



**Le ACER dell'Emilia Romagna**

## **STRATEGIE PER L'ABITARE**

**L'azione delle ACER per l'attuazione delle politiche abitative regionali e azioni per l'integrazione**

**Marco Corradi**

**Presidente di ACER Reggio Emilia e  
coordinatore regionale delle ACER**

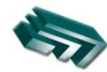
**Mercoledì 27 marzo 2024, ore 9**

**Regione Emilia Romagna - Sala 20 Maggio 2012**

# Chi siamo

- In seguito alla Legge Regionale 24/2001, gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) divengono Aziende Casa Emilia Romagna (ACER) con forma statutaria di Ente Pubblico Economico
- Per effetto delle Legge 24, la proprietà viene trasferita ai Comuni e le Acer mantengono il ruolo di gestori
- Questa trasformazione ha fatto sì che le Acer affrontassero un profondo processo di trasformazione che ha reso le Aziende Casa strumenti flessibili e dinamici al servizio delle Amministrazioni pubbliche
- Le ACER in questi anni per la loro presenta territoriale capillare e quale soggetto pubblico hanno garantiti equità nei territori e tra i cittadini.

# Una presenza capillare



Azienda Casa Emilia-Romagna  
Parma



Azienda Casa Emilia-Romagna  
della provincia di Ravenna



ACER  
Azienda Casa  
Emilia Romagna

# ● ● ● | Posizionamento

**Le aziende pubbliche** hanno interpretato la difficile congiuntura e la riduzione delle dimensioni del patrimonio gestito innovando il proprio ruolo e ridefinendo la propria missione di Agenzia di servizi per le Politiche abitative.

**Tra gli obiettivi**, l'ampliamento dell'offerta abitativa ERP ed ERS, sia di proprietà pubblica che privata (ad esempio attraverso l'Agenzia per l'Affitto) per le diverse tipologie di bisogno (studenti universitari, lavoratori e anziani), le gestioni condominiali, la progettazione e gestione sociale.

**Particolare attenzione** è stata rivolta ai processi di rigenerazione urbana ed efficienza energetica e alle Comunità energetiche rinnovabili (CER), dedicando forte impegno alla ricerca e alla sperimentazione.

**Le ACER sostengono le Amministrazioni Comunali** nell'attuazione delle Politiche Abitative e nella gestione degli eventi straordinari afferenti al settore



# I Contesti



## CONTESTO SOCIALE

- Nuove povertà e aumento di fasce deboli di popolazione
- Aumento della popolazione anziana
- Aumento delle famiglie mononucleari
- Aumento dei fenomeni di immigrazione e migrazione interna di lavoratori e studenti
- Difficoltà per i giovani ad avere una opportunità di emancipazione
- Forte attrattività del sistema territoriale ed economico del sistema emiliano-romagnolo

## CONTESTO AMBIENTALE

- Crisi energetica
- Cambiamenti climatici

## CONTESTO ECONOMICO

- “Caro casa” (affitto o acquisto)
- Rincarare dei costi energetici
- Impoverimento delle famiglie
- Elevati costi condominiali

## STATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- Vetustà del patrimonio
- Necessità di manutenzione straordinaria
- Abbattimento delle barriere architettoniche
- Adeguamento e miglioramento antisismico
- Edifici energivori
- Impianti obsoleti (termici ed elettrici)
- Considerevole numero di alloggi vuoti pubblici e privati



# Costi della casa

- L'aumento delle spese di gestione della casa (spese energetiche, gestionali e di manutenzione)
- L'aumento del costo della vita e la diminuzione del potere d'acquisto dei redditi da lavoro dipendente e autonomo e delle pensioni

**Rendono insostenibili i costi della casa per ampie fasce di popolazione**



# Il mercato del settore residenziale

- Elevato numero di alloggi vuoti
- Mercato dell'affitto sempre più complesso, dovuto anche alla diversificazione dell'offerta maggiormente remunerativa del mercato dell'affitto (studenti, lavoratori, turismo), causata dal divario tra domanda e offerta
- Canoni di affitto non sostenibili nelle aree principali della Regione, in centri anche piccoli e medi. Nelle aree metropolitane il differenziale è ancora più elevato.

# La domanda sociale

## LA FILIERA DELL'ABITARE

- Alloggi a canone sociale per le famiglie più povere, alloggi a canone calmierato per i giovani e per le famiglie di ceto medio in difficoltà (italiani e stranieri)
- Alloggi arredati per gli studenti
- Alloggi arredati con contratti brevi per i lavoratori
- Alloggi accessibili e sicuri per la popolazione anziana
- Alloggi per progetti di innovazione sociale (Dopo di noi, donne vittime di violenza, ecc...)
- Contributi e aiuti per l'accesso alla locazione



# Strategie

- **FILIERA DELL'ABITARE INTEGRATA**
- **ARMONIZZARE GLI STRUMENTI** per rendere flessibile e puntuale la risposta al bisogno di alloggi sostenibili in affitto
- **POTENZIARE L'OFFERTA** della filiera dell'abitare con risorse continuative
- **AZIONI SUL PATRIMONIO PUBBLICO GESTITO**
- **AZIONI SUL PATRIMONIO PRIVATO**



- aumentare l'offerta di servizi per l'abitare
- aumentare l'offerta abitativa a canone sociale e calmierato con alloggi pubblici e privati
- ridurre i costi di gestione della casa e in particolare i costi energetici
- avviare processi di riqualificazione urbana, edilizia, sociale

# ACER: le attività principali

- Attività gestionali della filiera dell'abitare
- Attività di implementazione dell'offerta abitativa
- Progetti di efficienza energetica
- Progetti di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Progetti di rigenerazione urbana
- Progettazione e gestione sociale
- Amministrazione condominiale

# Tipologia dell'offerta abitativa pubblica

- Alloggi pubblici a canone sociale (ERP) per le famiglie meno abbienti (132 €/mese), calcolato in base alla situazione economica verificata annualmente
- Alloggi pubblici e privati a canone calmierato per le famiglie a basso reddito che non hanno i requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale e che non riescono a sostenere i costi di affitto del libero mercato (350€/mese)
- Emergenza abitativa (sfratti, senzatetto, vittime di violenza, profughi, ecc.)
- Soluzioni abitative ad alta innovazione sociale (Dopo di Noi, ecc...)
- Alloggi a locazione temporanea per studenti e lavoratori

# Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica in Emilia-Romagna

Il dettaglio per provincia nell'anno 2022

Provincia	n. alloggi ERP Totali
Bologna	18.304
Ferrara	6.607
Modena	6.181
Parma	5.681
Piacenza	2.934
Ravenna	4.624
Reggio Emilia	4.155
Rimini	2.160
Forlì-Cesena	4.407
<b>TOTALE</b>	<b>55.053</b>

Il patrimonio ERP della Regione Emilia-Romagna è di 55.053 alloggi distribuiti in 6.329 fabbricati, a proprietà interamente pubblica o mista.

Nei soli alloggi ERP vivono 118.137 persone. Il 50% delle famiglie ERP presenta una dichiarazione ISEE entro i 7.620 euro.

Il canone medio è di 132 euro al mese.

Il turn over nel 2022 sull'ERP è stato del 5,1% che genera nuove assegnazioni, ma anche alloggi che devono essere ripristinati. Attualmente nella Regione Emilia-Romagna gli alloggi che richiedono finanziamenti nazionali per il ripristino sono 5105.

# Alloggi ERS

Oltre agli alloggi ERP, le ACER gestiscono ulteriori alloggi con diverse destinazioni: dall'emergenza abitativa al canone calmierato, a progetti ad alta innovazione sociale.

Gli alloggi ERS, di proprietà pubblica e privata, in Emilia-Romagna sono complessivamente 5318 così suddivisi per provincia:

BO	FE	FC	MO	PC	PR	RA	RE	RN
1848	395	222	793	124	588	71	792	485



# Posti letto in appartamenti e studentati



Oltre ai posti letto a canone sociale gestiti direttamente da Er.Go, le ACER gestiscono posti letto a canone calmierato in alloggi di proprietà pubblica e privata, collocandosi sul mercato a valori intermedi tra il canone sociale di Er.Go e il libero mercato.

BO	FE	FC	MO	PC	PR	RA	RE	RN
35	190	0	0	25	0	0	140	0

# Politiche abitative per gli anziani

Questa attività richiede una stretta collaborazione tra ACER, i servizi di Assistenza domiciliare, i Servizi sociali e le Aziende di Servizi alla Persona

- Con l'aumento della popolazione anziana, in particolare persone sole, si pone la necessità di adattare gli alloggi esistenti a condizioni di accessibilità, attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'introduzione della domotica e di tecnologie che aiutino a monitorare la qualità ambientale dell'alloggio, il rischio di incidenti domestici e che abbiano funzione di telesoccorso, in modo da garantire il benessere abitativo rimanendo nel territorio di riferimento
- Esperienza di appartamenti protetti e appartamenti in coabitazione

# Progettazione e gestione sociale

Il servizio di Progettazione e gestione sociale, attraverso diverse azioni integrate, favorisce processi di inclusione e coesione finalizzati alla crescita sociale ed economica delle famiglie.

## Principali attività

- Analisi del contesto territoriale
- Monitoraggio e analisi delle problematiche
- Progetti individuali e di “comunità”
- Mix sociale
- Prevenzione del disagio e del conflitto
- Mediazione del conflitto
- Azioni di accompagnamento all’abitare
- Progetti di carattere educativo e formativo per diverse fasce di età
- Progetti di alfabetizzazione digitale
- Progetti per prevenire e contrastare la morosità incolpevole
- Progetti per contrastare la povertà e favorire l’«ascensore sociale»



A decorative graphic consisting of three colored circles (dark teal, light teal, grey) and a vertical black line to their right.

# Attività sociali

Per la co-progettazione e la realizzazione di tutte le attività di carattere educativo e formativo, le ACER si avvalgono della collaborazione con il mondo del Terzo settore, del volontariato e delle forme di autogestione presenti in diversi contesti residenziali

# Efficienza energetica e CER

## I vantaggi dell'efficienza energetica

Le ACER sono impegnate in interventi di efficienza energetica e rigenerazione urbana, attraverso le diverse misure messe in campo – Superbonus 110%, PNC (PNRR) e programmi di rigenerazione urbana – per un valore di circa 300 milioni €



### Benefici economici

- Risparmio in bolletta
- Agevolazioni fiscali
- Valorizzazione delle risorse utilizzate e dell'energia prodotta

### Benefici ambientali

- Agenda 2030 Obiettivo 7
- Agenda 2030 Obiettivo 11

### Lotta alla povertà energetica

# CER e Welfare di Comunità

**Le ACER sono impegnate nella partecipazione all'interno di Comunità energetiche che hanno i seguenti obiettivi**

- **Riduzione dei consumi energetici delle parti comuni e individuali**
- **Massimizzare gli incentivi da reinvestire in progetti di utilità sociale e servizi di prossimità per il quartiere**

# CER e Welfare di Comunità

- Servizi alla persona → **Corsi, lezioni, baby-sitting, riparazioni, aiuti per faccende domestiche, di giardinaggio, ecc.**
- Servizi di noleggio → **Cessione temporanea di: libri, utensili da cucina, sedie, tv, monopattini elettrici, biciclette. Car sharing**
- Cessione beni usati → **Cessione a titolo permanente di: utensili da cucina, elettrodomestici, mobili, attrezzi professionali, ecc.**
- Servizi energetici → **Assistenza all'acquisto consapevole dell'energia (broker energetico)**

# Sisma 2012: l'impegno delle ACER per l'emergenza e la ricostruzione



A seguito del sisma del 2012, le ACER sono state impegnate nelle province di Ferrara, Bologna, Modena e Reggio Emilia nella fase di emergenza per gli interventi di somma urgenza per il reperimento di alloggi da destinare alle famiglie sfollate e per tutta la fase di ricostruzione e riparazione definitiva dei danni, portando quasi a completamento i diversi programmi di riparazione e ricostruzione

# Alluvione 2023: l'impegno delle ACER per l'emergenza e la riparazione

A seguito dell'alluvione del 2023, le ACER sono impegnate nelle province di Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini e Bologna nella fase di emergenza, per la riparazione e il ripristino del patrimonio danneggiato, nonché per il reperimento di alloggi sfitti messi a disposizione delle famiglie sfollate.

Le ACER sono altresì impegnate nella ricerca di soluzioni innovative per individuare soluzioni di lungo periodo in grado di far fronte ai cambiamenti climatici



**Grazie per l'attenzione**



**Marco Corradi**  
**Presidente di ACER Reggio Emilia**  
**Coordinatore delle ACER dell'Emilia-Romagna**  
**Member of the Board of Housing Europe**

**E-mail: [marco.corradi@acer.re.it](mailto:marco.corradi@acer.re.it)**