



ALLEANZA PER LA CASA:

MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

Territori che cambiano e l'impegno delle Acer
Lina Taddei – Coordinatrice delle Acer Emilia Romagna

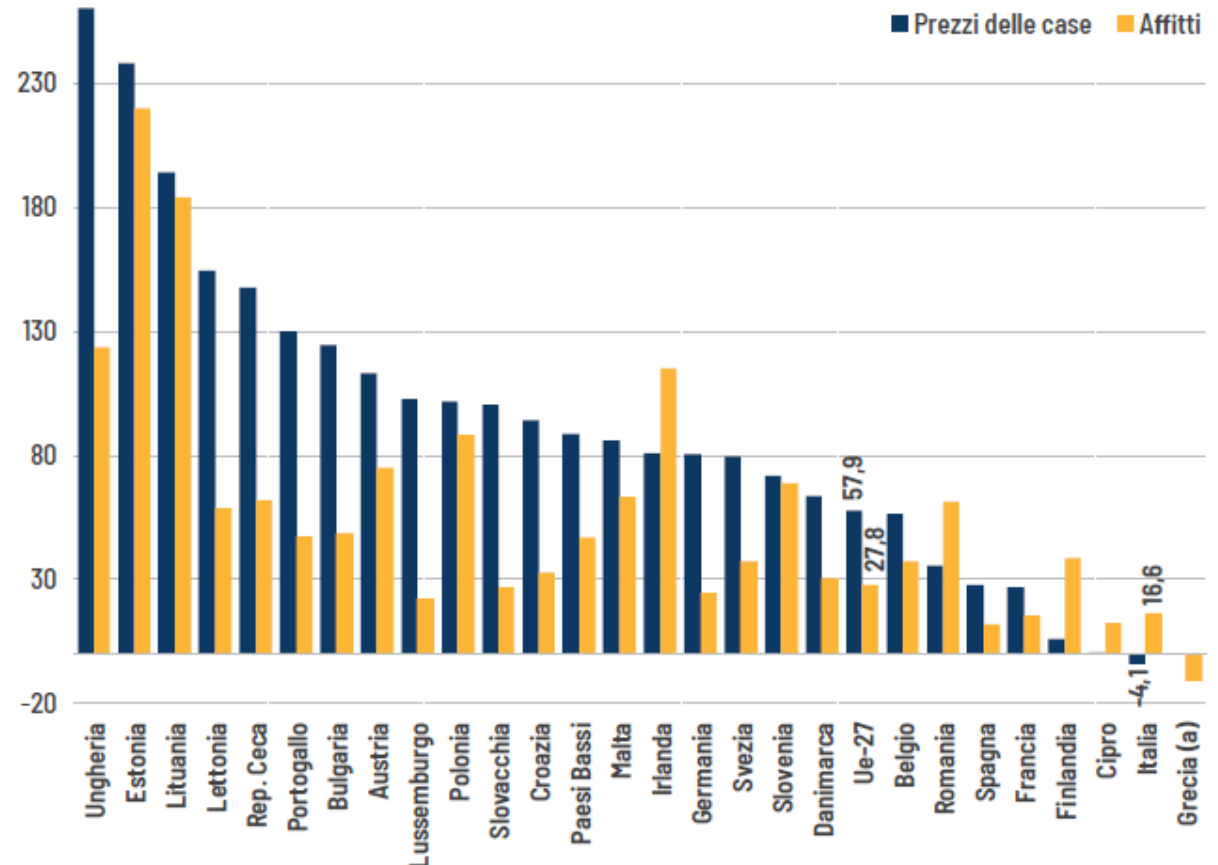
Rapporto Svimez – Politiche Abitative

Il Rapporto dell'Associazione Svimez presentato lo scorso 27 novembre presenta un Capitolo, il 18, dedicato alle Politiche Abitative con dati molto interessanti ed un'analisi aggiornata di respiro internazionale sulla situazione abitativa: costituisce senz'altro uno strumento importante di studio e di riferimento per tutti gli operatori e gli stakeholders del sistema "abitare".

- Il Rapporto Svimez evidenzia un crescente squilibrio tra domanda e offerta di alloggi in Europa.
- Dal 2010 nell'Ue-27 i prezzi delle case sono saliti del 57,9%, gli affitti del 27,8%. In Italia, invece, gli affitti crescono del 17% mentre i prezzi delle abitazioni calano del 4%.

Figura 1 Prezzi delle case e degli affitti (var. % 2010-I trim. 2025)

(a) dato sui prezzi delle case non disponibile

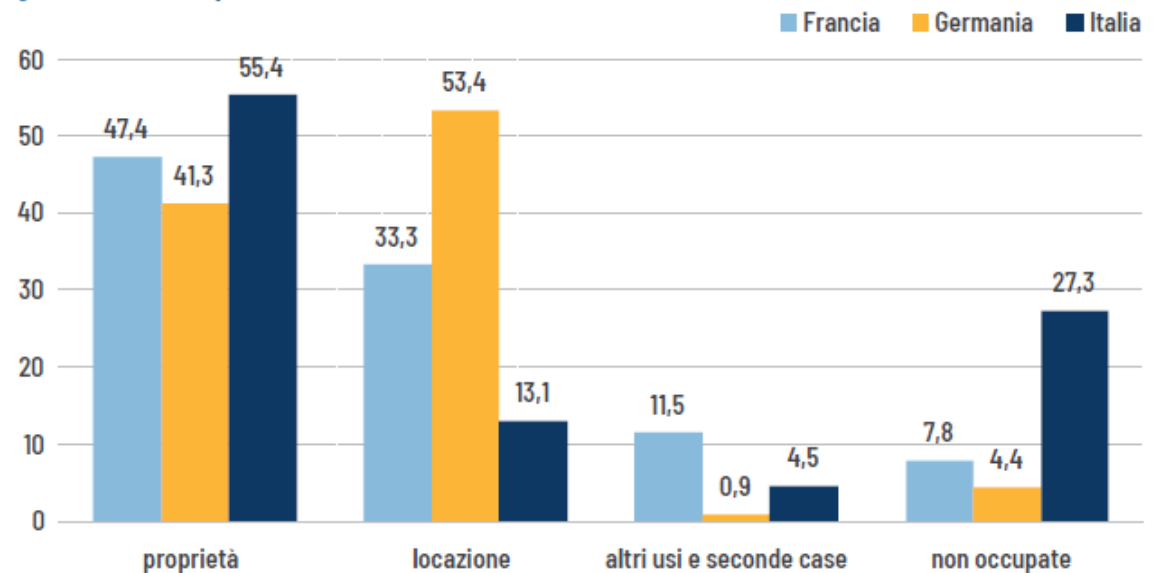


Fonte: Eurostat.

Confronto Italia – Francia – Germania

- L'Italia presenta una quota molto alta di abitazioni in proprietà (55,4%) e più bassa di alloggi in locazione (13,1%).
- Le case sfitte sono il 27,3%, oltre tre volte la Francia (7,8%) e sei volte la Germania (4,4%).
- Nonostante la 'tregua invernale' francese sugli sfratti, il mercato risulta più dinamico di quello italiano: Le case sfitte sono un quarto in meno di quelle italiane.

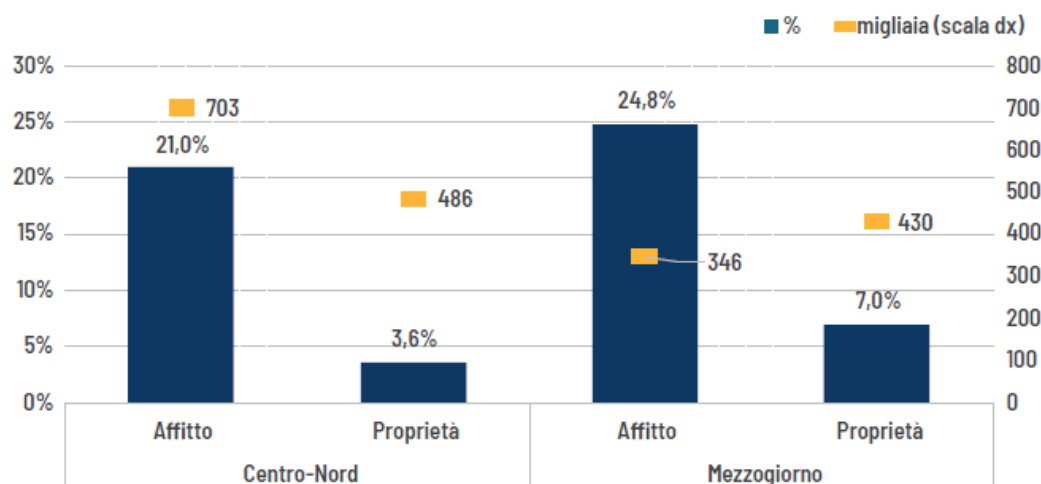
Figura 3 Gli usi del patrimonio abitativo (%)



Fonte: Ifel/Anci.

Vulnerabilità Abitativa: forte correlazione tra affitto e vulnerabilità economica

Figura 4 Famiglie in povertà assoluta per titolo di godimento dell'abitazione (% e in migliaia)



Fonte: elaborazioni Svimez su dati Istat.

- La povertà assoluta colpisce più gli inquilini: 21% nel Centro-Nord, 24,8% nel Mezzogiorno.
- Le città metropolitane mostrano forti squilibri: a Napoli solo il 48% delle case è di proprietà.
- Nel Sud (Reggio C., Messina e Palermo) molte abitazioni restano inutilizzate (oltre il 20% in varie città), segnale di scarsa attrattività e abbandono.

Offerta Edilizia Residenziale Pubblica

- Francia: ERP al 12% dello stock abitativo e 35% degli affitti.
- Svezia 24%, Olanda 29%, Germania 2,5%.
- Italia: ERP al 2,6% dello stock abitativo, quota molto più bassa rispetto ad altri Paesi europei, in particolare sul patrimonio gestito dalle 84 Aziende associate a Federcasa al 31.12.2023:
- 740.700 alloggi ERP di cui 63.700 SFITTI perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria
- L'8,6% degli alloggi ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria
- 25.461 alloggi NON ERP di cui 3.781 SFITTI perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria
- Il 14,8% degli alloggi NON ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria

(fonte: Osservatorio nazionale ERP – Anno 2023 – Il sistema dell'ERP generatore di valore pubblico, a cura di Nomisma – Federcasa)

Diritto alla casa come priorità UE

- Dal 2021 l'UE promuove l'alloggio adeguato come diritto umano fondamentale.
- Von Der Leyen (2024): la crisi abitativa è una «crisi sociale» e rende prioritari interventi su case accessibili e qualità dell'abitare: «Non è una semplice crisi degli alloggi», ha detto Von Der Leyen,

«Una casa non è solo quattro pareti e un tetto. È sicurezza, calore, un ritrovo per amici e familiari»

ERP ed ERS nella normativa nazionale

- Il DPR 1036/1972 definisce l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) come l'insieme degli alloggi costruiti o da costruirsi da enti pubblici con contributo statale.
- Il concetto di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), invece, non ha una normativa organica unica e ha assunto definizioni diverse nel tempo.
- L'ERS riguarda l'insieme di alloggi, servizi e strumenti rivolti a chi non riesce a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo per ragioni economiche o mancanza di offerta adeguata.

Edilizia Residenziale Sociale

- Il DM 22 aprile 2008 definisce l'ERS come strumento volto a ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie svantaggiate.
- Gli alloggi sono destinati a chi non può accedere alla locazione a prezzi di mercato.
- A differenza dell'edilizia sovvenzionata tradizionale, possono essere realizzati o recuperati anche da operatori privati e destinati prevalentemente alla locazione, pur consentendo eventuale cessione.

Le Acer Emilia Romagna e la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale

(fonte: Il valore sociale generato dalle ACER dell'Emilia-Romagna – Nomisma – ricerca commissionata da Cispel E.R. Presentata nell'ambito del Convegno «Le Aziende Casa dell'Emilia-Romagna: soluzioni sostenibili per il futuro» AULA MAGNA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA | Bologna, 28 marzo 2025 – dati 2023)

Gestione alloggi ERP

- Le ACER gestiscono il 2,4% delle abitazioni totali a canone sociale (ERP) dell'Emilia-Romagna e circa il 11-12% delle abitazioni locate in regione.
- Il 98,8% degli alloggi ERP in Emilia-Romagna è di proprietà degli Enti Locali.
- Le dimensioni del patrimonio gestito dalle 9 Aziende sono all'interno di un range molto ampio.

54.490 Alloggi ERP gestiti



	Numero	Quota %
Totale Alloggi gestiti destinati alla locazione ERP	54.490	100,0%
- di cui di proprietà delle ACER	444	0,8%
- di cui di proprietà degli Enti Locali	53.819	98,8%
- di cui di proprietà di altri Enti	227	0,4%

(Anno 2023)

2,4%
delle abitazioni totali in ER

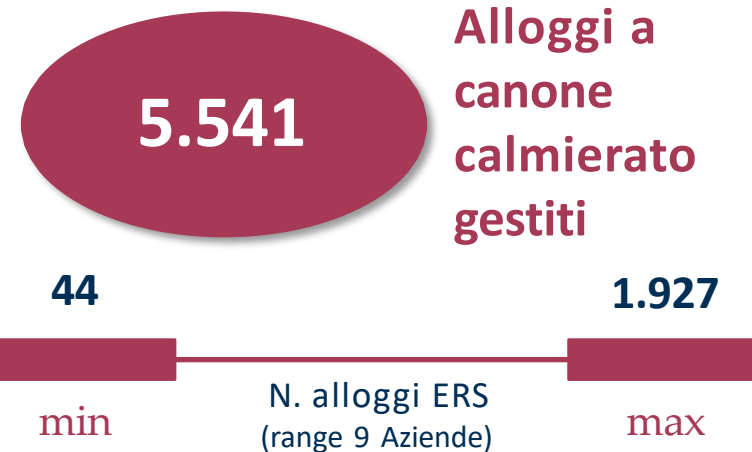
~11-12%
delle abitazioni in locazione
in ER

Gestione alloggi a canone calmierato

- Il 48,1% degli alloggi a canone calmierato in Emilia-Romagna è di proprietà degli Enti Locali, mentre il 41,2% di proprietà delle stesse ACER.
- Gli alloggi a canone calmierato occupati rappresentano l'84,9% del totale gestito.
- Le dimensioni del patrimonio gestito dalle 9 Aziende sono all'interno di un range molto ampio.
- Tra questi immobili le ACER gestiscono sia alloggi pubblici che privati.

	Numero	Quota %
Totale Alloggi gestiti destinati alla locazione a canone calmierato	5.541	100,0%
- di cui di proprietà delle ACER	2.184	41,2%
- di cui di proprietà degli Enti Locali	2.550	48,1%
- di cui di proprietà di altri soggetti	807	10,7%

(Anno 2023)



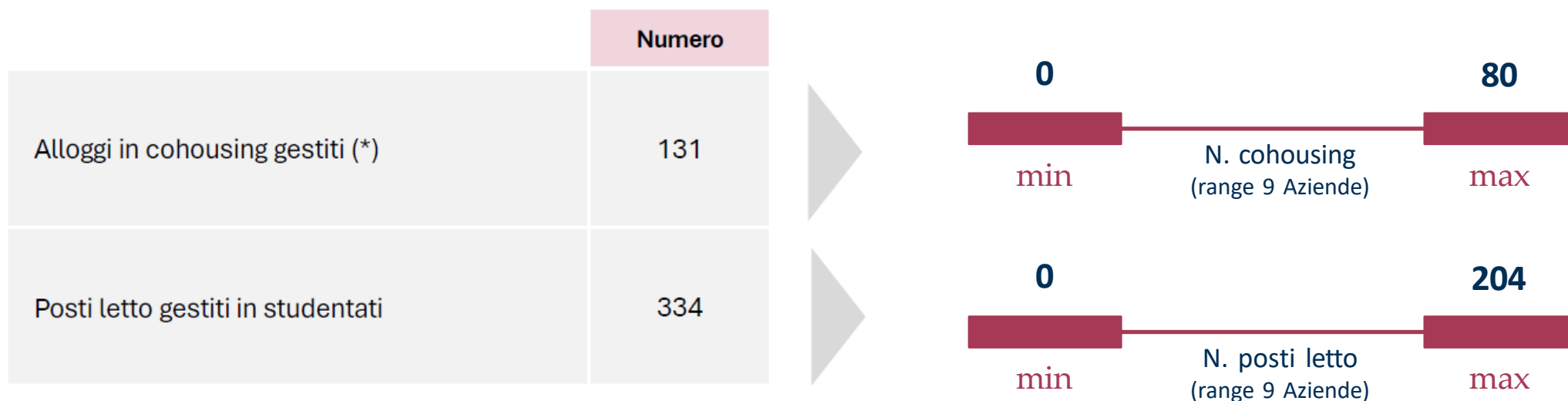
0,2%
delle abitazioni totali in ER

~ 1,3%
delle abitazioni in locazione in ER

Gestione cohousing e posti letto per studenti

4 ACER gestiscono complessivamente **131 alloggi in cohousing** destinati ad ospitare categorie di utenti fragili.

- 3 ACER gestiscono complessivamente **334 posti letto per studenti**.



(*) Alloggi in cohousing per utenti fragili - provenienti da carcere, SERT, servizi sociali, ragazzi allontanati da famiglie, discriminazione di genere, donne vittime di violenza, etc.

(Anno 2023)

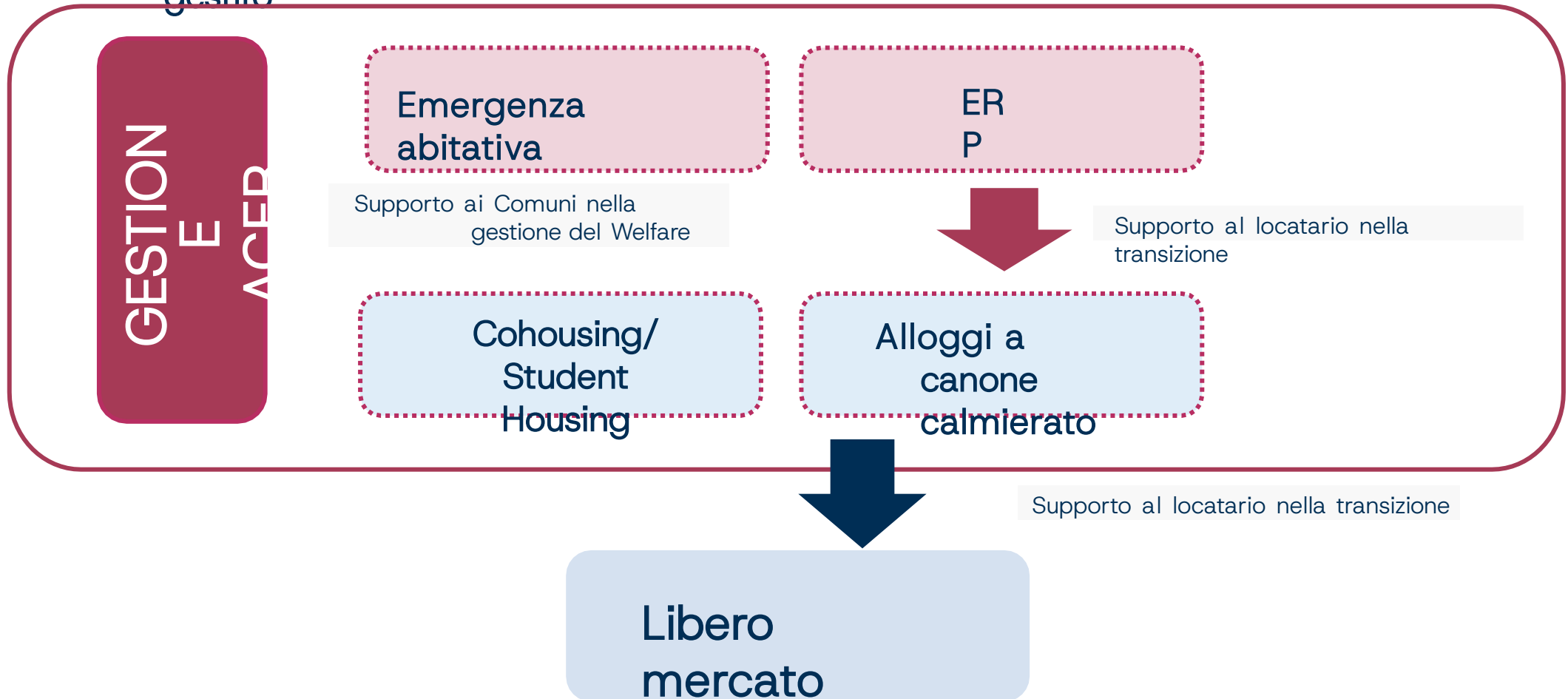
Punti di attenzione: una sintesi

- Il patrimonio gestito dalle ACER dell'Emilia-Romagna rappresenta il **2,4% dello stock abitativo** regionale e riguarda circa il **11-12% degli immobili in locazione**.
- E' in atto un processo di terziarizzazione. Da aziende che costruiscono case, le ACER sono diventate aziende di servizi: **servizi patrimoniali** resi agli enti locali e **servizi abitativi** resi agli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare.
- La missione dei vecchi Istituti è stata la costruzione di case; oggi, la **produzione** di nuove abitazioni è significativamente **bassa**.
- Le ACER attuano gli **interventi di manutenzione straordinaria** di immobili dei Comuni, anticipando la **liquidità**. Il ruolo delle ACER è fondamentale nel supportare la finanza locale.
- Le ACER apportano un fondamentale **contributo sociale** attraverso l'abbattimento dei canoni (**gap** il canone oggettivo e il canone medio applicato).
- L'**attività di riqualificazione edilizia** degli alloggi è fondamentale per consentire nuove assegnazioni, dal momento che il turnover dello stock ERP è piuttosto basso e le graduatorie di accesso all'ERP scorrono a fatica.
- I **canoni di locazione** del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un **livello non garantisce l'equilibrio del sistema**

60.57	Alloggi totali gestiti
9	
11	tra prassi e progetti sociali
3	
25	n. alloggi progettati + cantierati
7	+ ultimati (2023)
34,	mln € (al 31/12/2024)
5	credito verso comuni
70,	mln € (2024)
8	mancato incasso da canone oggettivo
55	mln € 2013-2023
2	investimenti nel patrimonio
14	€/mese (canone medio 2024)
3	ricavi da canoni
42,	mln € 2021 (al 31/12/2024)
1	morosità

Le sfide future e le risorse disponibili

Modelli di business – Le ACER come potenziali gestori della filiera dell'abitare gestito



Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 24/06/2024, n. 1282

Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi erp di proprietà dei Comuni e delle ACER.

Prevede il recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica sfitti di proprietà dei Comuni e delle ACER che necessitano di interventi di riqualificazione superiori a 25mila euro, attuazione dei Programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, ovvero agli operatori di cui all'art. 14 della LR 24/2001, assegnazione degli alloggi recuperati con priorità ai nuclei già presenti in graduatorie ERP e quindi assegnazione a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica;
Le Acer interessate dal Programma:

- Acer Provincia di Ravenna: 25 alloggi
- Acer Provincia di Parma: 55 alloggi
- Acer Provincia di Modena: 50 alloggi
- Acer Provincia di Reggio Emilia: 58 alloggi