

Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle politiche per la casa - Reggio Emilia

Marzo 2022

Amministrazione Regionale Emilia-Romagna

Attività del programma annuale ART-ER ai sensi della DGR 162/2020

A.12 ORSA - OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO E ATTIVITÀ' ERP

Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente - Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative

Azienda Casa Emilia-Romagna Reggio Emilia

Proposta di esplorazione della convenzione CISPEL per il triennio 2019-2021

Amministrazione Municipale di Reggio nell'Emilia – Assessorato alla Casa e alla Partecipazione

Referenti degli enti:

Marcello Capucci	Regione Emilia-Romagna – Responsabile Servizio Qualità Urbana e politiche Abitative
Marco Corradi	ACER Reggio Emilia – Presidente
Emilia Iori	ACER Reggio Emilia - Direttrice
Lanfranco De Franco	Comune di Reggio Emilia – Assessore alla Casa e alla Partecipazione
Vittorio Gimigliano	Comune di Reggio Emilia

Unità di Ricerca O.R.S.A.:

Anna Baldisserrì	ART-ER – ricercatrice
Elena Bortolotti	ART-ER – ricercatrice
Gianluigi Chiaro	ART-ER – ricercatore
Daniele Ganapini	ART-ER - Responsabile Unità Qualità e Sicurezza delle Costruzioni

Si ringraziano;

Valeria Braglia e Andrea Valli di ACER

Lorenza Benedetti, Francesca Bertani, Alberto Bevilacqua, Romina Bertocchi, Elisa Iori, Sara Magnani, Rita Masini, Francesca Mattioli, Claudia Zabaglio del Comune di Reggio Emilia.

Documento a cura di Gianluigi Chiaro e Daniele Ganapini; Elaborazioni di Gianluigi Chiaro (ART-ER Unità Qualità e Sicurezza delle Costruzioni)

INDICE

Premessa (a cura di Marcello Capucci, Responsabile Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia-Romagna)

0. Introduzione (a cura dell'Assessore Municipale Lanfranco De Franco)

1. Presupposti e obiettivi della ricerca

2. Profondità territoriale e dati raccolti

3. Lettura integrata dei «bisogni abitativi»

4. Ipotesi di «bando unico» (sovrapposizioni di welfare)

5. Indice ORSA per ambito

6. Target sociali e vulnerabilità abitativa

7. Stima dello sfitto a Reggio Emilia

8. Riepilogo

9. Nota conclusiva (a cura del Presidente di ACER Marco Corradi)

Premessa

(a cura di Marcello Capucci, Responsabile Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative della Regione Emilia-Romagna)

La ricerca effettuata da ART-ER sul territorio del comune di Reggio Emilia, con il sostegno dell'Amministrazione Municipale, di Acer Reggio Emilia e della Regione Emilia-Romagna, costituisce un importante passo in avanti metodologico e di conoscenza per il sistema delle politiche abitative regionale.

A partire dal 2019, infatti, si è avviato un percorso che intende mettere a regime raccolte di dati e loro analisi per focalizzare meglio il campo del welfare abitativo, in una logica di maggiore integrazione, anche con l'obiettivo di dotarlo progressivamente di un sistema informativo regionale atto a valutarne potenzialità e impatti. Tale processo si sta a mano a mano realizzando secondo lo schema temporale presentato nel corso del seminario del 17 dicembre 2020 intitolato "Abitare la rigenerazione. Dati per conoscere, capire e decidere"¹. Durante il seminario sono stati toccati molti elementi rilevanti per la Regione tra i quali è importante sottolineare:

- Lo sviluppo delle basi dati dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) e del loro utilizzo per conoscere e valutare situazioni comunali e territoriali nel contesto di scenari abitativi più ampi, anche con l'avvio di indagini di sintesi in collaborazione con ANCI e altre istituzioni e operatori.
- L'attivazione di nuovi canali di informazione e approfondimento rispetto alle caratteristiche, alla dimensione e ad una migliore conoscenza delle persone e delle famiglie in situazioni di disagio abitativo per motivi legati alla loro condizione economica.
- La revisione dei flussi di dettaglio legati all'edilizia residenziale pubblica e sociale al fine di potenziarne le utilità, definendo una piattaforma in grado di condividere dati e facilitare l'aggiornamento delle relative anagrafiche in collaborazione con le ACER e altri soggetti.
- La verifica di possibili sovrapposizioni tra le politiche sociali promosse dallo Stato, dalla Regione e dai singoli Comuni per capire meglio la loro articolazione, i conseguenti effetti e i livelli di copertura rispetto al fabbisogno potenziale.

¹ <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/osservatorio-delle-politiche-abitative/abitare-la-rigenerazione>.

- La progettazione di rilevazioni omogenee sulle famiglie richiedenti risorse a sostegno dell'abitare (fondo sociale, fondo affitto, fondo per la morosità incolpevole ecc.) e in particolare sul ventaglio delle esigenze manifestate sul territorio, per una più corretta stima dei bisogni.

Diversi, fra gli elementi riportati, rappresentano ideali punti di partenza della presente ricerca. L'integrazione tra banche dati del Comune e di Acer Reggio Emilia, l'intenzione di analizzare le sovrapposizioni tra welfare abitativo e welfare allargato o l'analisi dei bisogni a partire dalla Regione fino ai quartieri delle singole città, sono le componenti dell'analisi effettuata.

Altrettanto importante è il punto di arrivo della ricerca, che non intende solamente restituire una fotografia della città, ma aiutare a comporre un modello di interpretazione del territorio ampio e non solamente legato alla tensione abitativa.

Si evidenzia come la risposta alla vulnerabilità abitativa non dovrebbe essere esclusivamente una risposta fisica, ossia formulabile attraverso alloggi, ma anche sociale: ossia di accompagnamento dei nuclei all'abitare, siano essi composti da giovani o anziani così come italiani o immigrati.

È importante ribadire come il raggiungimento dell'autonomia abitativa debba essere l'obiettivo comune di tutte le politiche abitative evitando, al contrario, di fornire supporti che abitano le famiglie alla più o meno costante presenza di un supporto abitativo che, tuttavia, non è sostenibile nel lungo periodo, né probabilmente sarebbe efficace.

In tal senso occorrerebbe anche migliorare le risposte differenziandole per target: dall'emergenza abitativa all'edilizia residenziale pubblica, dall'edilizia sociale pubblica alla diffusione del canone concordato tramite le "agenzie sociali per la casa", nelle loro varie formulazioni che si potranno esplorare.

In tale ottica, le prospettive di realizzare cruscotti integrati per le politiche abitative e di welfare o strumenti di analisi territoriale per ipotizzare interventi differenziati sono la priorità assoluta almeno per quanto riguarda l'analisi del bisogno. Inoltre tali analisi aiutano a comprendere la multidimensionalità del disagio abitativo e la complessità delle aree urbane. Nella consapevolezza dei limiti degli strumenti "classici" delle politiche abitative come l'Edilizia Residenziale Pubblica o il Bando Affitto diviene necessario immaginare nuove forme di tutela, adatte rispetto a bisogni

differenziati: come può essere l'agenzia sociale per la casa come accennato; ma anche quei servizi di prossimità che aiutano a ridurre le povertà economiche in forma indiretta.

Infine, la ricerca evidenzia come i dati debbano essere fruibili in maniera dettagliata e interscambiabile, e a questo è fondamentale che gli enti concorrano. La conoscenza della situazione sociale e di quella del proprio patrimonio edilizio consente di agire sui nuclei familiari, ma soprattutto sulla riduzione delle barriere e dei consumi energetici che diventeranno uno dei problemi dei prossimi mesi. Anche per questo è fondamentale che Regione e comuni abbiano piena conoscenza sullo stato manutentivo degli immobili residenziali per le fasce più deboli, soprattutto alla luce dei futuri investimenti derivanti dal PNRR e da altri fondi complementari.

Introduzione

(a cura dell'Assessore Municipale Lanfranco De Franco)

La ricerca "Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle politiche per la casa - Reggio Emilia", elaborata grazie al prezioso lavoro svolto da ART-ER nell'ambito dell'Osservatorio Regionale del sistema abitativo e attività ERP, fornisce elementi fondamentali per l'analisi dello stato dell'arte e delle possibili prospettive future dell'edilizia residenziale pubblica e sociale nel nostro territorio. Parliamo di un livello di approfondimento dei dati sull'abitare inedito per la nostra esperienza e che ci consegna una lettura quali-quantitativa della situazione reggiana che si propone come modello da applicare anche ad altre realtà della nostra Regione, nell'ottica di un rafforzamento delle attività di data analysis e osservatorio a supporto delle politiche pubbliche. Una strada che sia la Regione sia gli enti locali concordano nel perseguire con forza, nell'idea che la complessità dei problemi attuali necessiti di un sempre maggiore approfondimento e studio dell'esistente, e allo stesso tempo nella consapevolezza che i dati in nostro possesso sono molti, ma non sempre siamo in grado di metterli a sistema efficientemente come invece avviene nel caso di questa elaborazione.

Questa ricerca conferma che l'organizzazione prevalentemente verticale dei servizi degli enti locali appare superata rispetto alla gestione di problematiche sempre più trasversali che richiedono un approccio integrato e un pensiero "lungo e largo", che affronta la vita della persona a 360°, nell'idea che il concetto di benessere e risposte alle domande dei cittadini non possa procedere per scomparti. Il tema della Casa sta purtroppo assumendo un carattere di pervasività e trasversalità nella società attuale, apparendo molto più problematico rispetto a ciò che è stato almeno dagli anni '50 del secolo scorso fino a ieri. E richiede appunto quel trattamento trasversale e una visione ampia. In questo senso innanzitutto appare necessaria una visione integrata con il sistema del welfare, che oggi, anche sulla scia dei ragionamenti contenuti nel PNRR ad esempio nel capitolo "Case della Comunità", va interpretato sempre di più come sistema di servizi di benessere e reti di prossimità, superando la tradizionale visione della presa in carico del bisogno puntuale.

Nel nostro territorio l'espansione di edilizia residenziale, anche grazie a grandi piani PEEP, ha garantito alloggi a sufficienza nel costante aumento demografico dal secondo dopoguerra. A posteriori appare come un errore non aver previsto di riservare maggiori quote di alloggi al diritto alla locazione, privilegiando l'accesso alla proprietà. In ogni caso finché il mercato ha proceduto in espansione c'è stata offerta sufficiente a soddisfare la domanda, mentre la crisi dell'edilizia post 2008 ci consegna oggi per la prima volta un'insufficienza anche quantitativa di alloggi a disposizione. A ciò aggiungiamo un territorio estremamente ricco, con prezzi e inflazione tra i più alti d'Italia, con numero di studenti universitari fuori sede in forte espansione: il combinato disposto di questi fattori, singolarmente positivi, ha generato un'accelerazione dell'espulsione delle fasce meno forti dal mercato. Da sottolineare l'incidenza negative delle caratteristiche soggettive delle famiglie (nazionalità, numero di minori nel nucleo, ecc), per cui a parità di condizioni economiche alcuni nuclei sono oggi discriminati nell'accesso alla locazione a mercato. Fino a farci dire che se solo qualche anno fa il problema era l'assenza di offerta per la fascia grigia, oggi "basterebbe" una nuova offerta di locazione a mercato e "imparziale".

In questo quadro l'offerta di alloggi pubblici è stata quantitativamente insufficiente, anche per carenza di fondi strutturali statali. Ad oggi il Comune ha in previsione politiche di investimenti che potranno portare in pochi anni a ridurre se non azzerare la quota di alloggi pubblici sfitti perché in attesa di ripristino, ma questo comunque non basterà a soddisfare la domanda crescente di alloggi a canoni sociali. Negli anni, all'espansione di settori cittadini impattanti sulla dinamica del mercato abitativo, due su tutti l'aumento dei corsi di laurea universitari e "l'arrivo" delle locazioni a breve ad uso turistico, non è corrisposto un investimento strutturale sull'aumento di offerta abitativa a canone calmierato, pubblico o privato, anche perché queste dinamiche sono state parallele o immediatamente successive al crollo del mercato edilizio e alla contrazione delle risorse pubbliche sul settore. L'esito è un mercato incapace di dare risposta alla domanda e un pubblico non in grado di svolgere il ruolo di garanzia del diritto all'abitare e calmierazione del mercato. L'auspicio è che con le nuove previsioni urbanistiche del PUG (e il nuovo RUE) e le risorse in arrivo grazie anche al PNRR, si vada incontro ad una stagione di nuova espansione dell'offerta privata, sociale e pubblica, seppure al momento parliamo solo di un auspicio. Stando ai dati della ricerca il patrimonio più interessante da "stimolare" per una risposta immediata appare lo sfitto in

proprietà privata, sul quale però al momento mancano strumenti pubblici o privati di intervento che garantiscano il ripristino o adeguamento degli alloggi, la messa sul mercato a canoni di mercato o convenzionati e in ultimo la garanzia di un minimo profitto per il proprietario privato. La creazione di fondi a questo scopo rimane una suggestione interessante e a nostro avviso da esplorare, anche da parte della Regione.

Accanto a questo occorre re-immaginare i servizi di trasporto e i servizi alla persona, che rimangono due fonti di spesa che hanno grande incidenza sui bilanci familiari, soprattutto nei nuclei in disagio economico e quindi abitativo laddove gravati da affitto o mutuo. La visione della città dei quindici minuti, emersa in fase intra e post pandemica, può indicare la rotta di una nuova organizzazione policentrica che favorisca gli spostamenti di mobilità dolce, micro-servizi di prossimità (meglio se co-governati con i cittadini) e strumenti conciliativi. Siamo comunque a fasi preliminari programmatiche o di sperimentazione e/o prototipazione, in attesa di capire l'effettiva capacità di cambiamento delle dinamiche su base di quartiere. Risulta sensato immaginare che l'applicazione di questi principi potrebbe andare a lenire situazioni di disagio sociale, e dunque quota parte abitativo, nella visione trasversale di cui sopra.

Sul fronte delle politiche energetiche appare fondamentale che strumenti come i PAESC, previsti dal Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia, vadano a svolgere un ruolo realmente vincolante e incisivo sugli investimenti pubblici e privati. Non basta più immaginare investimenti che permettano edifici che "impattino meno" sull'ambiente, ma occorre applicare stringenti principi di neutralità climatica se non di contributo diretto alla riduzione delle emissioni. Anche per fare ciò è necessario aumentare la capacità di raccolta e utilizzo dei dati in questi settori per una migliore programmazione, anche grazie alle nuove prospettive che l'utilizzo delle tecnologie aprono. Lo strumento delle comunità energetiche potrebbe diventare una grande occasione di innovazione urbana e di condivisione di valore economico e sociale, se adeguatamente supportato da un punto di vista normativo e gestionale. Più in generale la diffusione di pratiche di co-gestione dei cd. urban commons anche in ambito energetico e abitativo, potrebbe essere un interessante strumento di equità, generazione di valore di prossimità e miglioramento complessivo della qualità

di vita per i cittadini e i quartieri, perché soprattutto in ambito energetico le nuove forme di produzione green non vadano a vantaggio di pochi e a danno di molti.

A tal proposito, come ultima considerazione, appare ormai necessario che gli enti locali rafforzino la propria capacità di data analysis, implementando il ruolo della statistica nel supporto alle politiche pubbliche, disponendo già di una importante mole e qualità di dati sulla vita delle città, che correttamente monitorati e analizzati possono migliorare la capacità e tempestività di risposta sui bisogni. La partecipazione del Comune al progetto City Science Iniziative con il supporto di LUISS Roma, che prevede l'affiancamento di un City Science Office in grado di supportare la struttura comunale tradizionale sui temi dell'innovazione amministrativa, sostenibilità ambientale e innovazione digitale, va in questa direzione.

1 - Presupposti e obiettivi della ricerca

La presente ricerca si contestualizza da un lato nell'ambito della convenzione triennale proposta nell'aprile 2018 in sede CISPEL alle ACER dell'Emilia-Romagna e già iniziata con diversi istituti, tra i quali appunto l'Azienda Casa di Reggio Emilia, dall'altro nelle elaborazioni e sviluppi in grado di generare metodologie e dati d'interesse per l'Osservatorio regionale sul sistema abitativo con realizzazione di approfondimenti territoriali connessi alla scala comunale.

La situazione specifica del comune di Reggio Emilia necessita di un contributo qualificato per monitorare e anticipare situazioni socio-demografiche e politico-economiche riguardanti il disagio abitativo, capace quindi di analizzare in modo sistemico le esigenze della cittadinanza e di generare impatti equamente proporzionati alla domanda di intervento proveniente dal territorio della città e della sua cintura.

Per ottenere questo risultato occorre predisporre strumenti attualmente non esistenti finalizzati all'interpretazione di fenomeni e dati recenti non più in una logica settoriale e legata a singole misure (nel caso specifico le graduatorie ERP, ERS ma anche di fondo affitto o anche di reddito di cittadinanza) effettuandone una lettura integrata. Una azione che va nel contempo accompagnata dallo studio di modalità per un efficace monitoraggio alle future scadenze, facilitando in massima misura proprio una valutazione degli effetti riguardanti la pluralità delle diverse opzioni in grado di essere messe a disposizione, nel breve periodo e tramite investimenti a medio-lungo termine pubblici e privati. Tali esigenze sono risultate essere condivise sia dall'Amministrazione Municipale sia dall'ACER Reggio Emilia attraverso colloqui preliminari con il personale ART-ER.

Obiettivo principale è quindi supportare una visione della condizione abitativa più ampia e articolata dell'attuale, che rischia di limitarsi a registrare in modo aprioristico le domande valide pervenute tramite bando come alloggi da assegnare o da costruire/recuperare/acquisire ma che, assumendo le richieste pervenute e il patrimonio informativo in queste contenuto si ponga il tema della loro classificazione e segmentazione per poi seguirne l'evoluzione sotto i profili di variabili quali la composizione familiare, l'età, il reddito, l'ottenimento o meno di altri benefici pubblici.

Un'ulteriore analisi intende indagare le relazioni tra le politiche abitative e le politiche di welfare. La prospettiva di indire un unico bando di accesso ai servizi (abitativi o di sostegno ad altre problematiche) rappresenta una ipotesi certamente innovativa ma che necessita di una fase di studio approfondita della situazione sociale del capoluogo. Rispondere ad una fragilità attraverso la casa o altrimenti, anche con opzioni integrate, va operata sia in considerazione della capacità di governo delle informazioni effettivamente disponibili sia dell'efficacia e efficienza rispetto alle risorse attivabili.

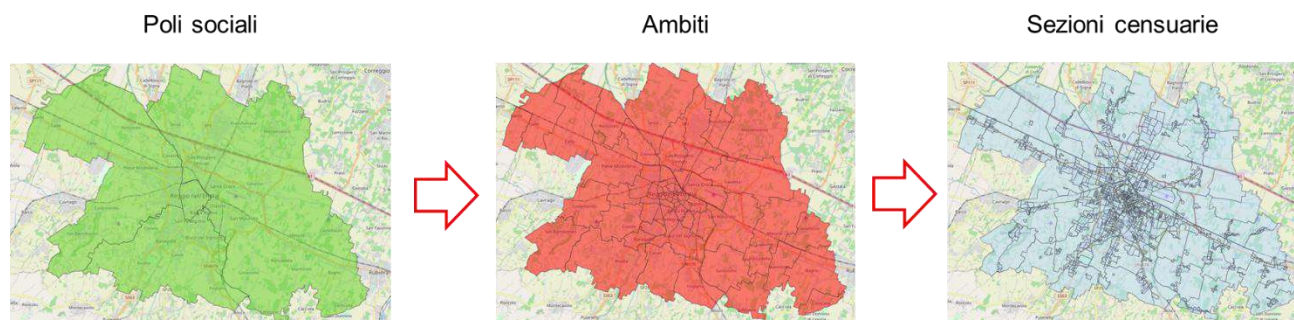
La ricerca si conclude con l'individuazione e la misurazione di un "Indice ORSA" della tensione abitativa per gli ambiti nei quali viene attualmente suddiviso il territorio del Comune di Reggio Emilia, utile a seguire politiche di intervento e strategie per zone con, infine, l'impostazione una stima degli immobili sfitti potenzialmente riutilizzabili in locazione calmierata come risposta alla tensione abitativa di una parte della domanda abitativa in difficoltà emersa dall'analisi del fabbisogno.

Tutte le considerazioni riportate di seguito vanno lette anche alla luce dell'attuale situazione nazionale legata alla pandemia da Covid-19 che tenderà ad accelerare una serie di processi di impoverimento abitativo che erano già in atto per diverse fasce della popolazione. Da tale considerazione non può che derivare anche l'esigenza di monitorare con maggiore precisione e costanza i dati a disposizione delle pubbliche amministrazioni o delle Aziende Casa nell'ottica di conoscere e segmentare il fabbisogno abitativo e strutturare politiche di contrasto alla caduta in povertà delle famiglie. A prescindere dal Covid-19, la situazione pre pandemica imponeva comunque la necessità di cambiare paradigma anche sul tema dell'abitare in una logica di riduzione dei costi (sia sociali che energetici) e di rilancio di un'economia circolare nell'edilizia.

2 - Profondità territoriale e dati raccolti

Data la complessità del progetto e la differente titolarità dei dati, suddivisa tra il Comune di Reggio Emilia ed Acer Reggio Emilia, si sono rese necessarie numerose interlocuzioni con i referenti di entrambi gli enti. Nell'allegato alla presente ricerca è riportato un calendario dei principali incontri avuti con i referenti del Comune di Reggio Emilia dei differenti servizi e con il personale di Acer Reggio Emilia. Tali interlocuzioni non derivano solamente da un necessario confronto con i responsabili dei vari servizi per l'avvio del progetto ma anche a causa della disomogeneità delle banche dati relative al disagio abitativo e alle politiche di welfare in generale. La stessa amministrazione municipale nel corso delle interlocuzioni si è interrogata circa l'esigenza di dotarsi di sistemi informativi utili a mantenere banche dati sul tema e renderle integrabili con altre informazioni solitamente in capo a servizi quali l'anagrafe o i servizi sociali. Tale presa di coscienza ha riguardato, negli ultimi anni, anche la Regione Emilia-Romagna poiché tramite la raccolta di dati sul fabbisogno abitativo e l'interazione con altre banche dati è possibile dotarsi di dati omogenei e, di conseguenza, attivare monitoraggi reali e implementare strategie di medio periodo a partire da fabbisogni reali e non stimati.

In seguito ai diversi incontri con i referenti indicati la prima parte del lavoro consiste nella costruzione di un database geo-riferito a differenti livelli di granularità. Come riportato nell'immagine successiva, il Comune di Reggio Emilia è interessato da livelli di zonizzazione diversa per ampiezza e finalità, più estese nel caso delle aree di competenza dei poli sociali, maggiormente attente all'individuazione dei quartieri/località storicamente riconoscibili (gli "ambiti", assai più ridotti demograficamente rispetto alle precedenti Circostrizioni) e, infine, analitico e statistico con riferimento alle sezioni censuarie definite dall'ISTAT. E' importante sottolineare come le tre differenti zonizzazioni non siano perfettamente coerenti l'una con l'altra poiché i confini risultano non totalmente coincidenti: conseguentemente si è ritenuto preferibile concentrare le analisi prevalentemente sugli ambiti andando ad approfondire a livello di sezione censuaria solamente alcuni dati relativi alle dinamiche demografiche.



Come presenta l'immagine esemplificativa, pur essendo l'unità elementare di analisi assunta inizialmente per il progetto la sezione censuaria ISTAT 2011, per la successiva ricomposizione in aree più complesse e articolata, data la difficoltà a disporre di un database uniforme a livello di sezioni, si è scelto di agire direttamente su un mosaico territoriale già esistente in Comune di Reggio Emilia e composto appunto dai cosiddetti "ambiti".



Gli ambiti individuati a Reggio Emilia sono 70 con dimensioni e densità differenti. Nella tavola e nelle mappe comunali qui immediatamente a seguito sono indicati i rispettivi codici numerici: la lista con la loro denominazione riporta anche alcuni dati di base (quali i residenti per ciascuno di essi, la superficie e la densità abitativa) mentre le mappe intendono dare una rappresentazione cartografica utile alla lettura delle analisi successive.

Tav.2.1 – Ambiti territoriali del Comune di Reggio Emilia, popolazione residente, area e densità abitativa

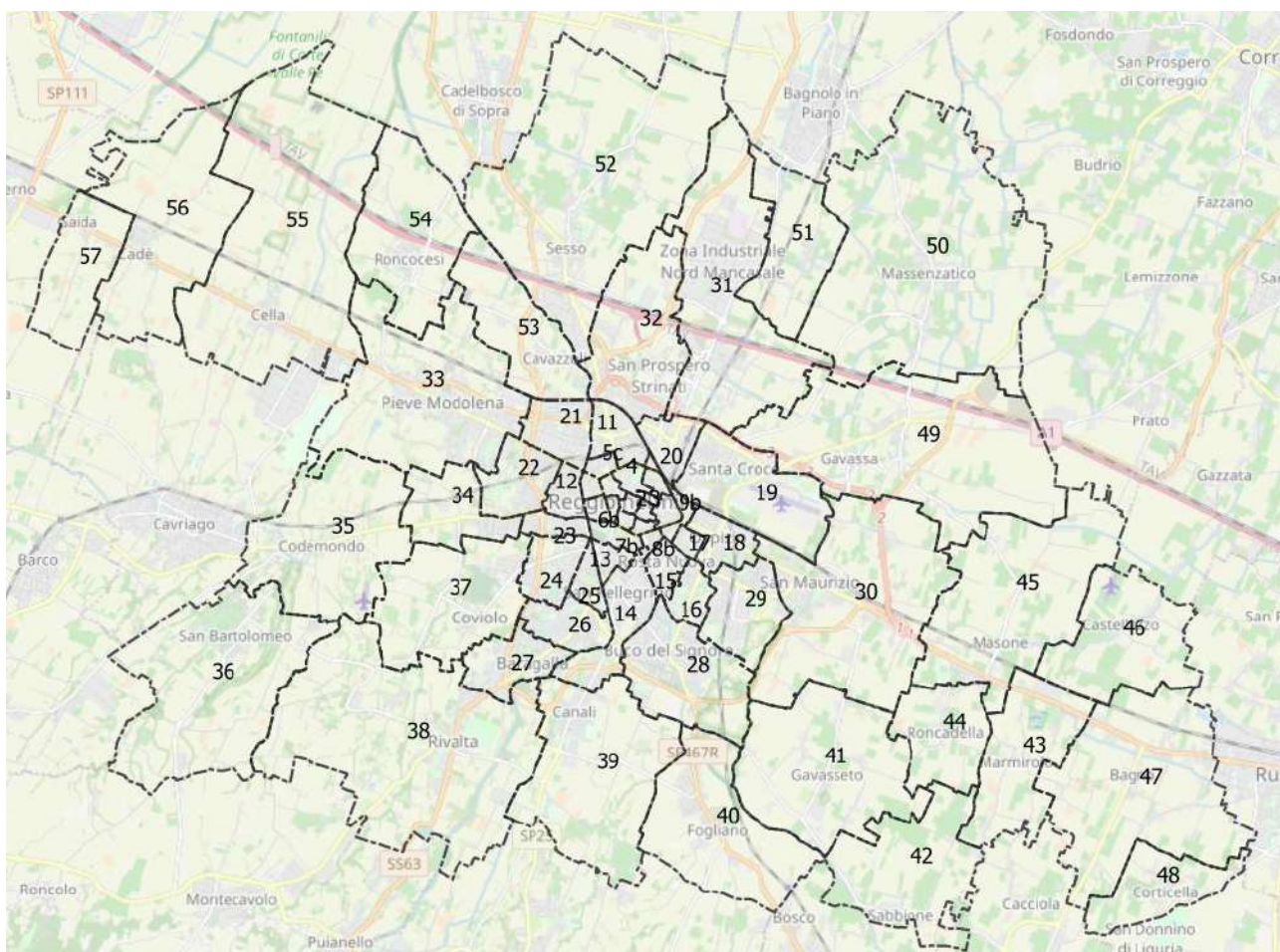
Codice ambito	Nome ambito	Residenti 2019	Area (kmq)	Densità abitativa (persone/kmq)
1	Duomo	1.397	0,104	13.379
2	Piazza S. Prospero	1.275	0,099	12.886
3	San Nicolo'	238	0,058	4.083
4	Giardini Pubblici	953	0,259	3.685
11	Tondo	2.902	0,893	3.250

12	Regina Pacis	5.095	0,547	9.307
13	Buon Pastore	3.146	0,349	9.024
14	San Pellegrino	3.967	1,765	2.248
15	Rosta Nuova	5.524	0,535	10.319
16	Pappagnocca	3.936	0,682	5.768
17	Mirabello	2.383	0,232	10.268
18	Ospizio	6.345	0,972	6.526
19	Santa Croce	4.368	3,717	1.175
20	Tribunale	3.446	0,915	3.765
21	Carrozzone	2.686	1,268	2.118
22	Orologio	3.854	1,524	2.529
23	Bell'Albero Premuda	2.242	0,457	4.908
24	Migliolungo	5.490	1,169	4.697
25	Crocetta	3.214	0,469	6.855
26	Belvedere	4.209	1,216	3.462
27	Baragalla	3.631	1,544	2.351
28	Buco del Signore	7.497	3,741	2.004
29	Villaggio Stranieri Bazzarola	5.979	2,130	2.807
30	San Maurizio	3.820	9,804	390
31	Mancasale	1.406	8,598	164
32	San Prospero Strinati	4.787	4,615	1.037
33	Pieve Modolena	10.053	8,578	1.172
34	Roncina	3.088	2,123	1.454
35	Codemondo	1.663	6,725	247
36	San Bartolomeo	2.272	9,060	251
37	Coviolo	2.460	5,183	475
38	Rivalta	6.110	13,834	442
39	Canali	2.954	7,338	403
40	Fogliano	3.177	5,701	557
41	Gavasseto	1.188	7,317	162
42	Sabbione	655	5,170	127
43	Marmiolo	931	4,104	227
44	Roncadella	400	2,833	141
45	Masone	1.664	8,364	199
46	Castellazzo	330	4,600	72
47	Bagno	2.961	9,302	318
48	Corticella	733	2,423	302
49	Gavassa	2.551	11,767	217
50	Massenzatico	3.711	16,188	229
51	Pratofontana	1.021	3,602	283
52	Sesso	4.587	14,360	319
53	Cavazzoli	1.347	3,560	378
54	Roncoesi	2.042	5,259	388
55	Cella	3.369	14,052	240

56	Cade'	1.885	7,476	252
57	Gaida	578	2,997	193
10a	Porta S. Croce - CS	1.737	0,170	10.238
10b	Porta S. Croce	128	0,060	2.122
5a	Santo Stefano - CS	792	0,148	5.363
5b	Santo Stefano	1.083	0,155	6.988
5c	Gardenia - Santo Stefano	1.596	0,198	8.055
6a	San Zenone - CS	792	0,089	8.909
6b	San Zenone	1.546	0,176	8.785
7a	Porta Castello - CS	973	0,095	10.221
7b	Porta Castello	2.109	0,353	5.982
8a	Piazza Fontanesi Strada Alta - CS	826	0,096	8.577
8b	Piazza Fontanesi Strada Alta	782	0,107	7.331
9a	S. Pietro - CS	1.620	0,213	7.590
9b	S. Pietro	2.472	0,221	11.209
Totale comunale		171.976	232	742

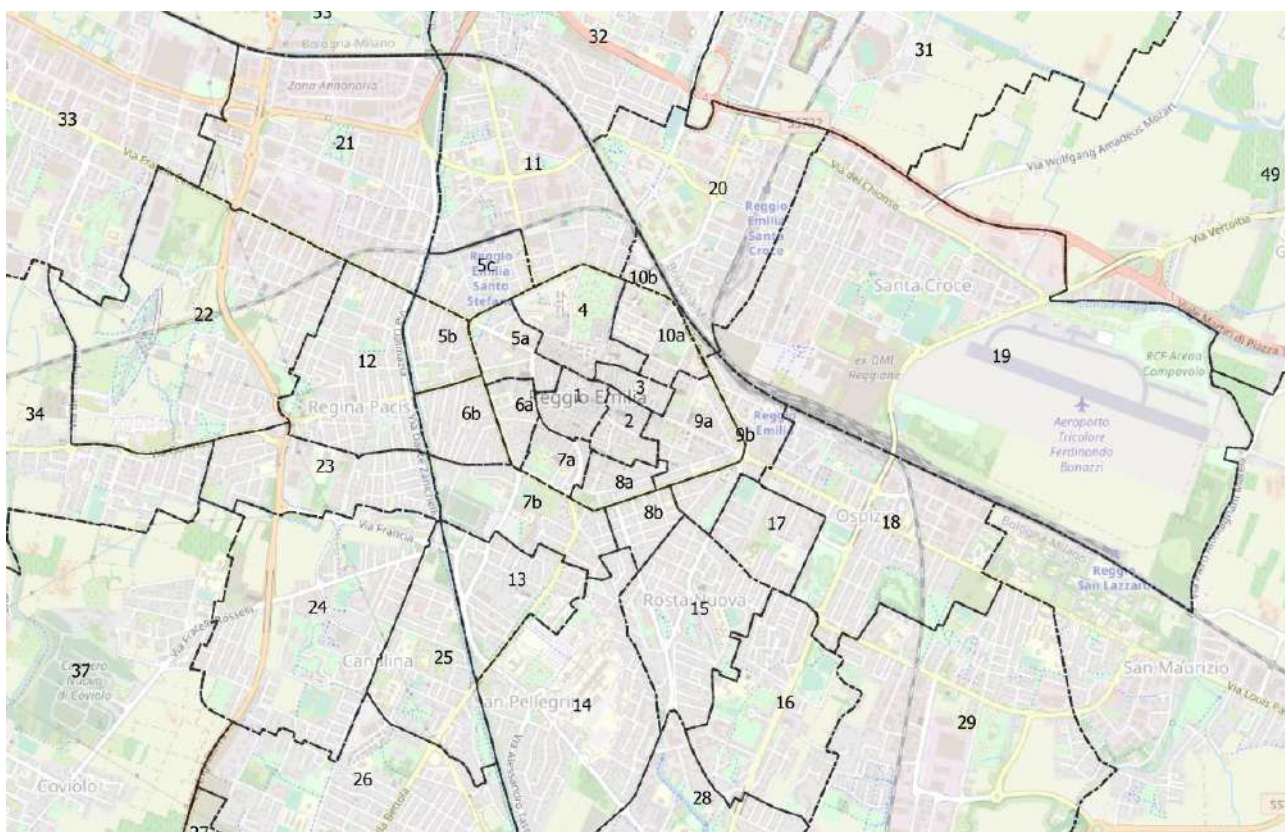
Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.1 – Mappa degli ambiti territoriali del Comune di Reggio Emilia – intero Comune



Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.2 – Mappa degli ambiti territoriali del Comune di Reggio Emilia – zona centrale



Fonte: Comune di Reggio Emilia

Una volta definito il livello di analisi territoriale si è passati alla individuazione, raccolta e organizzazione dei differenti database riferiti ai diversi servizi del Comune di Reggio Emilia e di Acer Reggio Emilia. Di seguito si riporta la sintesi dei dati resi disponibili per ente e servizio e i dati mancanti che erano stati ipotizzati all’inizio dell’analisi ma che non è stato possibile reperire nel corso del progetto. L’integrazione di tali dati mancanti potrebbe completare ulteriormente il quadro conoscitivo e fornire altre indicazioni strategiche, tuttavia alcune fonti sono esterne rispetto ai soggetti coinvolti (ad esempio INPS) e quindi occorrerebbe attivare anche accordi istituzionali per ottenere le informazioni di interesse.

Tav. 2.2 – Tavola di sintesi delle informazioni richieste e utilizzabili per singolo ente e servizio

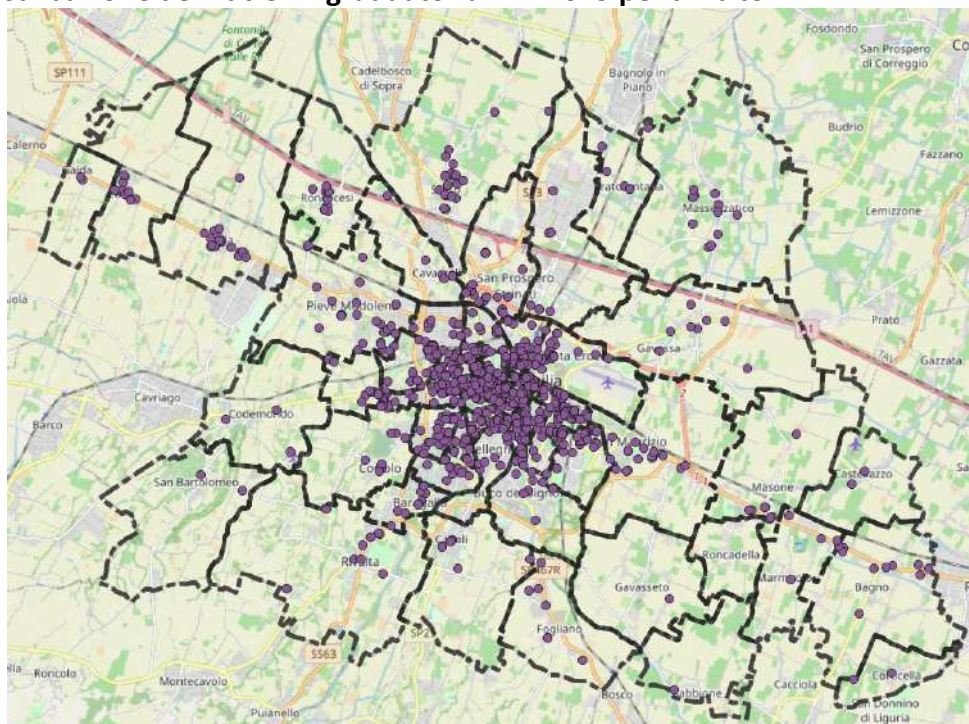
Acer Reggio Emilia	
Informazione richiesta	Dato utilizzabile
Patrimonio ERP (fabbricati e alloggi) georeferenziato	Si
Alloggi gestiti in ciascun fabbricato	Si
Caratteristiche socio-demografiche degli assegnatari	Si
Anni di permanenza per singola famiglia assegnataria	Si
Classe energetica degli alloggi	parzialmente
Consumi medi per fabbricato/alloggio (bolletta media)	parzialmente
Incrocio assegnatari – servizi sociali	In futuro
Anagrafica delle famiglie dell'“Agenzia per l’Affitto”	In futuro
Patrimonio usato per l’“Agenzia per l’Affitto”	In futuro
Ufficio Anagrafe – Comune di Reggio Emilia	
Informazione richiesta	Dato utilizzabile
Popolazione residente – 2019	Si
Tasso natalità – 2019	Si
Minori in famiglie monogenitoriali – 2019	Si
Indice di vecchiaia – 2019	Si
Popolazione over 65 – 2019	Si
Popolazione over 65 in famiglie monogenitoriali – 2019	Si
Popolazione over 85 – 2019	Si
Popolazione con cittadinanza acquisita – 2019	Si
Popolazione straniera arrivate nel 2019	Si
Popolazione straniera minore - 2019	Si
Numero di componenti – 2019	Si
% famiglie in proprietà o affitto – censimento 2011	Si
Variazione % famiglie residenti 2014-2019	Si
Ufficio Servizi sociali – Comune di Reggio Emilia	
Informazione richiesta	Dato utilizzabile

Anagrafe delle convivenze con indirizzo	Si
Persone in carico ai servizi – fragilità nuclei adulti per ambito	Si
Persone in carico ai servizi – fragilità economica per ambito	Si
Fragilità genitoriale, fragilità anziani, fragilità disabili per ambito	Si
Incrocio tra persone in carico ai servizi e graduatoria ERP o Bando Affitto	Si
Persone che usufruiscono del Reddito di Cittadinanza	No
Ufficio Tributi – Comune di Reggio Emilia	
Informazione richiesta	Dato utilizzabile
Contratti a canone concordato registrati	Si
Dati generali IREN su utenze	Si
Dati aggregati catasto abitativo	Si
Mappa dell’edificato per destinazione d’uso	Si
Canone concordato medio per ambito	Si
Dati IMU e IREN per ambito	No
Ufficio Casa – Comune di Reggio Emilia	
Informazione richiesta	Dato utilizzabile
Famiglie in graduatoria ERP per ambito	Si
Anagrafica delle famiglie in graduatoria ERP	Si
Caratteristiche socio-demografiche	Si
Incrocio con i nuclei in carico ai servizi sociali	Si
Incrocio e anagrafica delle famiglie in graduatoria Bando Affitto 2019	Si
Indirizzi di alloggi usati per emergenza abitativa o ERS	In futuro
Incrocio con i nuclei che hanno fatto domanda all’“Agenzia per l’Affitto”	In futuro
Incrocio e anagrafica delle famiglie in graduatoria Bando Morosità	In futuro
Cronicità della domanda graduatorie ERP	In futuro

I dati disponibili nella tavola precedente sono stati geo-referenziati a partire dagli indirizzi indicati (laddove disponibili) in modo da attribuirli ad uno specifico ambito. I dati già attribuiti a sezioni censuarie sono stati aggregati e ricondotti agli ambiti e, in alcuni casi, sono stati

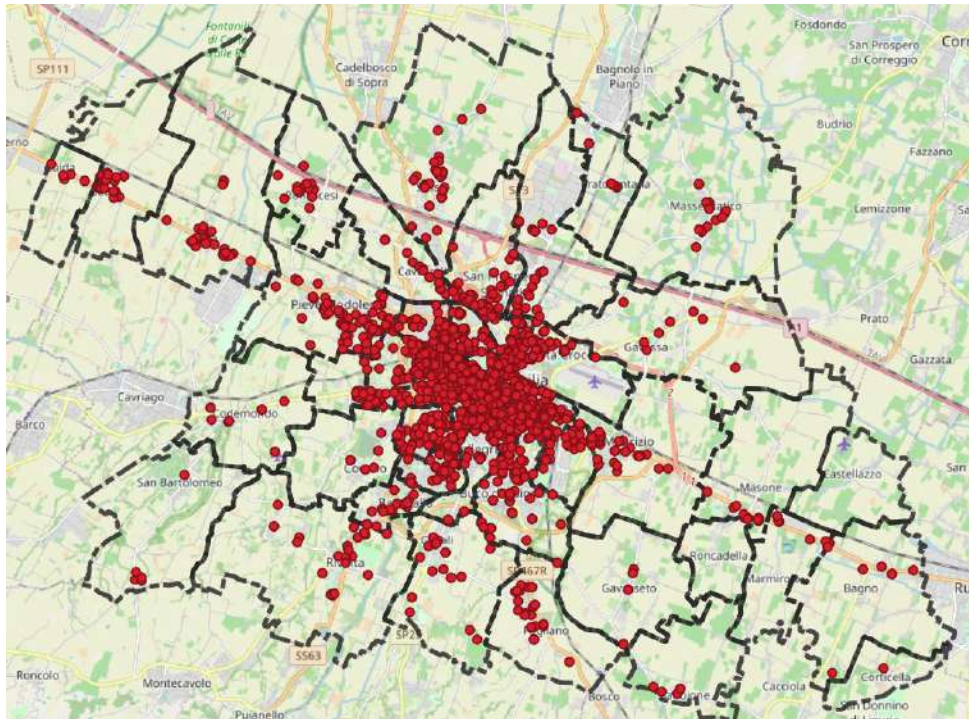
utilizzati per approfondire caratteristiche socio-demografiche dei nuclei nel contesto del loro ambito. Di seguito si riportano alcune mappe elaborate a partire dai dati raccolti e utili a rappresentare le distribuzioni dei nuclei e degli edifici rilevanti nel sistema delle politiche abitative comunale.

Fig. 2.3 – Distribuzione dei nuclei in graduatoria ERP 2019 per ambito



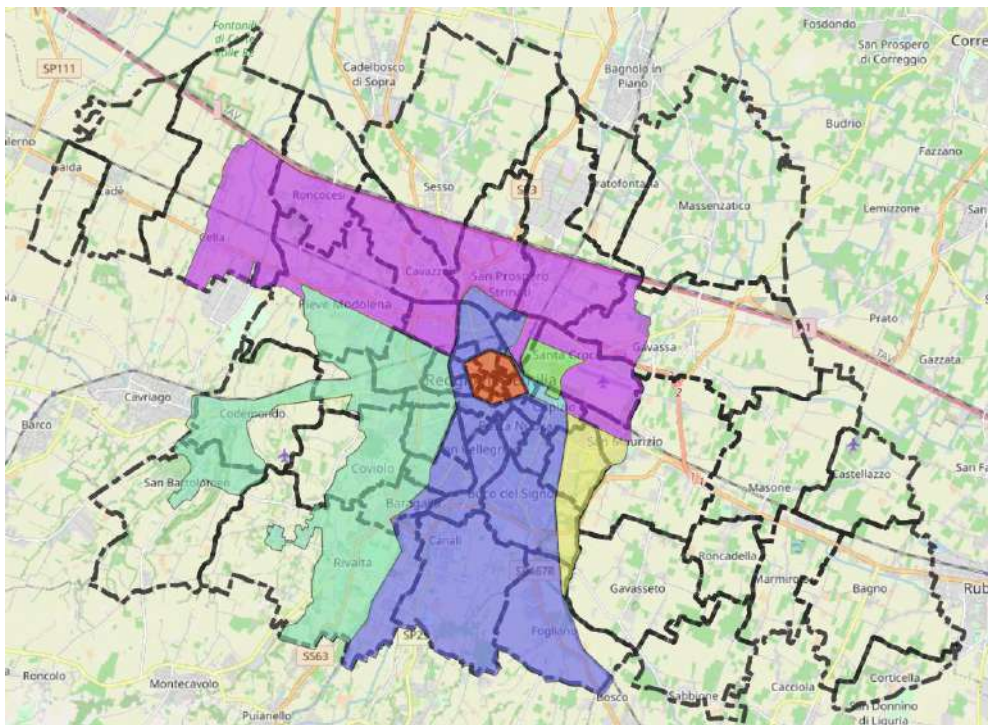
Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.4 – Distribuzione dei nuclei in graduatoria Bando Affitto 2019 per ambito



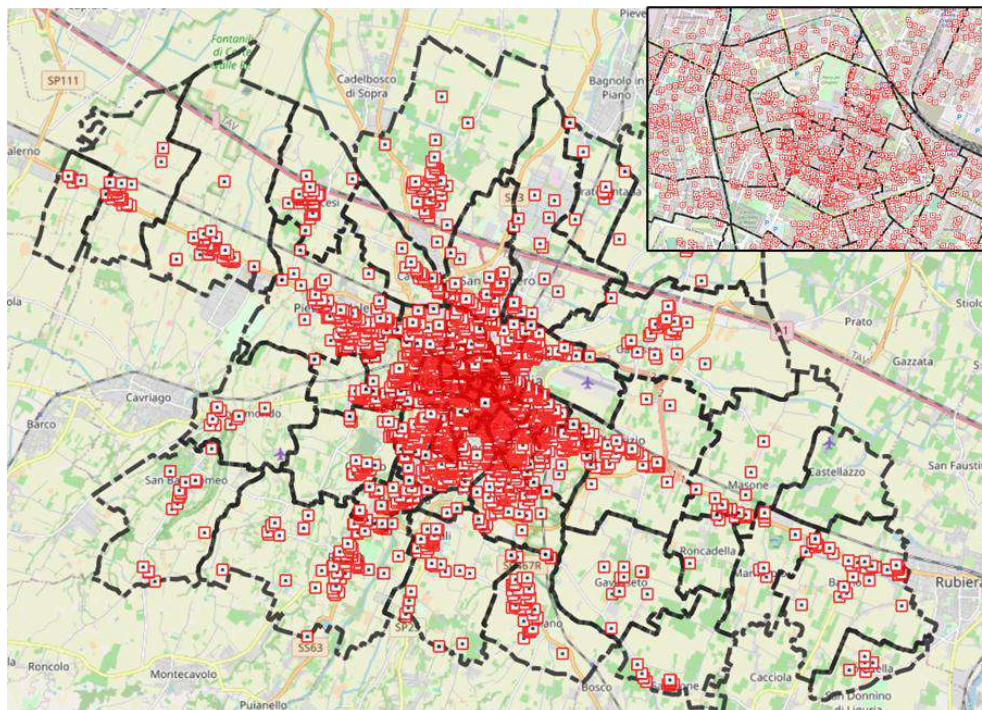
Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.5 – Zone omogenee per il calcolo del canone concordato come da accordo territoriale di febbraio 2020



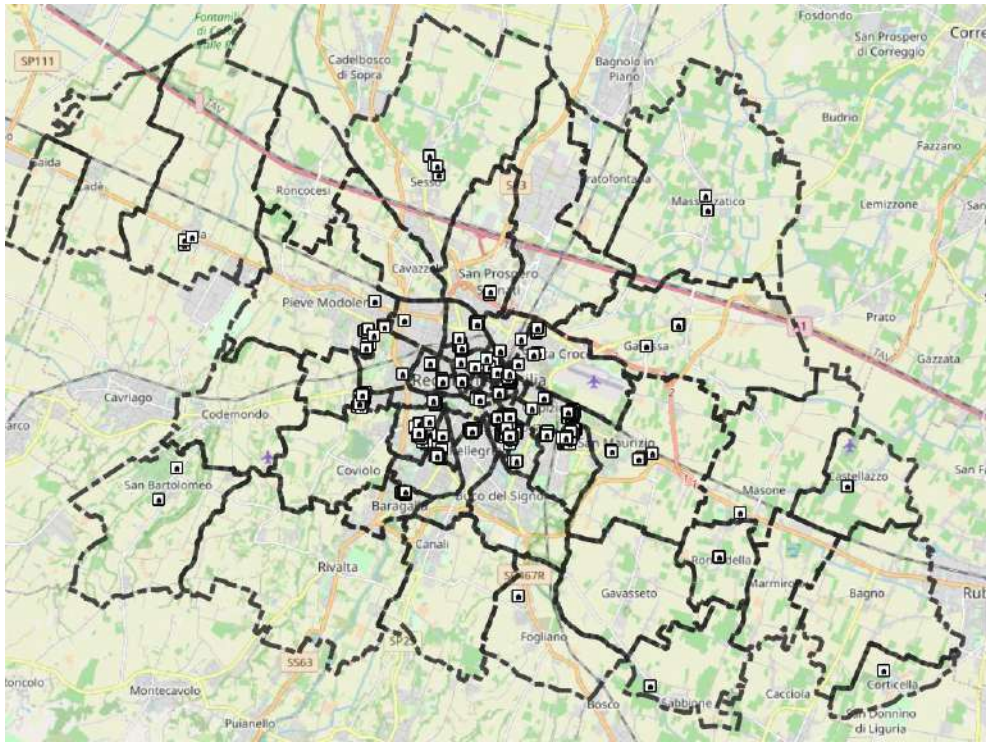
Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.6 – Distribuzione dei contratti a canone concordato attivi 2019



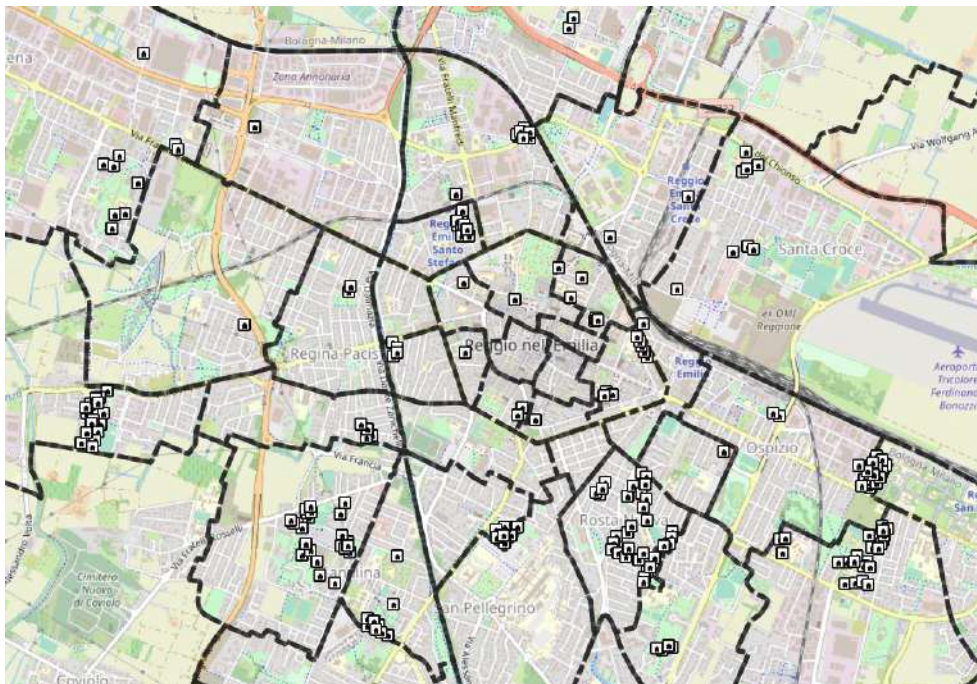
Fonte: Comune di Reggio Emilia

Fig. 2.7 – Edifici di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti da Acer Reggio Emilia 2020 - comune



Fonte: Acer Reggio Emilia

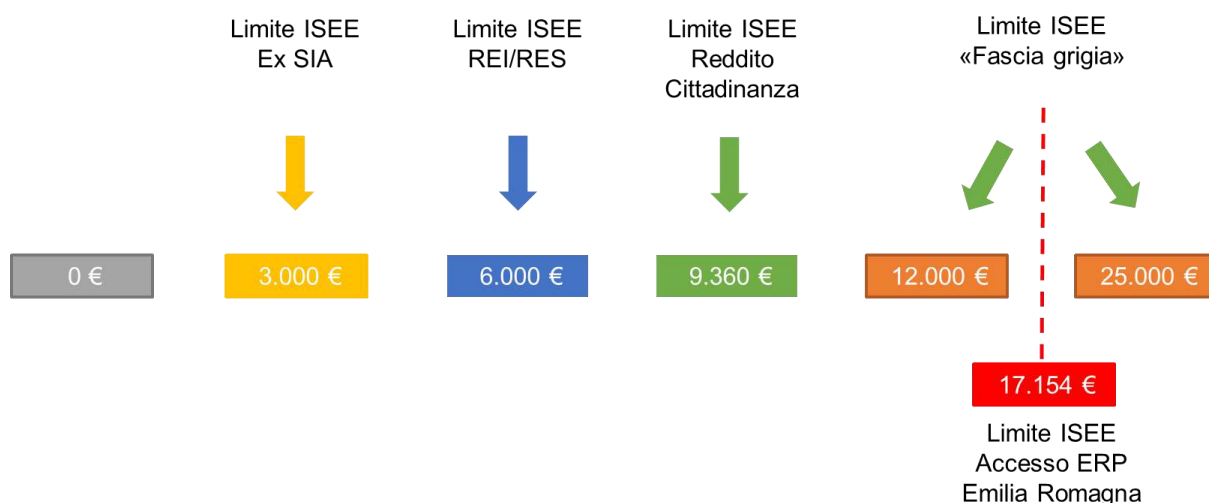
Fig. 2.8 – Edifici di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti da Acer Reggio Emilia 2020 – zona centrale



Fonte: Acer Reggio Emilia

3 - Lettura integrata dei «bisogni abitativi»

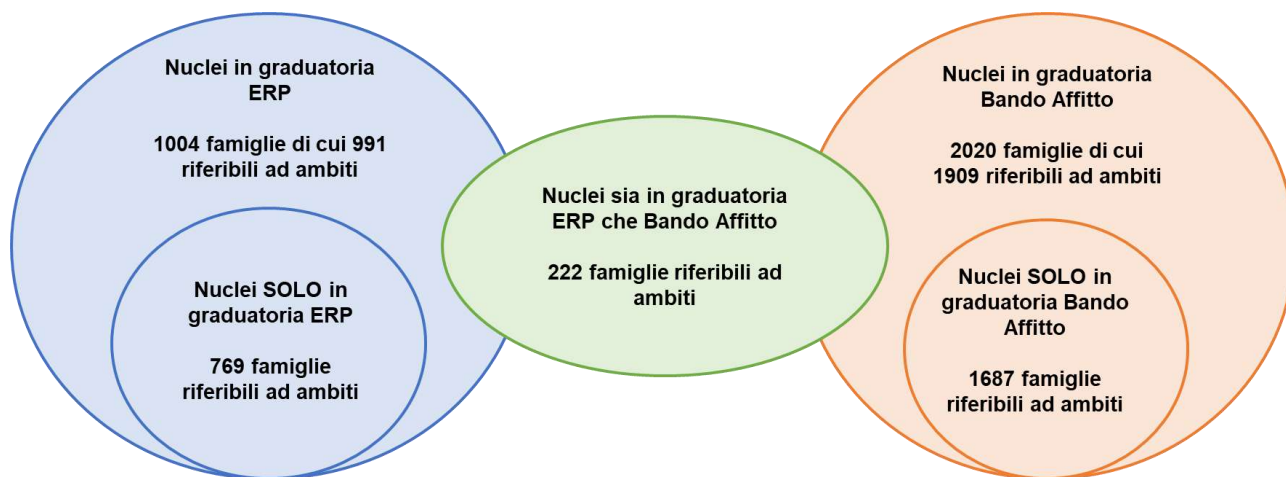
Una volta conclusa la raccolta e la sistematizzazione dei dati è stata effettuata una prima analisi a livello comunale volta ad una lettura integrata dei nuclei in difficoltà abitativa. Il confronto ha riguardato i nuclei assegnatari di ERP, le famiglie in graduatoria ERP 2019 e le famiglie in graduatoria per il Bando Affitto 2019. Per ogni nucleo si è cercato di evidenziare le eventuali sovrapposizioni soprattutto per quanto riguarda la graduatoria ERP e Bando Affitto. In aggiunta, ogni famiglia è stata georiferita (laddove possibile) sulla base dell'indirizzo indicato in modo tale da attribuirle (sempre in maniera anonima) agli ambiti in cui è suddiviso il Comune. Infine ogni database è stato ripartito per classi ISEE in maniera tale da suddividere i nuclei per target omogenei e comprenderne la distribuzione. Di seguito si riporta un quadro di sintesi dei differenti limiti dei redditi ISEE a partire dal quale sono state definite le classi usate nell'analisi.



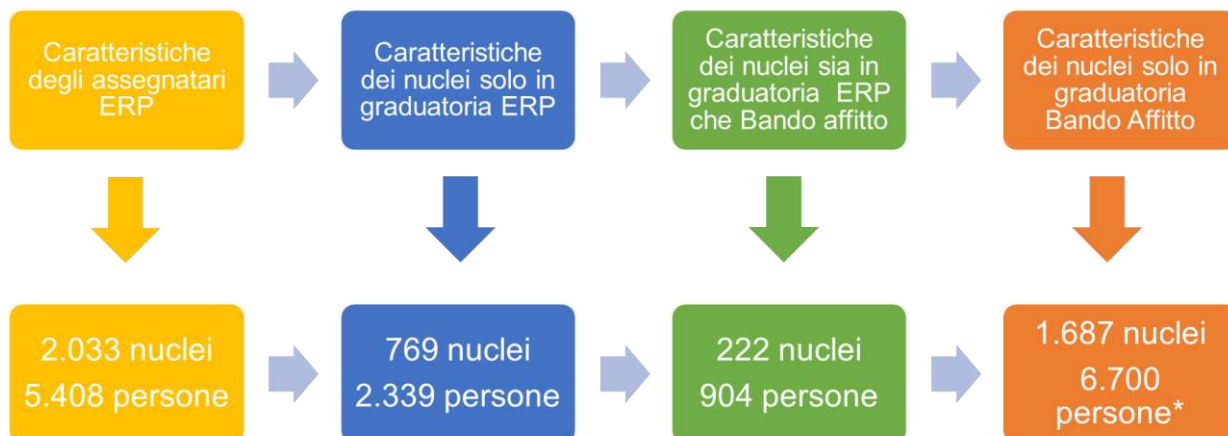
Le fasce ISEE scelte sono le seguenti: famiglie con ISEE nullo per i nuclei senza reddito o con reddito positivo reso nullo dalle scale di equivalenza, famiglie con ISEE fino a 3.000€ per le famiglie che, ipoteticamente, avrebbero potuto accedere al SIA (Sostegno per l'Inclusione Attiva – da 0 a 3.000€ di ISEE), famiglie con ISEE da 3.000€ a 6.000€ che rientravano nella platea del REI (Reddito di Inclusione – da 0 a 6.000€ ISEE), famiglie con ISEE fino a 7.500 €, ossia il limite della cosiddetta "fascia di protezione" all'interno dell'ERP, famiglie con ISEE fino a 9.360€ corrispondente al limite massimo per accedere al Reddito di Cittadinanza che ha sostituito le precedenti forme di sostegno al reddito SIA e REI. Le altre fasce, da 0 a 17.154€ di ISEE, rappresentano le famiglie assegnatarie di ERP o potenzialmente in graduatoria ERP o nella graduatoria Bando Affitto. Il limite di 24.016€ di

ISEE, invece, rappresenta il valore oltre il quale le famiglie che vivono in un alloggio ERP devono lasciarlo per trovare una soluzione “a mercato” in locazione o in proprietà. Oltre tale soglia si trovano quei nuclei con potenziali disagi abitativi che solitamente vengono definiti come “fascia grigia” anche se tale definizione oggi potrebbe includere anche fasce ISEE più basse a causa dell’erosione della capacità reddituale delle famiglie e le conseguenti problematiche abitative.

L’integrazione tra differenti graduatorie ha permesso di analizzare le eventuali sovrapposizioni di welfare abitativo (ossia soggetti con i requisiti sia per l’ERP sia per il Bando Affitto) in modo tale da fornire una prima lettura dei bisogni e delle caratteristiche dei nuclei interessati. Di seguito si riporta un grafico di sintesi con i numeri di riferimento delle famiglie presenti nella graduatoria ERP e nella graduatoria del Bando Affitto. I numeri di riferimento sono 1.004 famiglie nelle graduatorie ERP e 2.020 famiglie nelle graduatorie del Bando Affitto. All’interno della graduatoria ERP è stato possibile attribuire ad ambiti solamente 991 nuclei mentre nella graduatoria del Bando Affitto il numero di famiglie attribuibili ad ambiti è stato pari a 1.909 unità. Infine, nel grafico è riportata anche la sovrapposizione tra le due graduatorie pari a 222 nuclei.



A partire da tali elaborazioni e incroci si è proceduto all’analisi “verticale” dei singoli sottoinsiemi per definire le caratteristiche dei nuclei così come riportato nel grafico successivo.



* Numero di persone stimato a partire dal numero di componenti medio per nucleo



Il primo gruppo di individui analizzato è stato quello già assegnatario di ERP. Nonostante tali nuclei abbiano già una casa popolare assegnata non è detto che tale politica abbia risolto ogni problema. Numerose famiglie possiedono il reddito di cittadinanza mentre in alcuni casi, nonostante i canoni contenuti, i redditi sono talmente esigui da non riuscire ad evitare morosità reiterate. Sarebbe opportuno iniziare un ragionamento condiviso circa le persone più povere all'interno dell'ERP poiché spesso tali nuclei presentano plurifragilità che dovrebbero essere assistite senza rientrare in una logica di equilibrio economico (per ACER) in quanto soggetti

costantemente bisognosi di assistenza o del pagamento di sussidi.

Tav. 3.1 – Caratteristiche socio-demografiche e reddituali dei nuclei assegnatari di ERP

Classi di ISEE	Totale nuclei	Totale componenti	Totale componenti stranieri	Totale minorenni	Età media	Reddito familiare medio da DSU	ISEE medio
ISEE Assente	52	131	53	23	65	-	-
0 - 3.000 €	279	766	305	185	53	3.741 €	1.504 €
3.001 - 6.000 €	567	1.659	591	412	57	10.438 €	4.512 €
6.000-7.500 €	246	743	276	173	60	15.428 €	6.766 €
7.500-9.360 €	278	793	301	143	61	17.921 €	8.342 €
9.360- 17.154 €	453	1.019	248	60	68	22.118 €	12.700 €
Oltre 17.154 €	158	297	30	13	71	28.673 €	22.919 €
Totale	2.033	5.408	1.804	1.009	61	15.290 €	8.246 €

Fonte: Acer Reggio Emilia

I nuclei che rientrano potenzialmente nel reddito di cittadinanza sono circa 1.400 ossia il 68% degli assegnatari totali con ISEE medi molto bassi (meno di 8.000 € di ISEE) o con ISEE nulli.

Il secondo gruppo analizzato è stato quello dei nuclei in graduatoria ERP che avevano fatto domanda solamente per l'accesso ad un alloggio popolare e non ad altre politiche abitative. Un primo elemento distintivo è la differente suddivisione tra nuclei italiani e stranieri rispetto ai nuclei

assegnatari. La situazione reddituale, invece, non risulta differente tra assegnatari e persone in attesa e, pertanto, l'eventuale morosità non tenderà a diminuire. Un ultimo dato riguarda i tempi di assorbimento delle graduatorie, stando ai numeri delle assegnazioni di alloggi ERP condivisa da ACER Reggio Emilia, verrebbero movimentati circa 85 alloggi all'anno (media del quinquennio 2017-2021) con un turnover medio pari al 3,25% e, di conseguenza, tempi vicini ai 12 anni di attesa.

Caratteristiche
dei nuclei solo in
graduatoria ERP



769 nuclei*
2.339 persone

Tav. 3.2 – Caratteristiche reddituali dei nuclei solo in graduatoria ERP

Classi di ISEE	Totale nuclei		Totale componenti		ISEE medio		Reddito familiare medio da DSU		Canone di locazione medio annuale	
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri
0 - 3.000 €	159	151	471	470	805 €	1.062 €	3.094 €	5.055 €	2.205 €	2.952 €
3.000 - 6.000 €	105	149	322	449	4.497 €	4.354 €	12.698 €	15.215 €	2.605 €	3.358 €
6.000 - 7.500 €	33	66	94	217	6.770 €	6.695 €	19.917 €	20.967 €	3.480 €	3.211 €
7.500 - 9.360 €	32	29	79	100	8.444 €	8.176 €	24.890 €	24.790 €	3.040 €	2.946 €
9.360 - 17.154 €	24	21	74	63	11.385 €	11.218 €	25.402 €	23.377 €	2.610 €	1.913 €
Totale	353	416	1.040	1.299	3.873 €	4.143 €	11.016 €	13.519 €	2.547 €	3.086 €

Fonte: Comune di Reggio Emilia

* Nuclei che è stato possibile geo-riferire rispetto all'indirizzo di residenza. I nuclei totali in graduatoria ERP sono 1.004.

La matrice riportata di seguito mette a confronto i nuclei che hanno fatto domanda solo per l'accesso all'ERP per classi di ISEE e per quartili di canoni dichiarati. Se si prende in considerazione il limite dei 6.000 € di ISEE come discriminare tra famiglie più o meno in difficoltà emergono 376 nuclei con basso reddito a prescindere dal canone pagato attualmente. I restanti 146 nuclei (con ISEE superiore a 6.000 €) potrebbero usufruire del Bando Affitto almeno nel caso di canoni superiori al livello mediano (4.560 € di canone annuo). E' importante rilevare che 247 nuclei non hanno dichiarato il proprio affitto o hanno affitti nulli e quindi non è possibile ipotizzare alcun intervento se non basandosi sul livello del reddito ISEE.

Tav. 3.3 – Matrice delle famiglie solo in graduatoria ERP per classi di ISEE e quartili dei canoni di locazione dichiarati

Classi di ISEE	Quartili canoni di locazione dichiarati				Canone non disponibile	Totale
	Da 456 a 3600 € affitto annuo	Da 3600 a 4560 € affitto annuo	Da 4560 a 5400 € affitto annuo	Da 5400 a 9600 € affitto annuo		
0 - 3.000 €	42	48	49	48	123	310
3.001 - 6.000 €	45	49	48	47	65	254
6.000-7.500 €	19	14	29	16	21	99
7.500-9.360 €	11	11	9	12	18	61
9.360- 17.154 €	8	3	4	10	20	45
Totale	125	125	139	133	247	769

Fonte: Comune di Reggio Emilia

Un terzo gruppo di soggetti analizzato è quello presente sia nelle graduatorie di ERP sia nelle graduatorie per il Bando Affitto promosso dalla Regione nel 2019. Tali nuclei presentano

Caratteristiche
dei nuclei sia in
graduatoria ERP
che Bando affitto



222 nuclei*
904 persone

caratteristiche più simili ai nuclei presenti in graduatoria ERP ossia con redditi familiari (e ISEE) medio bassi nonostante i canoni siano contenuti ma non adeguati alle capacità economiche delle persone. Il totale dei nuclei è comunque rilevante poiché evidenzia le sovrapposizioni tra i due “pilastri” delle politiche abitative a partire dalle quali è possibile avviare proposte innovative e ibride.

Tav. 3.4 – Caratteristiche reddituali dei nuclei in graduatoria ERP e in graduatoria Bando Affitto

Classi di ISEE	Totale nuclei		Totale componenti		ISEE medio		Reddito familiare medio da DSU		Canone di locazione medio annuale	
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri
0 - 3.000 €	66	35	275	144	848 €	1.138 €	3.109 €	4.310 €	2.200 €	2.425 €
3.000 - 6.000 €	22	35	92	133	4.410 €	4.300 €	11.965 €	16.237 €	2.247 €	4.251 €
6.000 - 7.500 €	17	16	64	69	6.668 €	6.713 €	18.897 €	21.401 €	2.979 €	2.651 €
7.500 - 9.360 €	14	5	55	26	8.195 €	7.997 €	21.698 €	25.849 €	3.289 €	2.746 €
9.360 - 17.154 €	7	5	28	18	10.916 €	11.950 €	29.120 €	30.658 €	2.756 €	3.344 €
Totale	126	96	514	390	3.631 €	4.141 €	10.296 €	14.001 €	2.465 €	3.193 €

Fonte: Comune di Reggio Emilia

* Nuclei che è stato possibile georiferire rispetto all’indirizzo di residenza. I nuclei totali in graduatoria ERP sono 1.004.

Come riportato per i nuclei solo in graduatoria ERP, di seguito si riporta la medesima matrice per classi di ISEE e per quartili di canoni dichiarati riguardante i nuclei sia in graduatoria ERP che Bando Affitto. Usando sempre lo stesso limite reddituale di ISEE pari a 6.000 € si rilevano 96 nuclei ai quali rispondere in maniera prioritaria con un’abitazione ERP mentre le restanti 45 famiglie con redditi ISEE superiori potrebbero ridurre il proprio disagio abitativo attraverso i contributi del Bando Affitto. E’ importante rilevare che 81 nuclei non hanno dichiarato il proprio affitto o hanno affitti nulli e quindi non è possibile ipotizzare alcun intervento se non basandosi sul livello del reddito ISEE.

Tav. 3.5 – Matrice delle famiglie in graduatoria ERP e in graduatoria Bando Affitto per classi di ISEE e quartili dei canoni di locazione dichiarati

Classi di ISEE	Quartili canonici di locazione dichiarati				Canone non disponibile	Totale
	Da 456 a 3600 € affitto annuo	Da 3600 a 4560 € affitto annuo	Da 4560 a 5400 € affitto annuo	Da 5400 a 9600 € affitto annuo		
0 - 3.000 €	13	14	13	14	47	101
3.001 - 6.000 €	9	7	5	21	15	57
6.000-7.500 €	7	5	5	6	10	33
7.500-9.360 €	4	2	2	5	6	19
9.360- 17.154 €	3	3	1	2	3	12
Totale	36	31	26	48	81	222

Fonte: Comune di Reggio Emilia

Caratteristiche dei nuclei solo in graduatoria Bando Affitto



1.687 nuclei*
6.700 persone**

L'ultimo gruppo di famiglie osservato è stato quello che ha fatto domanda solamente per le graduatorie del Bando Affitto 2019. Tali nuclei non presentano criticità rilevanti o povertà così marcate come i nuclei assegnatari ERP o in attesa di una casa pubblica. I redditi ISEE, ad eccezione di alcuni nuclei, sono più elevati ma i livelli dei canoni annuali non permettono comunque la sostenibilità nel medio periodo. Ciononostante è più semplice agire attraverso sussidi o abitazioni con canoni calmierati per rendere coerenti i valori di locazione rispetto a quelli dei redditi familiari.

Tav. 3.6 – Caratteristiche reddituali dei nuclei solo in graduatoria Bando Affitto

Classi ISEE	Totale Nuclei		Media ISEE		Canone di locazione medio annuale	
	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri	Italiani	Stranieri
0 - 3.000 €	108	76	848 €	726 €	5.078 €	4.676 €
3.001 - 6.000 €	227	226	4.730 €	4.655 €	4.890 €	4.790 €
6.000-7.500 €	150	117	6.723 €	6.732 €	5.028 €	4.961 €
7.500-9.360 €	185	109	8.411 €	8.339 €	4.994 €	4.954 €
9.360- 17.154 €	344	145	12.503 €	11.838 €	5.003 €	4.610 €
Totale	1014	673	7.920 €	6.717 €	4.988 €	4.795 €

Fonte: Comune di Reggio Emilia

* Nuclei che è stato possibile georiferire rispetto all'indirizzo di residenza. I nuclei totali in graduatoria Bando Affitto sono 2.020.

** Numero di persone stimato a partire dal numero di componenti medio per nucleo

Rispetto a quest'ultima considerazione, la matrice riportata di seguito presenta il numero effettivo di nuclei suddiviso per classi di reddito ISEE e quartili di canoni di locazione attualmente pagati e

dichiarati nella domanda al Bando Affitto. Considerando i 6.000 euro di ISEE un limite sotto il quale la famiglia è in condizioni di maggiore fragilità rispetto ai limiti del Bando Affitto in generale, 637 nuclei sembrano essere potenziali utenti ERP al posto di usufruire di un contributo una tantum. I restanti nuclei, invece, pari a 1.050 unità, potrebbero migliorare la propria condizione con un contributo di riduzione del canone rispetto ad una capacità reddituale superiore ma non sufficiente ad eliminare il disagio abitativo.

Tav. 3.7 – Matrice delle famiglie solo in graduatoria Bando Affitto per classi di ISEE e quartili dei canoni di locazione dichiarati

Classi di ISEE	Quartili canoni di locazione dichiarati				Totale
	Da 1.200 a 4.200 € affitto annuo	Da 4.200 a 4.800 € affitto annuo	Da 4.800 € a 5640 € affitto annuo	Da 5.640 a 8.400 € affitto annuo	
0 - 3.000 €	53	36	44	51	184
3.001 - 6.000 €	126	129	100	98	453
6.000-7.500 €	56	75	66	70	267
7.500-9.360 €	67	78	63	86	294
9.360- 17.154 €	143	101	113	132	489
Totale	445	419	386	437	1687

Fonte: Comune di Reggio Emilia

A conclusione del presente capitolo è importante sottolineare come all'interno delle graduatorie o delle dichiarazioni ISEE delle famiglie non siano dichiarati gli ulteriori costi abitativi rispetto ai canoni di locazione. Tali costi comprendono sia le spese condominiali sia i costi energetici (gas ed energia elettrica in prevalenza) e risultano sempre meno sostenibili sia per i nuclei assegnatari di ERP sia per i nuclei in locazione in generale. E' un dato condiviso e appurato che la maggioranza degli alloggi ERP e degli alloggi solitamente dati in locazione sono altamente energivori con classi energetiche tra le più basse. La possibilità di ridurre la bolletta energetica e i costi condominiali oggi è una ulteriore leva per rendere maggiormente sostenibile l'abitare da un punto di vista economico mentre in passato si è sempre ragionato nella sola ottica di riduzione dei canoni di locazione rispetto al reddito (da cui la soglia di sostenibilità del rapporto canone/reddito pari o inferiore al 30%).

Un esempio dell'importanza di tale considerazione emerge dalla ricerca sulla gestione della morosità effettuata a febbraio 2020 da Acer Reggio Emilia sui nuclei assegnatari di ERP. Di seguito

si riporta una tabella estratta dal report (allegato alla presente ricerca) con riportati i canoni medi annuali per gli assegnatari ERP ai quali sono sommate le spese accessorie della casa (riscaldamento energia elettrica e costi condominiali). Risulta evidente come le spese accessorie siano “fisse” e più che rilevanti per i redditi medio bassi mentre al crescere della capacità reddituale tali spese tendano a diluirsi e a pesare sempre meno in rapporto al canone di locazione.

Tav 3.8 - Costo medio delle spese accessorie della casa per gli assegnatari ERP

FASCIA DI CANONE ERP	CANONE MEDIO ERP PER ANNO	COSTO SPESE ACCESSORIE (stima)	TOTALE
Fascia di protezione (fino a 7.500 € di ISEE)	720 €	3.000 €	3.720 €
Fascia di accesso (da 7.500 € a 17.154 € di ISEE)	1.950 €	3.000 €	4.950 €
Fascia di permanenza (da 17.154 € a 24.016 € di ISEE)	3.000 €	3.000 €	6.000 €

Fonte: Report Gestione della morosità - Fondo per il sostegno della povertà inquilini attivi, Acer Reggio Emilia

Risulta, pertanto, tenere monitorate anche le voci di spesa accessorie e, soprattutto, valutare la riqualificazione di edifici energivori come ulteriore strategia di contenimento del disagio abitativo.

4 - Ipotesi di «bando unico» (sovrapposizioni di welfare)

Come riportato nel primo capitolo, la presente ricerca intende indagare anche le relazioni tra le politiche abitative e le politiche di welfare allargato. Nel precedente capitolo sono state evidenziate le sovrapposizioni all'interno delle politiche abitative (ERP e Bando Affitto) con prime suggestioni circa la predisposizione di politiche differenziate rispetto ai vari target familiari osservati. In aggiunta la prospettiva di indire un unico bando di accesso ai servizi (abitativi o di sostegno ad altre problematiche) è un ulteriore stimolo alla ricerca e alla comprensione dell'efficacia delle misure messe in atto. La medesima domanda si è posta all'interno della Regione e il questionario allegato al Bando Affitto 2019 è stato un primo tentativo di quantificare il numero di nuclei con disagi abitativi e, in parallelo, in carico ai servizi sociali. Il questionario è stato sottoposto ai nuclei famigliari residenti nel territorio regionale, aventi un contratto di affitto regolarmente registrato, non assegnatari di alloggi ERP, e aventi un ISEE compreso tra € 0,00 e € 41.006,00.

Gli esiti prioritari sono i seguenti:

- ❑ 2.125 nuclei su 12.305 in graduatoria Bando Affitto hanno fatto domanda anche la graduatoria ERP ossia il 17,3%. La percentuale aumenta al 18,4% per il comuni ATA e scende al 16,3% per i comuni non ATA.
- ❑ 1.500 nuclei su 12.305 in graduatoria Bando Affitto sono anche in carico ai servizi sociali ossia il 12,2%. La percentuale diminuisce al 10,9% per il comuni ATA e aumenta al 13,1% per i comuni non ATA.

Tali percentuali evidenziano come il fenomeno sia presente ma con percentuali e numeri inferiori rispetto a quanto ipotizzato all'inizio anche se le percentuali riportate a livello regionale potrebbero risultare sottostimate data la non obbligatorietà del questionario. La medesima analisi effettuata sul Comune di Reggio Emilia ha riportato i seguenti risultati:

- ❑ 229 nuclei su 1.004 in graduatoria ERP hanno fatto domanda anche per il bando affitto ossia il 22,8%
- ❑ 292 nuclei su 1.004 in graduatoria ERP sono anche in carico ai servizi sociali ossia il 29,0%

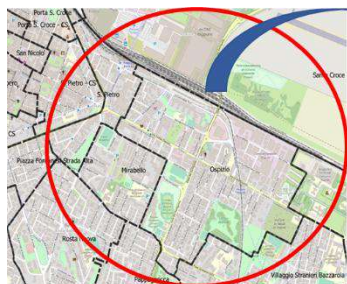
Posti i limiti della rilevazione regionale, le percentuali tra Reggio Emilia e Regione risultano differenti e il dato rilevante riguarda la maggiore concentrazione nel Comune sia con riferimento

ai dati ERP incrociati con il Bando Affitto sia ai dati ERP incrociati con le persone in carico ai servizi sociali. A prescindere dalla distanza tra dati comunali e regionali, le analisi effettuate portano ad alcune considerazioni preliminari rispetto all'ipotesi del bando unico che possono essere così sintetizzate:

- Si sottolinea l'utilità di un cruscotto integrato per raccogliere dati in maniera unitaria (lo stesso codice fiscale con SPID può accedere ad un menù di servizi di sostegno sia abitativi che di welfare). Analisi dei doppioni, dei nuclei scoperti da servizi pur avendone diritto e maggiore trasparenza da parte della PA nel presentare possibilità di servizi con eventuali tempi di risposta reali.
- Un bando unico può aiutare ad effettuare analisi a livello sub-comunale cercando di capire chi sia in condizioni di forte fragilità su più fronti, chi sia in difficoltà solamente per la questione abitativa e chi, infine, potrebbe avere solo una difficoltà economica (redditi precari) oppure un problema di accesso all'abitare non legato al fattore economico (discriminazioni per nazionalità o età).
- Il bando unico, tuttavia, potrebbe risultare di difficile implementazione data la difficoltà a conoscere in maniera puntuale le fragilità dei singoli nuclei ma soprattutto implicherebbe un coordinamento interno al Comune che ad oggi non risulta ancora fattibile sia in termini di personale sia di scambio di informazioni tra i differenti servizi del Comune stesso.

5 - Indice ORSA per ambito

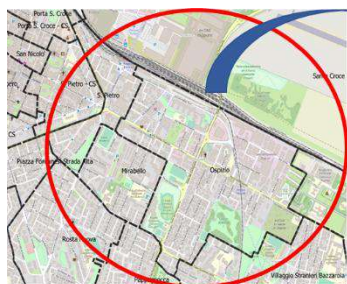
A partire da alcuni dati raccolti viene proposto un indice di vulnerabilità abitativa per ogni ambito cittadino (70 in tutto) calcolato sulla base del rispettivo rango in ognuna delle sei graduatorie ottenute ordinando i singoli indicatori scelti e attribuendo in ciascun caso un punteggio decrescente secondo la loro posizione in classifica. La somma dei vari punteggi da luogo a un valore sintetico per ogni ambito. Di seguito vengono riportati gli indicatori utilizzati, sia in termini assoluti che relativi.



Indice di vulnerabilità abitativa Indice ORSA – Valori assoluti

Indicatori utilizzati:

1. Alloggi ERP gestiti da Acer Reggio Emilia
2. Nuclei graduatoria ERP
3. Nuclei graduatoria Bando Affitto
4. Contratti a canone concordato in essere - 2019
5. Canoni di mercato libero e reddito medio familiare
6. Numero di edifici residenziali in affitto o altro uso



Indice di vulnerabilità abitativa Indice ORSA – Indicatori relativi

Indicatori utilizzati:

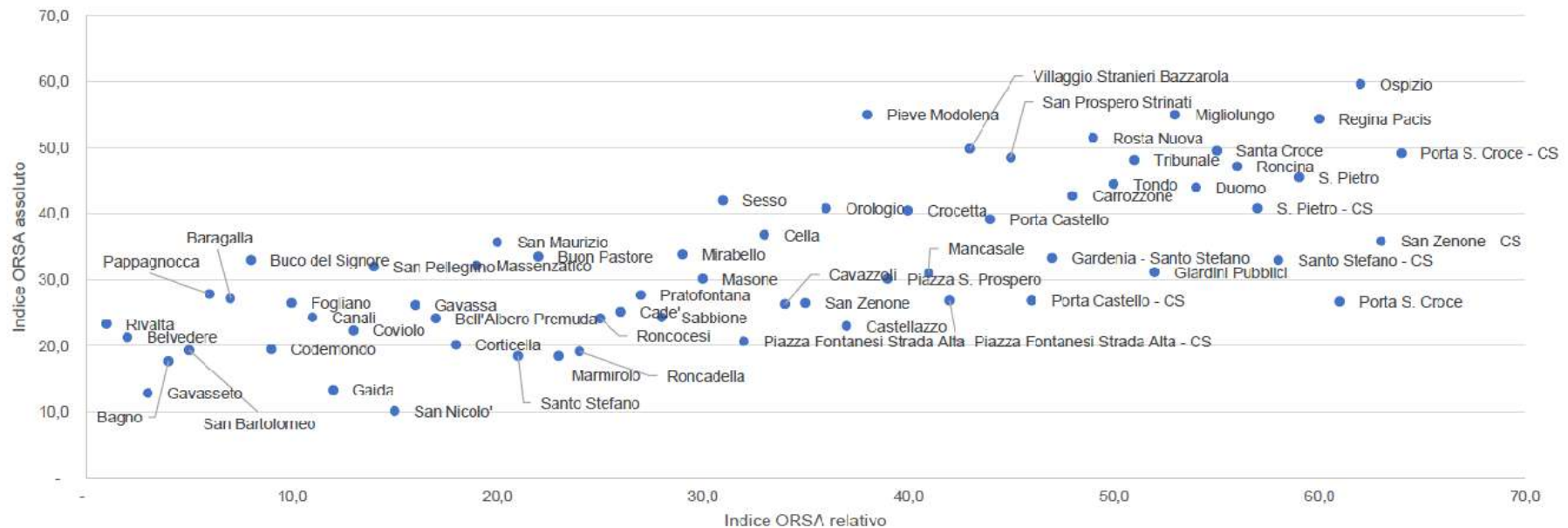
1. Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti
2. Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti
3. Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti
4. Contratti canone concordato / Famiglie residenti
5. Incidenza del canone rispetto al reddito medio
6. Percentuale di edifici residenziali in affitto o altro uso

L'indice ORSA ha il vantaggio di essere un indice unico al quale contribuiscono anche fattori differenti. Le combinazioni di vulnerabilità possono infatti essere molteplici. Alle volte è la concentrazione di ERP elevata che rende l'ambito «fragile» oppure la presenza di persone in affitto in difficoltà o ancora famiglie in graduatoria ERP ossia in attesa di vedersi assegnata un'abitazione pubblica. La combinazione di uno o più fattori, tende a rendere alcuni ambiti molto più vulnerabili. In parallelo all'analisi attraverso l'indice ORSA è stato possibile osservare anche altre fragilità sociali presenti per ciascun ambito come la presenza di convivenze, nuclei adulti in fragilità sociale o economica indicati dai servizi sociali. Tali dati permettono di comprendere al meglio la situazione territoriale all'interno del Comune e ipotizzare strategie puntuali.



INCROCIO INDICE ORSA ASSOLUTO E RELATIVO

Indice ORSA ASSOLUTO / Indice ORSA RELATIVO

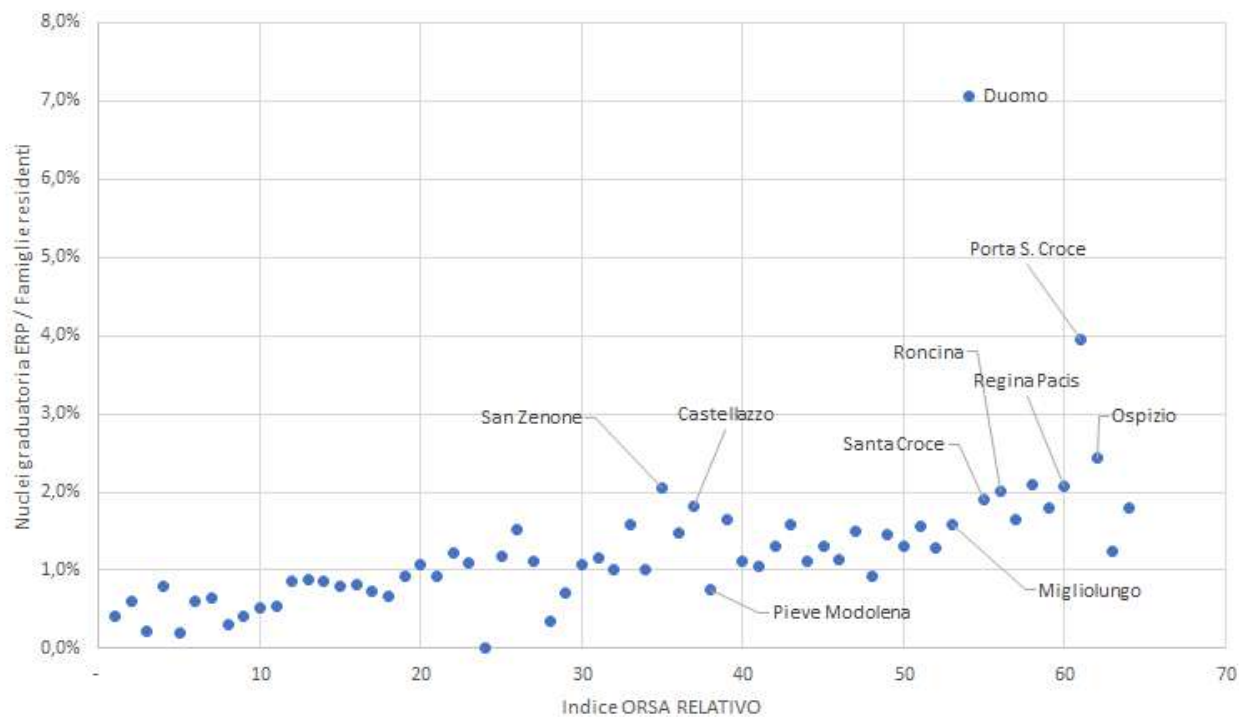


In particolare è possibile impostare le seguenti analisi a partire dai dati a disposizione:

- Vulnerabilità e criticità sociali e abitative a livello sub-comunale
- Monitoraggio della condizione abitativa a livello sub-comunale
- Visione integrata delle politiche abitative e di welfare allargato

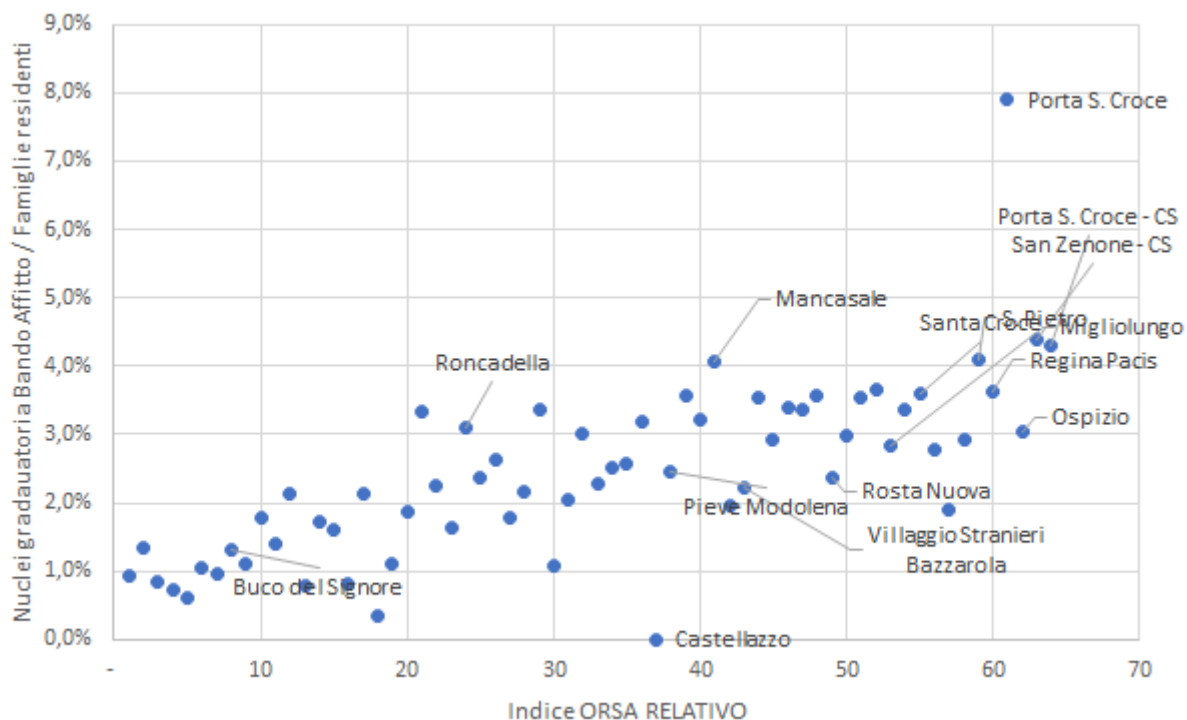
A partire dall'Indice ORSA è stato possibile realizzare matrici di confronto tra l'indice di ogni singolo ambito e la distribuzione dei singoli indicatori sempre per zona. L'esito di tali matrici è quello di osservarne la distribuzione in modo tale da raggruppare i vari ambiti a seconda del disagio abitativo espresso a partire dall'indicatore scelto. Nella prima matrice riportata si osserva come alcuni ambiti (Duomo e Ospizio ad esempio) siano caratterizzati da indici ORSA elevati ma percentuali di nuclei rispetto alle famiglie residenti divergenti. La suddivisione di tali matrici in quattro quadranti aiuta a definire gli ambiti con maggiore priorità rispetto agli altri rimandando, comunque, l'analisi ad approfondimenti sui singoli ambiti alla ricerca dei fattori di criticità effettivi sui quali intervenire.

Fig. 5.1 – Matrice di incrocio tra Indice Orsa e nuclei in graduatoria ERP /famiglie residenti.



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati del Comune di Reggio Emilia

Fig. 5.2 – Matrice di incrocio tra Indice Orsa e nuclei in graduatoria Bando Affitto / famiglie residenti.



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati del Comune di Reggio Emilia

Di seguito vengono riportate alcune schede d’ambito di esempio scelte a seconda degli indicatori di disagio abitativo o di vulnerabilità sociale. Gli ambiti scelti sono i seguenti e per ciascuno è stato indicato il fattore di scelta prioritario:

- Migliolungo - Maggior numero di abitazioni ERP gestiti da Acer Reggio Emilia
- Ospizio – Maggior numero di famiglie in graduatoria ERP
- Pieve Modolena - Maggior numero di famiglie in graduatoria Bando Affitto e maggior incidenza del canone rispetto al reddito
- Rosta Nuova – Maggior numero di contratti a canone concordato

Tav. 5.1 – Confronto tra ambiti – Politiche abitative e indicatori sul mercato della locazione.

Ambito	Ospizio	Pieve Modolena	Migliolungo	Rosta Nuova	Media Comune
Alloggi gestiti ERP	146	243	422	152	41
Nuclei graduatoria ERP	73	34	41	40	15

Nuclei graduatoria Bando Affitto	91	110	73	65	30
Contratti canone concordato	212	253	141	254	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	4,9%	5,4%	16,4%	5,5%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	2,4%	0,8%	1,6%	1,5%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	3,0%	2,4%	2,8%	2,4%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	7,1%	5,6%	5,5%	9,3%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	33,4%	37,8%	20,5%	35,4%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto o altro uso	21,9%	14,0%	26,4%	7,9%	18,6%
Canone concordato annuale (max)	5.736 €	5.520 €	6.240 €	6.840 €	6.087 €
Canone libero annuale (max)	10.047 €	11.832 €	6.860 €	11.832 €	7.551 €
Sconto canone massimo libero - massimo concordato	-42,9%	-53,3%	-9,0%	-42,2%	-11,3%
Indice ORSA di disagio abitativo	62	38	53	49	-

 Dato maggiore della media cittadina

Tav. 5.2 – Confronto tra ambiti – Vulnerabilità sociale, redditi e caratteristiche delle famiglie

Ambito	Ospizio	Pieve Modolena	Migliolungo	Rosta Nuova	Media
Convivenze anagrafiche	10	51	11	28	14
Nuclei adulti fragilità sociale	36	58	46	27	9
Nuclei con fragilità economica	163	219	181	125	46
Reddito medio 2018	21.348	22.317	23.064	23.874	27.330
Contribuenti con reddito fino 10.000 euro (valori %) 2018	24,5%	16,2%	16,4%	17,4%	16,4%
Residenti 2018	6.345	10.053	5.490	5.524	2.687
Famiglie residenti 2018	2.999	4.492	2.574	2.739	1.249
Residenti Over 80+	432	546	428	585	182
Anziani 65 e +	1.204	1.878	1.381	1.382	556
Anziani 65 e + soli	391	495	440	548	169
% Residenti Over 80+	6,8%	5,4%	7,8%	10,6%	6,5%
% Anziani 65 e +	19,0%	18,7%	25,2%	25,0%	19,8%
% Anziani 65 e + soli	6,2%	4,9%	8,0%	9,9%	6,2%
Nr famiglie con figli <18 anni	493	913	429	379	226
Nr fam monog con figli <18 anni	102	157	107	81	43
Stranieri residenti	2.460	1.401	731	1.181	442
% Stranieri residenti su totale popolazione	38,8%	13,9%	13,3%	21,4%	17,4%

 Dato maggiore della media cittadina

Ambito Ospizio – dati di sintesi

Ambito	Ospizio	Media Comune
Alloggi gestiti ERP	146	41
Incidenza alloggi gestiti ERP / abitazioni totali	4,9%	4,8%
Nuclei graduatoria ERP	73	15
Incidenza nuclei graduatoria ERP / famiglie residenti	2,4%	1,4%
Nuclei graduatoria Bando Affitto	91	30
Incidenza nuclei graduatoria Bando Affitto / famiglie residenti	3,0%	3,1%
Contratti canone concordato	212	90
Incidenza contratti canone concordato / famiglie residenti	7,1%	14,7%



Canone concordato



Nuclei graduatoria
Bando Affitto



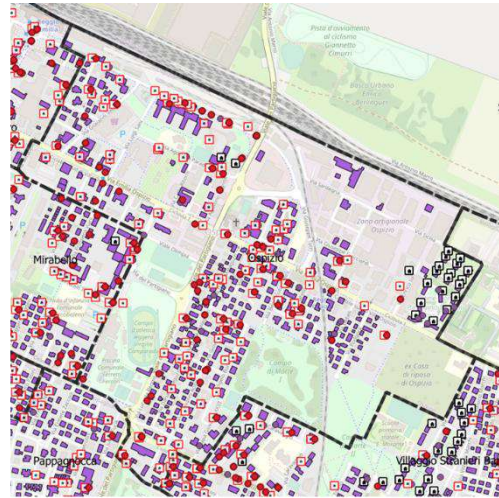
Fabbricati ERP



Nuclei graduatoria
ERP

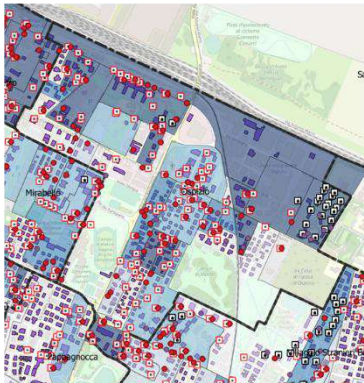


Residenziale e
servizi pubblici

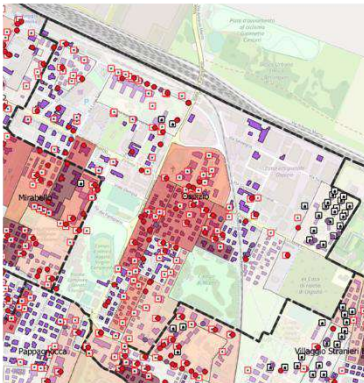


Maggiore intensità = maggiore concentrazione

Incidenza Stranieri



Incidenza Over 85



Minori in famiglie monogenitoriali



Canone concordato



Fabbricati ERP



Residenziale e
servizi pubblici








Nuclei graduatoria
Bando Affitto

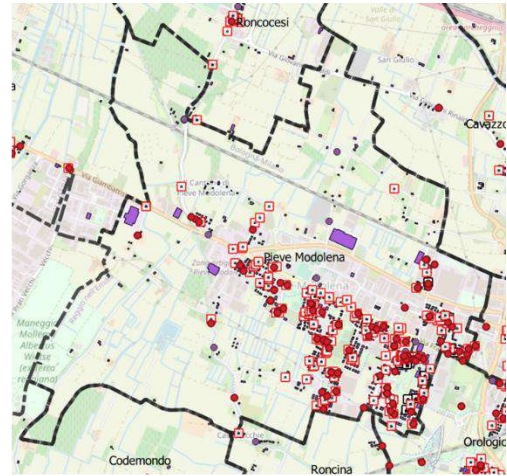


Nuclei graduatoria
ERP

Ambito Pieve Modolena – dati di sintesi

Ambito	Pieve Modolena	Media Comune
Alloggi gestiti ERP	243	41
Incidenza alloggi gestiti ERP / abitazioni totali	5,4%	4,8%
Nuclei graduatoria ERP	34	15
Incidenza nuclei graduatoria ERP / famiglie residenti	0,8%	1,4%
Nuclei graduatoria Bando Affitto	110	30
Incidenza nuclei graduatoria Bando Affitto / famiglie residenti	2,4%	3,1%
Contratti canone concordato	253	90
Incidenza contratti canone concordato / famiglie residenti	5,6%	14,7%

-  Canone concordato
-  Nuclei graduatoria Bando Affitto
-  Fabbricati ERP
-  Nuclei graduatoria ERP
-  Residenziale e servizi pubblici

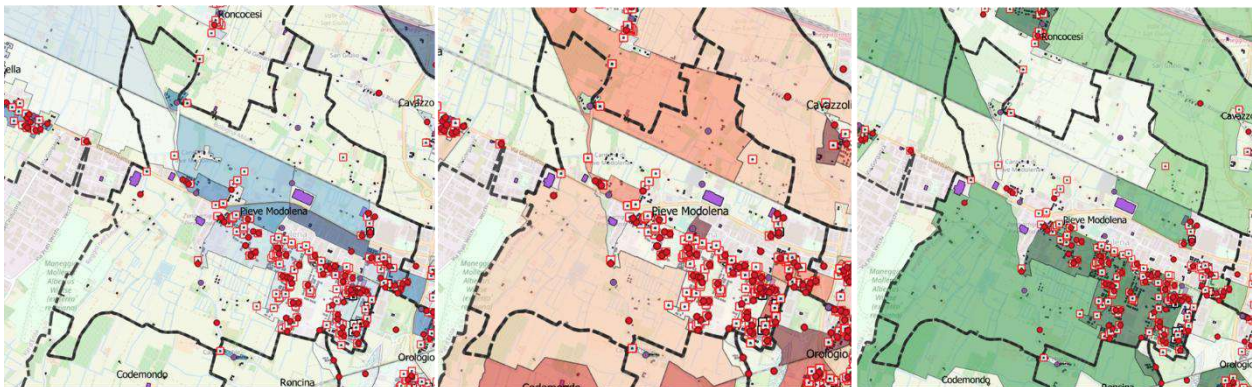







Maggiore intensità = maggiore concentrazione

Incidenza Stranieri

Incidenza Over 85

Minori in famiglie monogenitoriali



-  Canone concordato
-  Fabbricati ERP
-  Residenziale e servizi pubblici
-  Nuclei graduatoria Bando Affitto
-  Nuclei graduatoria ERP

Ambito	Miglio Lungo	Media Comune
Alloggi gestiti ERP	422	41
Incidenza alloggi gestiti ERP / abitazioni totali	16,4%	1,6%
Nuclei graduatoria ERP	41	15
Incidenza nuclei graduatoria ERP / famiglie residenti	1,6%	1,4%
Nuclei graduatoria Bando Affitto	73	30
Incidenza nuclei graduatoria Bando Affitto / famiglie residenti	2,8%	3,1%
Contratti canone concordato	141	90
Incidenza contratti canone concordato / famiglie residenti	5,5%	14,7%



Canone concordato



Nuclei graduatoria Bando Affitto



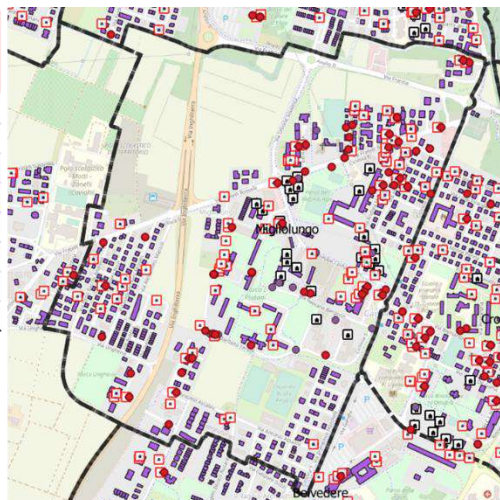
Fabbricati ERP



Nuclei graduatoria ERP

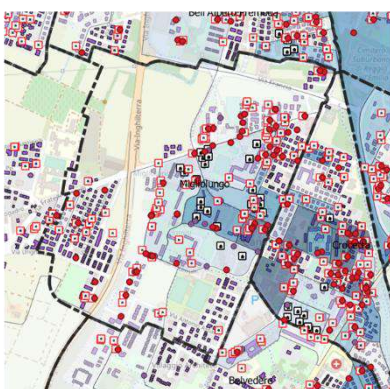


Residenziale e servizi pubblici

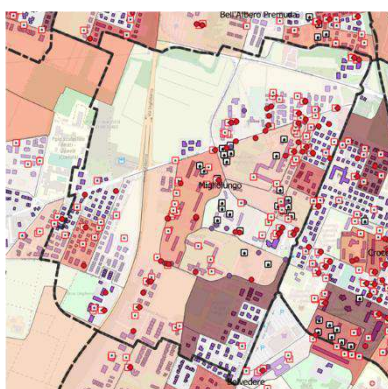


Maggiore intensità = maggiore concentrazione

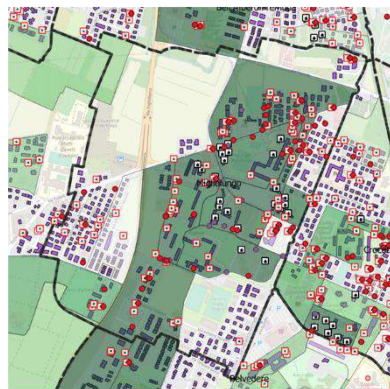
Incidenza Stranieri



Incidenza Over 85



Minori in famiglie monogenitoriali



Canone concordato



Fabbricati ERP



Residenziale e servizi pubblici

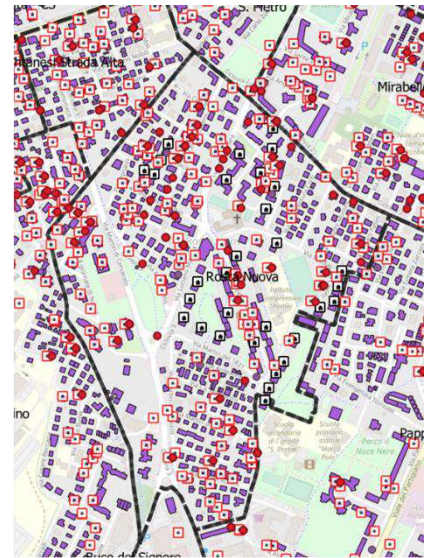
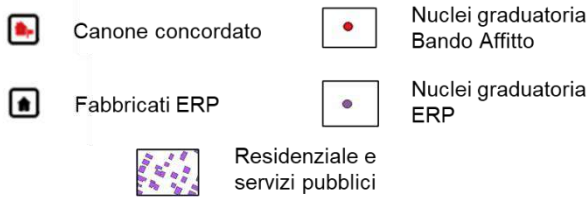


Nuclei graduatoria Bando Affitto



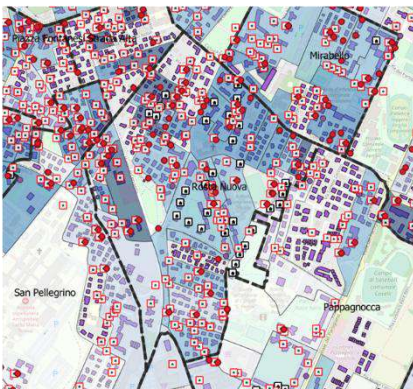
Nuclei graduatoria ERP

Ambito	Rosta Nuova	Media Comune
Alloggi gestiti ERP	152	41
Incidenza alloggi gestiti ERP / abitazioni totali	5,5%	4,8%
Nuclei graduatoria ERP	40	15
Incidenza nuclei graduatoria ERP / famiglie residenti	1,5%	1,4%
Nuclei graduatoria Bando Affitto	65	30
Incidenza nuclei graduatoria Bando Affitto / famiglie residenti	2,4%	3,1%
Contratti canone concordato	254	90
Incidenza contratti canone concordato / famiglie residenti	9,3%	14,7%

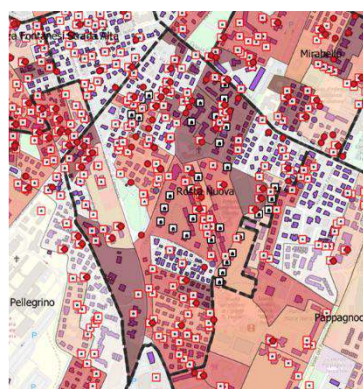


Maggiore intensità = maggiore concentrazione

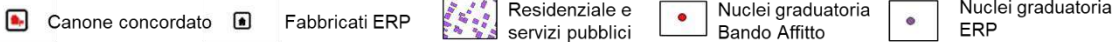
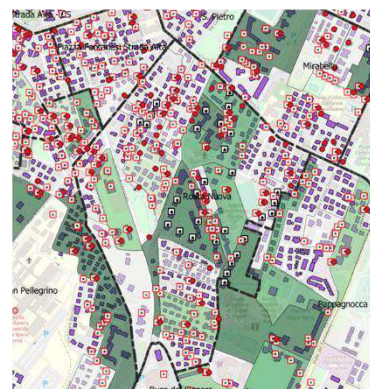
Incidenza Stranieri



Incidenza Over 85



Minori in famiglie monogenitoriali



6 - Target sociali e vulnerabilità abitativa

Nel precedente capitolo è stata riportata la metodologia utilizzata per definire l'indice ORSA ossia un indice di disagio abitativo a livello territoriale per singolo ambito. Le componenti dell'indice riguardano il numero di nuclei assegnatari di ERP, le famiglie in graduatoria ERP e Bando affitto e, infine, la capacità reddituale dei nuclei in relazione al mercato della locazione. Ogni indicatore ha un peso differente nella definizione dell'indice ORSA e varia a seconda dell'ambito in maniera a seconda delle dinamiche sociali e di mercato. Tale eterogeneità è stata una prima chiave di lettura della città rispetto ad uno degli obiettivi della presente ricerca ossia di monitorare il disagio abitativo a livello micro territoriale.

Una seconda chiave di lettura è riportata nel presente capitolo e riguarda un'analisi della città per così dire "al contrario" ossia analizzando gli ambiti o le zone sulla base dei principali target sociali per poi risalire al disagio abitativo ad essi correlato. L'analisi, ad esempio, intende rispondere alla domanda: che tipo di disagio abitativo si manifesta all'interno degli ambiti o delle zone con una maggiore concentrazione di popolazione over 65? Le risposte a questa domanda e alle altre simili contribuiranno a definire una possibile quadro di intervento non solo legato alle politiche abitative "dirette" (come ERP o Bando affitto) ma anche a politiche "indirette" ossia riguardanti servizi accessori all'abitare, di relazione e prossimità o economici ma non direttamente sui canoni degli affitti.

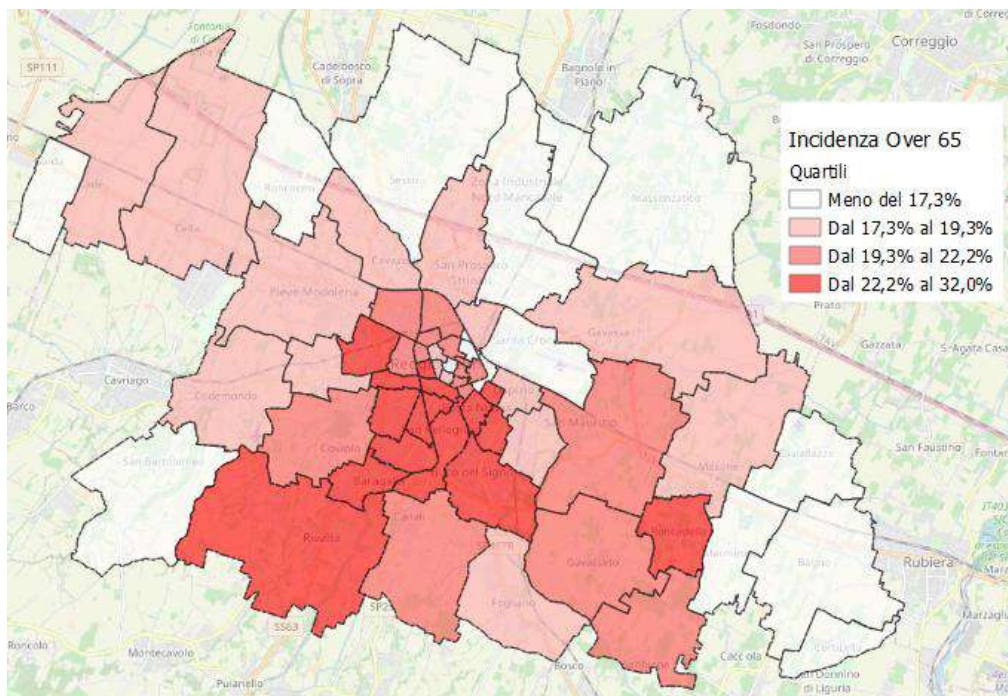
I target sociali analizzati sono i seguenti:

- popolazione residente over 65,
- famiglie con figli minori di 18 anni,
- famiglie con redditi inferiori a 10.000 € annui di IRPEF,
- famiglie con vulnerabilità economica segnalati dai servizi sociali e famiglie residenti straniere
- famiglie residenti straniere.

Di ciascun target sociale si riportano alcune mappe per visualizzare le maggiori o minori concentrazioni e alcune tabelle di incrocio tra zone con la maggiore frequenza e indicatori di disagio abitativo.

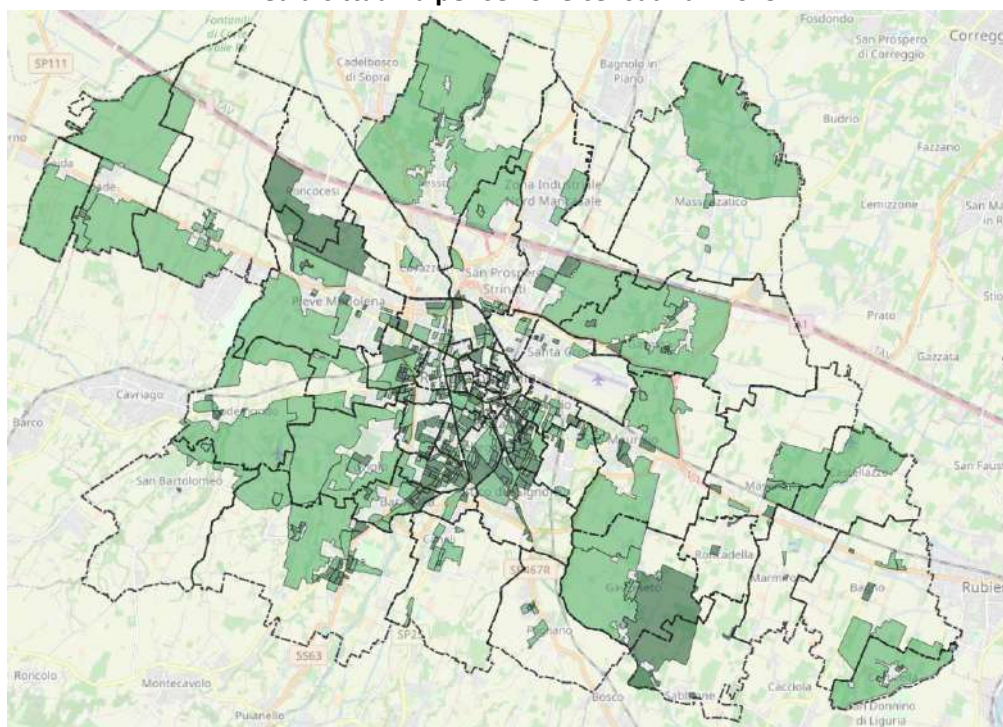
Target sociale: popolazione residente over 65

Fig. 6.1 – Incidenza della popolazione residente over 65 rispetto alla popolazione totale per ambito - 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Fig. 6.2 – Incidenza della popolazione residente over 65 rispetto alla popolazione totale superiore alla media cittadina per sezione censuaria - 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Tav. 6.1 – Primi 10 ambiti per incidenza della popolazione residente over 65 rispetto alla popolazione totale - 2019

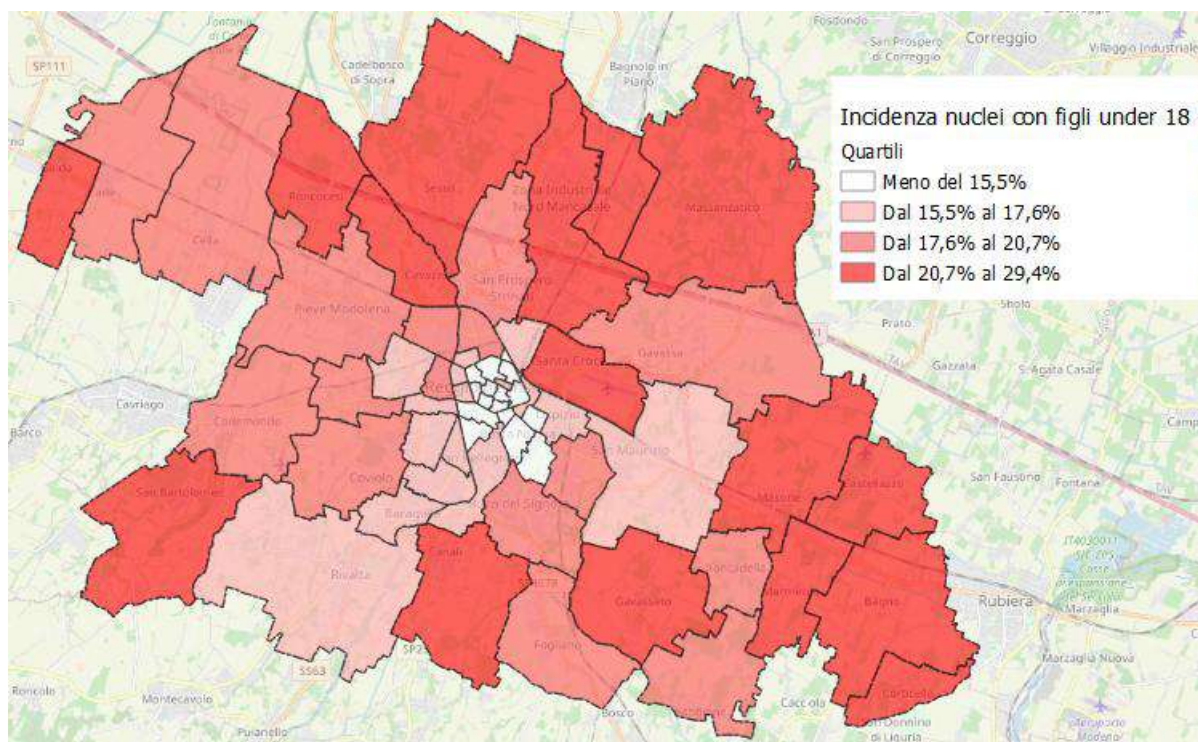
AMBITO	Belvedere	Pappagno	Mirabello	San Pellegrino	Orologio	Migliolungo	Rosta Nuova	Crocetta	Rivalta	Buon Pastore	Comune
Incidenza over 65 %	32,0%	31,3%	30,8%	26,0%	25,6%	25,2%	25,0%	24,9%	24,7%	24,5%	19,8%
Area (kmq)	1,2	0,7	0,2	1,8	1,5	1,2	0,5	0,5	13,8	0,3	3,6
Densità abitativa (persone/kmq)	3.462	5.768	10.268	2.248	2.529	4.697	10.319	6.855	442	9.024	3.741
Alloggi gestiti di ERP	-	15	2	-	2	422	152	45	-	33	41
Famiglie graduatoria ERP	12	11	9	16	27	41	40	17	11	19	15
Famiglie graduatoria Bando affitto	26	19	42	32	58	73	65	49	25	35	30
Contratti canone concordato	108	92	147	172	133	141	254	114	100	136	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	0,0%	0,8%	0,2%	0,0%	0,1%	16,4%	5,5%	2,9%	0,0%	2,1%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	0,6%	0,6%	0,7%	0,9%	1,5%	1,6%	1,5%	1,1%	0,4%	1,2%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	1,3%	1,0%	3,4%	1,7%	3,2%	2,8%	2,4%	3,2%	0,9%	2,2%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	5,5%	5,0%	11,8%	9,2%	7,3%	5,5%	9,3%	7,5%	3,8%	8,7%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	12,6%	18,2%	23,1%	20,7%	23,8%	20,5%	35,4%	26,5%	15,7%	12,9%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto	10,7%	3,8%	10,7%	11,7%	12,9%	26,4%	7,9%	7,9%	11,9%	7,7%	18,6%
Famiglie con fragilità sociale	6	3	11	4	8	46	27	7	5	6	9
Famiglie con fragilità economica	27	30	36	32	43	181	125	50	52	51	46
Reddito medio 2018	30.985 €	29.031 €	26.265 €	32.774 €	24.555 €	23.064 €	23.874 €	21.460 €	28.255 €	34.963 €	27.330 €

Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia

Dato maggiore della media cittadina

Target sociale: famiglie con figli minori di 18 anni

Fig. 6.3 – Incidenza delle famiglie con figli minori di 18 anni rispetto al totale delle famiglie per ambito – 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Tav. 6.2 – Primi 10 ambiti per incidenza delle famiglie con figli minori di 18 anni rispetto al totale delle famiglie - 2019

AMBITO	Roncoce si	San Bartolom eo	Gaida	Sesso	Castellaz zo	Massenz atico	Bagno	Marmirol o	Masone	Cavazzoli	Comune
Incidenza famiglie con figli under 18	29,4%	26,4%	25,5%	25,3%	24,5%	24,5%	24,0%	23,2%	22,5%	21,6%	16,0%
Area (kmq)	5,3	9,1	3,0	14,4	4,6	16,2	9,3	4,1	8,4	3,6	3,6
Densità abitativa (persone/kmq)	388	251	193	319	72	229	318	227	199	378	3.741
Alloggi gestiti di ERP	-	13	-	55	7	29	-	-	6	-	41
Famiglie graduatoria ERP	10	2	2	22	2	14	10	4	8	6	15

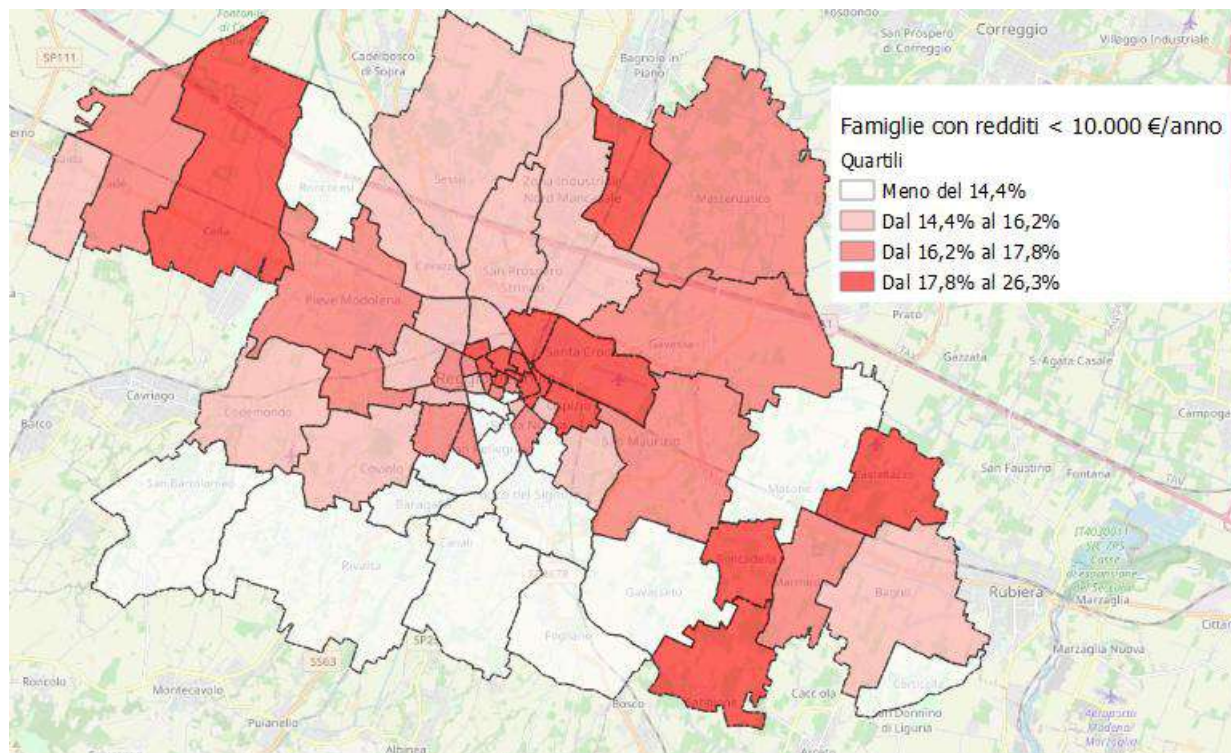
Famiglie graduatoria Bando affitto	20	6	5	39		17	9	6	8	15	30
Contratti canone concordato	62	33	8	81	-	43	63	22	29	31	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	0,0%	1,3%	0,0%	2,9%	6,4%	1,9%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	1,2%	0,2%	0,9%	1,2%	1,8%	0,9%	0,8%	1,1%	1,1%	1,0%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	2,4%	0,6%	2,1%	2,1%	0,0%	1,1%	0,7%	1,6%	1,1%	2,5%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	7,4%	3,4%	3,4%	4,3%	0,0%	2,8%	5,0%	6,0%	3,9%	5,2%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	18,6%	16,3%	26,9%	15,4%	28,8%	16,8%	14,6%	35,2%	32,5%	31,3%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto	15,3%	15,7%	12,3%	22,0%	20,6%	19,3%	12,9%	12,4%	20,8%	18,4%	18,6%
Famiglie con fragilità sociale	5	2	1	7	4	7	2	2	5	2	9
Famiglie con fragilità economica	26	15	9	46	12	40	24	7	19	25	46
Reddito medio 2018	22.482 €	26.117 €	21.364 €	23.887 €	20.867 €	22.024 €	23.927 €	24.205 €	23.165 €	22.804 €	27.330 €

Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia

 Dato maggiore della media cittadina

Target sociale: famiglie con redditi inferiori a 10.000 € annui di IRPEE

Fig. 6.4 – Incidenza delle famiglie con redditi IRPEF per contribuente inferiori a 10.000 € annui per ambito – 2018



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Tav. 6.3 - Primi 10 ambiti per incidenza delle famiglie con redditi IRPEF per contribuente inferiori a 10.000 € annui - 2018

AMBITO	S. Pietro	Ospizio	Sabbione	Santo Stefano - CS	Duomo	Santa Croce	Porta S. Croce - CS	Tribunale	Pratofontana	Giardini Pubblici	Comune
Incidenza famiglie con redditi IRPEF < 10.000 €/anno %	26,3%	24,5%	21,7%	21,1%	20,7%	20,5%	19,9%	19,6%	19,0%	18,7%	17,8%
Area (kmq)	0,2	1,0	5,2	0,1	0,1	3,7	0,2	0,9	3,6	0,3	3,6
Densità abitativa (persone/kmq)	11.209	6.526	127	5.363	13.379	1.175	10.238	3.765	283	3.685	3.741
Alloggi gestiti di ERP	1	146	3	7	-	56	33	10	-	13	41
Famiglie graduatoria ERP	22	73	1	10	69	36	18	26	5	7	15
Famiglie graduatoria Bando affitto	50	91	6	14	33	68	43	59	8	20	30

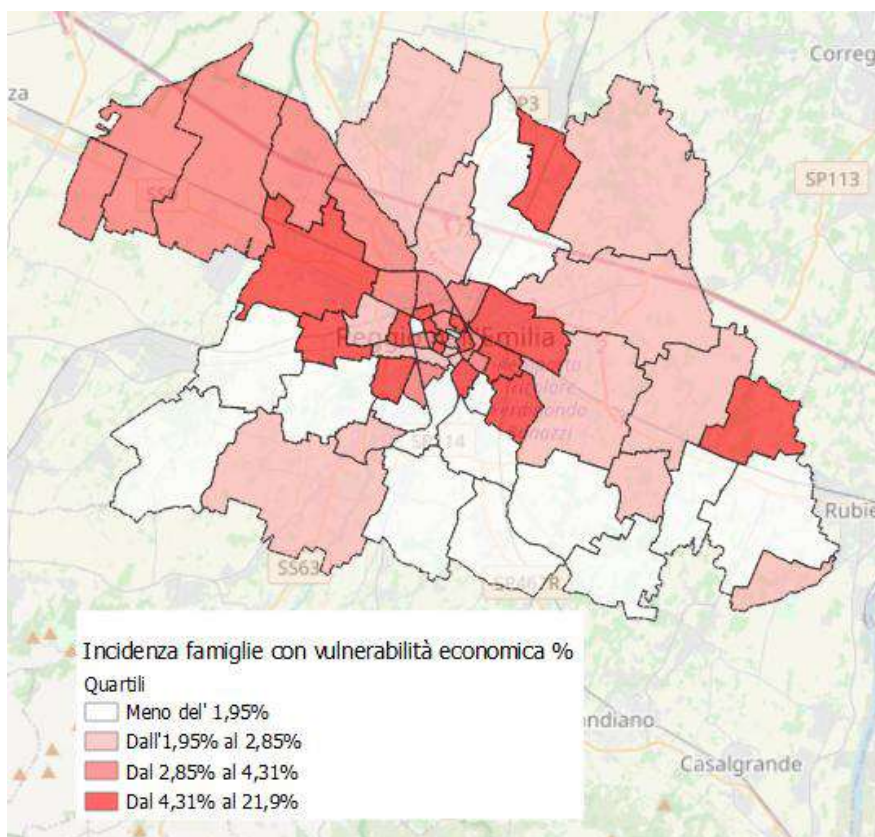
Contratti canone concordato	118	212	14	91	126	116	117	132	14	81	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	0,1%	4,9%	1,1%	1,5%	0,0%	3,0%	3,3%	0,6%	0,0%	2,4%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	1,8%	2,4%	0,4%	2,1%	7,1%	1,9%	1,8%	1,6%	1,1%	1,3%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	4,1%	3,0%	2,2%	2,9%	3,4%	3,6%	4,3%	3,5%	1,8%	3,7%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	9,6%	7,1%	5,0%	19,0%	12,9%	6,1%	11,7%	7,9%	3,1%	14,8%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	28,8%	33,4%	33,7%	15,7%	18,1%	32,1%	24,8%	26,3%	32,7%	12,6%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto	19,6%	21,9%	18,2%	32,8%	29,8%	14,3%	37,3%	21,3%	22,6%	31,4%	18,6%
Famiglie con fragilità sociale	9	36	0	3	57	13	10	9	9	2	9
Famiglie con fragilità economica	38	163	5	24	215	93	50	57	70	16	46
Reddito medio 2018	23.121 €	21.348 €	23.429 €	40.078 €	36.698 €	20.719 €	26.805 €	22.194 €	22.250 €	42.661 €	27.330 €

Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia

 Dato maggiore della media cittadina

Target sociale: famiglie con vulnerabilità economica segnalati dai servizi sociali

Fig. 6.5 – Incidenza delle famiglie con vulnerabilità economica rispetto alla popolazione totale per ambito – 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Tav. 6.4 – Primi 10 ambiti per incidenza delle famiglie con vulnerabilità economica rispetto alla popolazione totale per ambito - 2019

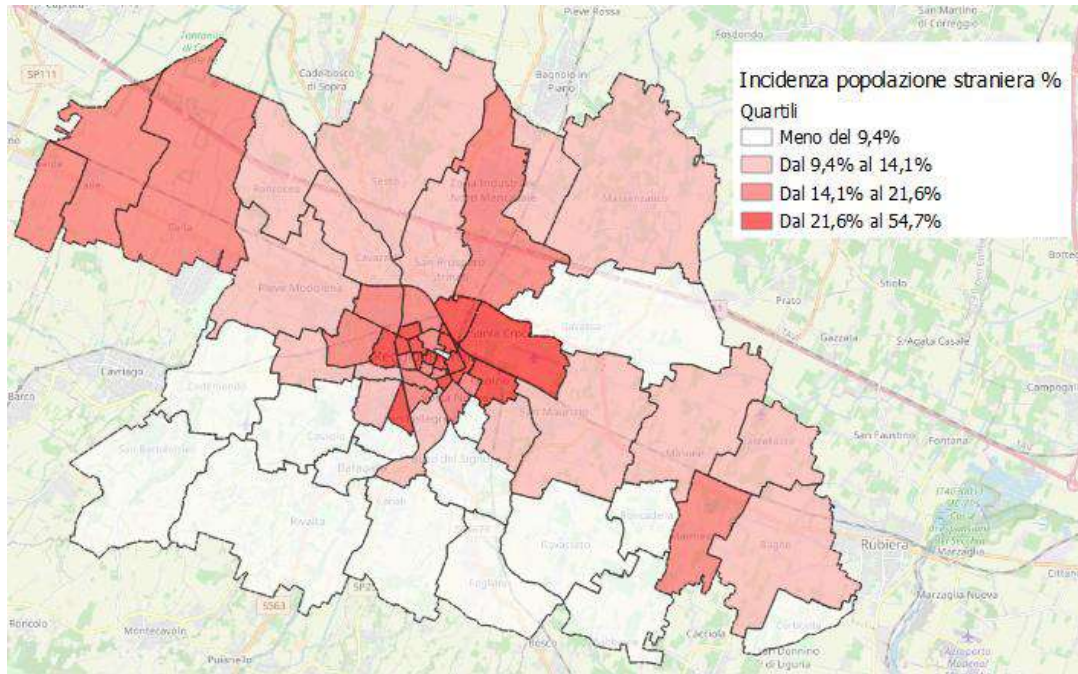
AMBITO	Duomo	Pratofontana	Castellazzo	Gardenia - Santo Stefano	Roncina	Migliolungo	S. Pietro - CS	Porta Castello - CS	Ospizio	Villaggio Stranieri Bazzarola	Comune
Incidenza famiglie con vulnerabilità economica %	22,0%	15,5%	10,9%	8,5%	8,0%	7,0%	6,8%	6,6%	5,4%	5,1%	4,0%
Area (kmq)	0,1	3,6	4,6	0,2	2,1	1,2	0,2	0,1	1,0	2,1	3,6
Densità abitativa (persone/kmq)	13.379	283	72	8.055	1.454	4.697	7.590	10.221	6.526	2.807	3.741
Alloggi gestiti di ERP	-	-	7	142	214	422	139	48	146	263	41
Famiglie graduatoria ERP	69	5	2	12	29	41	14	6	73	42	15
Famiglie graduatoria Bando affitto	33	8		27	40	73	16	18	91	59	30
Contratti canone concordato	126	14	-	66	103	141	115	81	212	146	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	0,0%	0,0%	6,4%	17,7%	14,9%	16,4%	16,4%	9,1%	4,9%	9,9%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	7,1%	1,1%	1,8%	1,5%	2,0%	1,6%	1,7%	1,1%	2,4%	1,6%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	3,4%	1,8%	0,0%	3,4%	2,8%	2,8%	1,9%	3,4%	3,0%	2,2%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	12,9%	3,1%	0,0%	8,2%	7,2%	5,5%	13,6%	15,3%	7,1%	5,5%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	18,1%	32,7%	28,8%	14,1%	17,0%	20,5%	16,0%	9,8%	33,4%	23,6%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto	29,8%	22,6%	20,6%	15,8%	22,5%	26,4%	26,5%	16,5%	21,9%	14,0%	18,6%
Famiglie con fragilità sociale	57	9	4	15	23	46	20	6	36	29	9
Famiglie con fragilità economica	215	70	12	68	115	181	58	35	163	135	46
Reddito medio 2018	36.698 €	22.250 €	20.867 €	27.941 €	23.850 €	23.064 €	36.528 €	37.395 €	21.348 €	25.723 €	27.330 €

Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia

Dato maggiore della media cittadina

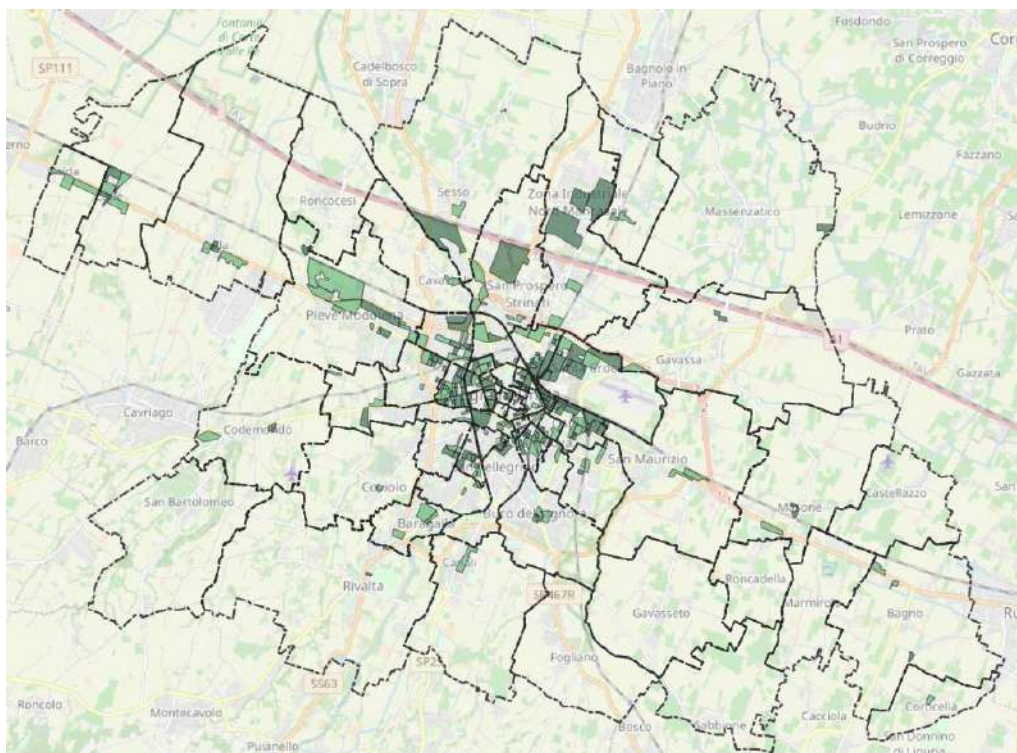
Target sociale: famiglie residenti straniere

Fig. 6.6 – Incidenza delle famiglie residenti straniere rispetto alla popolazione totale per ambito – 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Fig. 6.7 – Incidenza delle famiglie residenti straniere rispetto alla popolazione totale superiore alla media cittadina per sezione censuaria – 2019



Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia

Tav. 6.5 – Primi 10 ambiti per incidenza delle famiglie residenti straniere rispetto alla popolazione totale - 2019

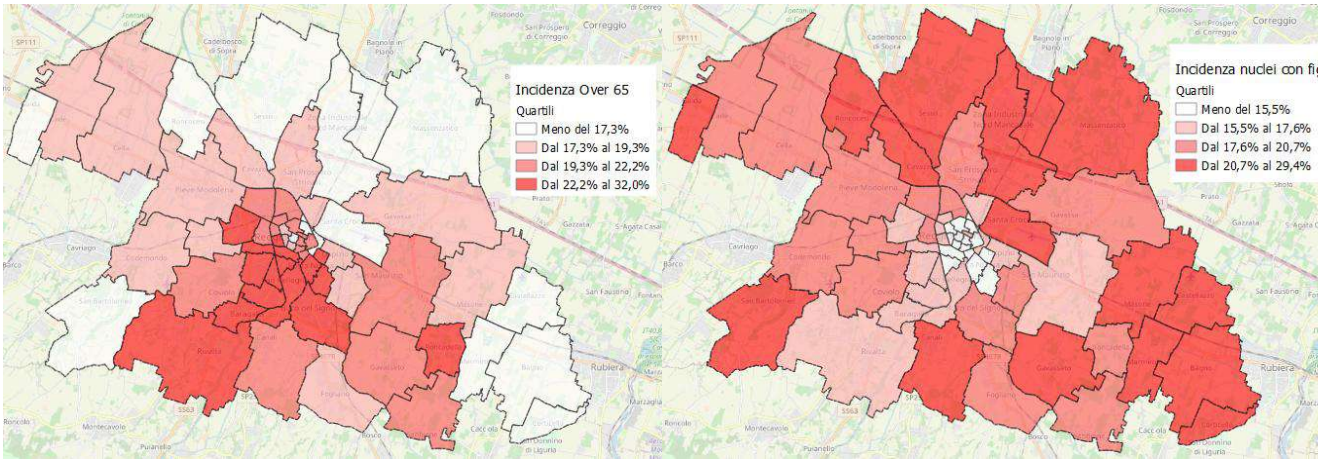
AMBITO	S. Pietro	Porta S. Croce	Ospizio	Porta S. Croce - CS	Tribunale	Santa Croce	Santo Stefano - CS	Regina Pacis	Santo Stefano	Duomo	Comune
Incidenza famiglie straniere %	54,7%	48,4%	38,8%	38,0%	32,5%	32,3%	31,2%	26,8%	26,7%	26,3%	27,1%
Area (kmq)	0,2	0,1	1,0	0,2	0,9	3,7	0,1	0,5	0,2	0,1	3,6
Densità abitativa (persone/kmq)	11.209	2.122	6.526	10.238	3.765	1.175	5.363	9.307	6.988	13.379	3.741
Alloggi gestiti di ERP	1	-	146	33	10	56	7	109	-	-	41
Famiglie graduatoria ERP	22	3	73	18	26	36	10	50	5	69	15
Famiglie graduatoria Bando affitto	50	6	91	43	59	68	14	87	18	33	30
Contratti canone concordato	118	37	212	117	132	116	91	205	73	126	90
Alloggi gestiti ERP / Famiglie residenti	0,1%	0,0%	4,9%	3,3%	0,6%	3,0%	1,5%	4,5%	0,0%	0,0%	2,7%
Nuclei graduatoria ERP / Famiglie residenti	1,8%	3,9%	2,4%	1,8%	1,6%	1,9%	2,1%	2,1%	0,9%	7,1%	1,3%
Nuclei graduatoria Bando Affitto / Famiglie residenti	4,1%	7,9%	3,0%	4,3%	3,5%	3,6%	2,9%	3,6%	3,3%	3,4%	2,4%
Contratti canone concordato / Famiglie residenti	9,6%	48,7%	7,1%	11,7%	7,9%	6,1%	19,0%	8,5%	13,5%	12,9%	8,6%
Incidenza del canone rispetto al reddito medio	28,8%	23,2%	33,4%	24,8%	26,3%	32,1%	15,7%	29,7%	12,2%	18,1%	20,9%
Percentuale di edifici residenziali in affitto	19,6%	77,8%	21,9%	37,3%	21,3%	14,3%	32,8%	15,9%	15,8%	29,8%	18,6%
Famiglie con fragilità sociale	9	0	36	10	9	13	3	20	2	57	9
Famiglie con fragilità economica	38	3	163	50	57	93	24	110	10	215	46
Reddito medio 2018	23.121 €	24.510 €	21.348 €	26.805 €	22.194 €	20.719 €	40.078 €	23.035 €	30.120 €	36.698 €	27.330 €

Fonte: Elaborazioni ARTER su dati Comune di Reggio Emilia e Acer Reggio Emilia

 Dato maggiore della media cittadina

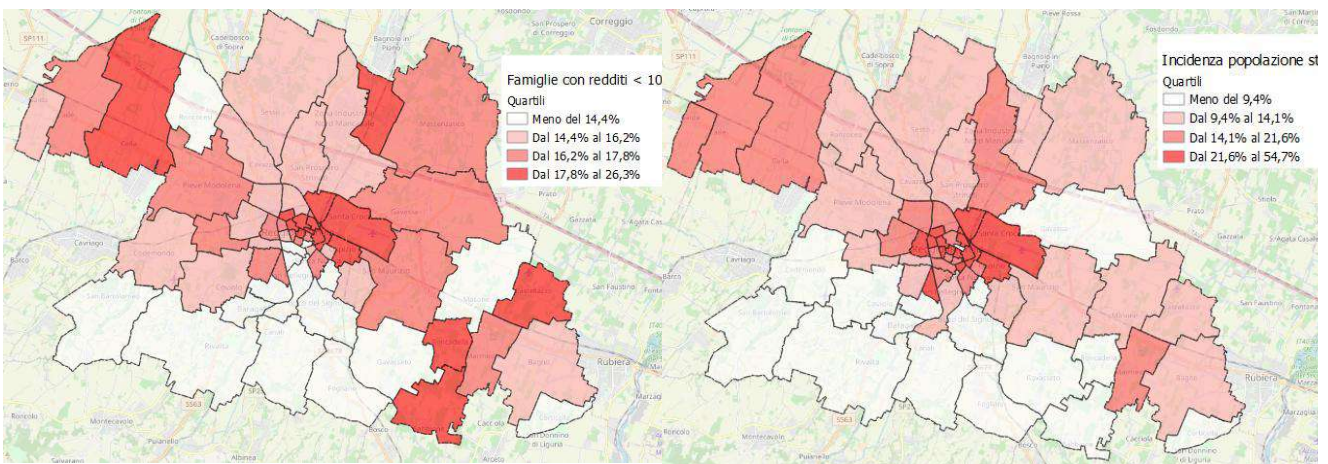
Incidenza della popolazione residente over 65 rispetto alla popolazione totale per ambito – 2019

Incidenza delle famiglie con figli minori di 18 anni rispetto al totale delle famiglie per ambito – 2019



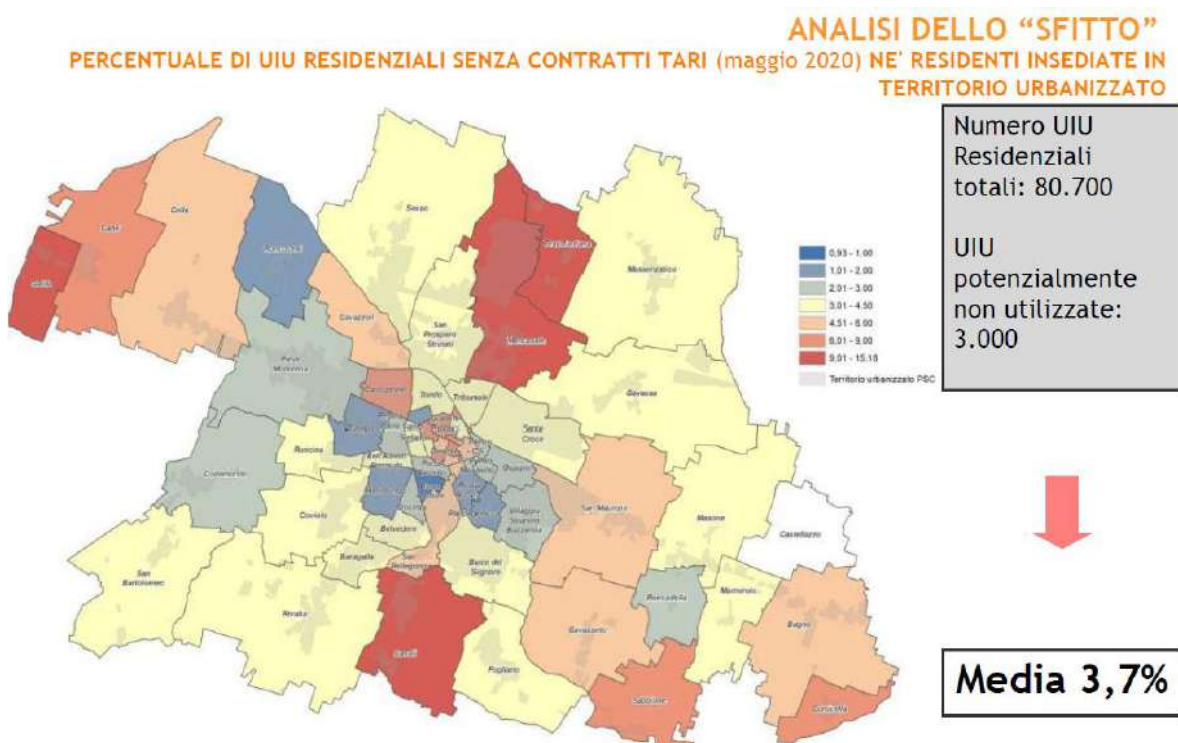
Incidenza delle famiglie con redditi IRPEF per contribuente inferiori a 10.000 € annui per ambito – 2018

Incidenza delle famiglie residenti straniere rispetto alla popolazione totale per ambito – 2019



7 - Stima dello sfitto a Reggio Emilia

Come indicato negli obiettivi della ricerca la stima degli immobili sfitti potenzialmente riutilizzabili in locazione calmierata nel territorio comunale è un elemento rilevante per rispondere al bisogno abitativo. Il dato sullo sfitto più recente è stato elaborato nel corso della redazione del Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia nel corso del 2020. Tale dato riportava una percentuale pari al 3,7% di abitazioni non utilizzate tendenzialmente concentrate in centro storico e nelle frazioni al confine con il territorio comunale. Tale dato è stato stimato a partire dai dati della TARI gestita interamente dalla società IREN per il Comune.



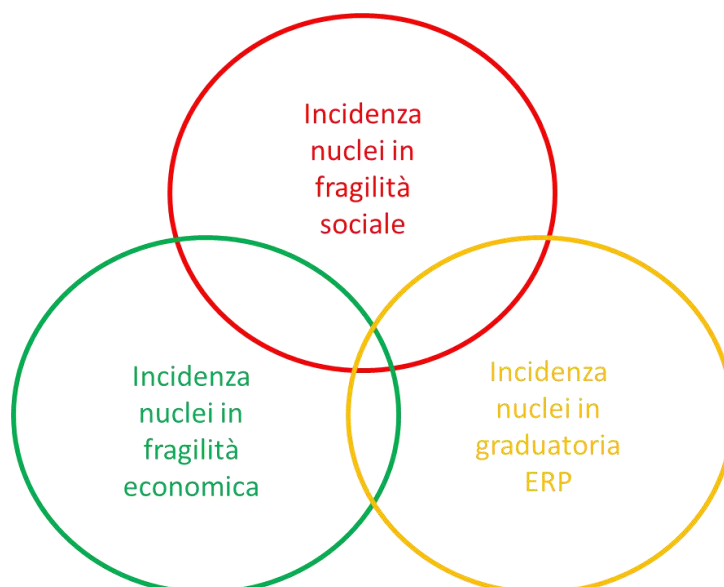
A partire dalle 80.700 unità residenziali presenti nel territorio comunale (dato catastale) sono state sottratte le utenze attive della TARI sia di residenti sia di non residenti. La percentuale di sfitto, pertanto, considerando anche le utenze cessate si dovrebbe attestare al 3,7% pari a circa 3.000 unità sfitte. La sfida è quella di sollecitare i proprietari a reinserire tali alloggi sul mercato a canoni calmierati in modo tale da avere una ulteriore politica "indiretta" sicuramente utile a ridurre la tensione abitativa per i nuclei con capacità economiche nella media e comunque in difficoltà con affitti a mercato libero.

8 – Riepilogo

Al termine del rapporto appare opportuno tratteggiare una sintesi dei principali risultati raggiunti e degli argomenti messi a fuoco. In particolare, l'importanza e l'esigenza di:

- disporre di un cruscotto integrato per le politiche abitative e di welfare.
- disporre di strumenti di analisi territoriale per ipotizzare politiche di intervento, ambiti da rigenerare e valutazioni di impatto pre-post intervento.
- Approfondire ipotesi di fiscalità sub-comunale utile ad equilibrare eventuali eccessi di concentrazione di famiglie fragili in locazione in determinati ambiti.
- Definire il ruolo dell'Agenzia sociale per la casa in risposta alla «fascia grigia» e ai nuclei discriminati rispetto all'accesso alla casa.
- Favorire interventi di recupero pubblico-privati per la ristrutturazione di alloggi sfitti da rendere fruibili all'interno dell'Agenzia per la casa.
- Ridefinire i confini delle zone degli accordi territoriali sulla base delle dinamiche di mercato e socio-demografiche ormai mutate rispetto agli anni in cui sono state disegnate
- Favorire interventi non solo sugli edifici ma anche sulla gestione sociale ossia tutti i servizi di prossimità utili a ridurre le povertà economiche in forma indiretta.
- Sviluppare una conoscenza approfondita dello stato energetico del patrimonio di ERP nel Comune. Il miglioramento delle prestazioni andrebbe a ridurre di molto le bollette e di conseguenza potrebbe ridurre la tensione sui redditi familiari degli assegnatari ERP
- Affiancare servizi di accompagnamento alle persone (educazione finanziaria o verifica dei contratti di locazione attivi) alle misure a sostegno della locazione e che li possano aiutare a non dover richiedere contributi ma a trovare un equilibrio con i proprietari anticipando gli eventuali problemi di morosità.

In conclusione si suggerisce di sviluppare un tavolo di confronto tra assessorati ed Acer Reggio Emilia utile ad affrontare le vulnerabilità a livello territoriale. Nella ricerca sono stati utilizzati differenti indicatori come proxy di una vulnerabilità specifica ossia sociale, economica ed abitativa.



Nelle tavole seguenti sono riportati i quartieri in cui si manifestano tutte e tre le vulnerabilità (dato del quartiere superiore alla media cittadina), i quartieri con due vulnerabilità e, infine, i quartieri con una criticità.

Ambiti con tutti i tipi di vulnerabilità

AMBITO	Incidenza nuclei in fragilità sociale	Incidenza nuclei in fragilità economica	Incidenza nuclei in graduatoria ERP
Ospizio	1,2%	5,4%	2,4%
Villaggio Stranieri Bazzarola	1,1%	5,1%	1,6%
Rosta Nuova	1,0%	4,6%	1,5%
Migliolungo	1,8%	7,0%	1,6%
Regina Pacis	0,8%	4,6%	2,1%
Roncina	1,6%	8,0%	2,0%
Porta S. Croce - CS	1,0%	5,0%	1,8%
S. Pietro - CS	2,4%	6,8%	1,7%
Gardenia - Santo Stefano	1,9%	8,5%	1,5%
Duomo	5,8%	22,0%	7,1%
Castellazzo	3,6%	10,9%	1,8%
Media Reggio Emilia	0,8%	3,8%	1,3%

Incidenza maggiore della media cittadina

Ambiti con 2 tipi di vulnerabilità

AMBITO	Incidenza nuclei in fragilità sociale	Incidenza nuclei in fragilità economica	Incidenza nuclei in graduatoria ERP
Santa Croce	0,7%	4,9%	1,9%
Cella	0,7%	4,2%	1,6%
Santo Stefano - CS	0,6%	5,0%	2,1%
Porta S. Croce	0,0%	3,9%	3,9%
San Zenone	0,8%	3,7%	2,1%
Piazza S. Prospero	1,0%	2,7%	1,7%
Piazza Fontanesi Strada Alta - CS	0,9%	2,8%	1,3%
Pieve Modolena	1,3%	4,9%	0,8%
Pratofontana	2,0%	15,5%	1,1%
Porta Castello - CS	1,1%	6,6%	1,1%
Cavazzoli	0,3%	4,2%	1,0%
San Zenone - CS	0,6%	4,2%	1,3%
Gaida	0,4%	3,8%	0,9%
Media Reggio Emilia	0,8%	3,8%	1,3%

Incidenza maggiore della media cittadina

Ambiti con 1 tipo di vulnerabilità

AMBITO	Incidenza nuclei in fragilità sociale	Incidenza nuclei in fragilità economica	Incidenza nuclei in graduatoria ERP
San Prospero Strinati	0,3%	2,5%	1,3%
Orologio	0,4%	2,4%	1,5%
Tribunale	0,5%	3,4%	1,6%
Tondo	0,4%	3,7%	1,3%
S. Pietro	0,7%	3,1%	1,8%
Cade'	0,5%	3,1%	1,5%
Giardini Pubblici	0,4%	2,9%	1,3%
Mirabello	0,9%	2,9%	0,7%
Piazza Fontanesi Strada Alta	1,3%	2,8%	1,0%
Corticella	1,0%	2,3%	0,7%
Media Reggio Emilia	0,8%	3,8%	1,3%

Incidenza maggiore della media cittadina

9 – Nota conclusiva

(a cura del Presidente di ACER Marco Corradi)

L'innovazione nelle Politiche abitative è uno dei temi principali su cui sono impegnate le Amministrazioni pubbliche, chiamate a confrontarsi con una rapida evoluzione di fenomeni economici di mercato e nuove domande sociali.

L'elevato numero di famiglie proprietarie di abitazione (a Reggio Emilia oltre il 70%) ha contribuito per anni ad avallare la considerazione che la questione abitativa fosse risolta.

L'attrattività del territorio, aumentata negli ultimi decenni in particolare grazie alle opportunità di lavoro e di studio, insieme ai cambiamenti sociodemografici e alla crisi economica hanno evidenziato la necessità di individuare nuove soluzioni abitative sostenibili e nuovi servizi per fasce sociali diversificate.

Il mercato immobiliare tradizionale, infatti, si è dimostrato impreparato a rispondere al bisogno abitativo delle differenti tipologie di persone - giovani, studenti, lavoratori, famiglie numerose, famiglie mononucleari, anziani - che vivono a Reggio Emilia o hanno scelto il Comune capoluogo per sviluppare il loro progetto di studio, di lavoro e di vita.

L'Amministrazione pubblica e l'Azienda Casa Reggio Emilia, nel corso dei decenni, hanno investito ingenti risorse economiche e umane per l'attuazione di vasti programmi di razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico esistente – realizzato prevalentemente tra gli Anni 50 e gli Anni 80 – finalizzati ad aumentare la quantità e la qualità di alloggi di housing sociale.

Piani complessi ai quali, data la richiesta in continua evoluzione di alloggi a canone calmierato, si è reso necessario affiancare anche programmi di sviluppo di più veloce attuazione, realizzati tramite l'intervento di Fondi immobiliari pubblici e privati o in project financing.

Le iniziative promosse dagli Enti si sono orientate secondo due obiettivi: la tutela sociale dei cittadini meno abbienti e delle fasce sociali vulnerabili; la competitività e la flessibilità della società attuale.

La conoscenza della complessità dei bisogni di queste due macro-aree diventa pertanto elemento fondamentale per determinare la quantificazione delle risorse necessarie all'attuazione di iniziative differenziate in tema di Politiche abitative.

Oltre a un'articolazione di soluzioni abitative sostenibili – come alloggi a canone sociale per le famiglie più fragili e alloggi a canone calmierato per il ceto medio caduto in difficoltà – è necessario prevedere anche interventi di carattere speciale, come contributi per la ricontrattazione dei canoni, fondo affitti, fondo morosità incolpevole e vari contributi a sostegno dei costi dell'abitazione.

Provvedimenti che se tradotti in azioni strutturali permetterebbero alle persone e alle famiglie di intraprendere un percorso di emancipazione da situazioni di povertà abitativa in grado di assicurare una migliore qualità di vita ai singoli cittadini e, di conseguenza, una positiva evoluzione per la comunità intera e far ripartire l'ascensore sociale che garantisce qualità di vita ai singoli cittadini ed evoluzione per la comunità intera.

Temi come sostenibilità e flessibilità diventano fattori distintivi delle Politiche abitative del Comune di Reggio Emilia che ha compreso come queste siano indissolubilmente legate alle Politiche di welfare per far ripartire l'ascensore sociale.

L'analisi del mercato immobiliare dell'affitto, la valutazione strutturale ed energetica dello stato del patrimonio edilizio, dei servizi collegati all'abitare e del loro impatto economico sulle famiglie, la verifica del contesto sociale, in una parola - la conoscenza - del Sistema Casa e dei suoi abitanti diventa elemento fondamentale per definire la programmazione e la progettazione di una moltitudine di attività mirate per la realizzazione delle quali è necessario un forte lavoro in rete di competenze diverse, di Enti, Associazioni e privati.

L'utilizzo di banche dati già nella disponibilità di Comune e Acer, a cui si aggiungono mappe sociali e analisi tematiche, permette già oggi di estrapolare una complessità di indicatori strategici all'individuazione di punti di forza e criticità delle aree residenziali.

Una quantità di informazioni, afferente alle Politiche abitative e alle Politiche di welfare, che necessita di essere potenziata in alcune aree o soltanto armonizzata in altre, per poi essere condivisa tra le diverse funzioni del Comune di Reggio Emilia e di Acer, secondo una visione superiore e complessiva dei bisogni dell'abitare sostenibile nel territorio.

Una visione attiva che sviluppa percorsi educativi, formativi e culturali sull'utilizzo corretto della casa, che promuove servizi di prossimità, che incentiva lo scambio di beni e servizi e la creazione di gruppi di acquisto finalizzati alla razionalizzazione e al contenimento delle spese e al risparmio per le famiglie, in un'ottica di economia circolare.

Una progettualità necessaria per tutelare le fasce più deboli della popolazione, prevenire nuovi bisogni sociali, ma anche per mantenere il livello di attrattività e di accoglienza costruito in decenni di buon governo da parte di Amministrazioni che hanno saputo utilizzare le risorse pubbliche con saggezza ed equilibrio.

Il Comune, con l'Ufficio Casa e i Servizi sociali, e Acer Reggio Emilia, insieme, oggi sono pronti per dare avvio a uno strumento più dinamico – una Cabina di regia del Sistema Casa – in grado di integrare conoscenze e competenze dell'intera filiera per rispondere in modo sempre più efficiente ed efficace al bisogno abitativo sostenibile dei cittadini e al complesso di servizi ad esso collegato.



info@art-er.it | www.art-er.it
[Twitter](#) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [Linkedin](#) | [YouTube](#)

