



FRAGILITÀ

POLITICHE ABITATIVE

ERP

PATRIMONIO

Come cambia l'edilizia residenziale pubblica: caratteristiche, fragilità e nuovi fabbisogni

28 marzo 2025 | Serena Maioli

ART-ER per l'abitare

Tra i soci di ART-ER: Regione Emilia-Romagna, ACER regionali, Città Metropolitana di Bologna, Università regionali → ricerca e innovazione sui temi dell'abitare

La cornice istituzionale: ORSA - Osservatorio regionale sul sistema abitativo della Regione Emilia-Romagna

- Ha l'obiettivo di acquisire, raccogliere, elaborare, diffondere e valutare dati sulla condizione abitativa in Emilia-Romagna, supportare l'elaborazione delle politiche abitative e monitorare la loro efficacia.
- Si avvale della collaborazione delle ACER nell'implementazione dell'osservatorio
- Tra i temi: edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale, sfratti, andamento del mercato immobiliare
- Report estesi, report sintetici interattivi (ORSA Flash)

FABER - Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna: una bussola per le trasformazioni

La casa al centro delle sfide territoriali: attrattività di talenti e lavoratori, innovazione sociale, innescio per la rigenerazione urbana

Una fotografia dell'ERP di oggi e di domani

- **obiettivo:** restituire le principali metriche relative alla domanda e offerta di casa pubblica e anticipare i possibili cambiamenti socio-demografico degli inquilini di domani
- **le fonti:**
 - **patrimonio ERP e utenza ERP:** dati dell'Anagrafe regionale dell'ERP (compilata dalle ACER e dagli altri enti partner), al 31/12/2023, pubblicati nel Report realizzato per ORSA [\[link\]](#) sul sito web alla sezione "[Utilizzo di patrimonio ERP](#)"
 - **domande e nuclei in graduatoria ERP:** dati raccolti tramite l'indagine annuale realizzata da ART-ER, promossa da ORSA in collaborazione con ANCI Emilia-Romagna, che analizza le graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica e di edilizia a canone calmierato; dati forniti dagli uffici tecnici dei Comuni (o dalle ACER su delega), al 31/12/2023





IL PATRIMONIO ERP

Il patrimonio: consistenza e localizzazione

Alloggi ERP

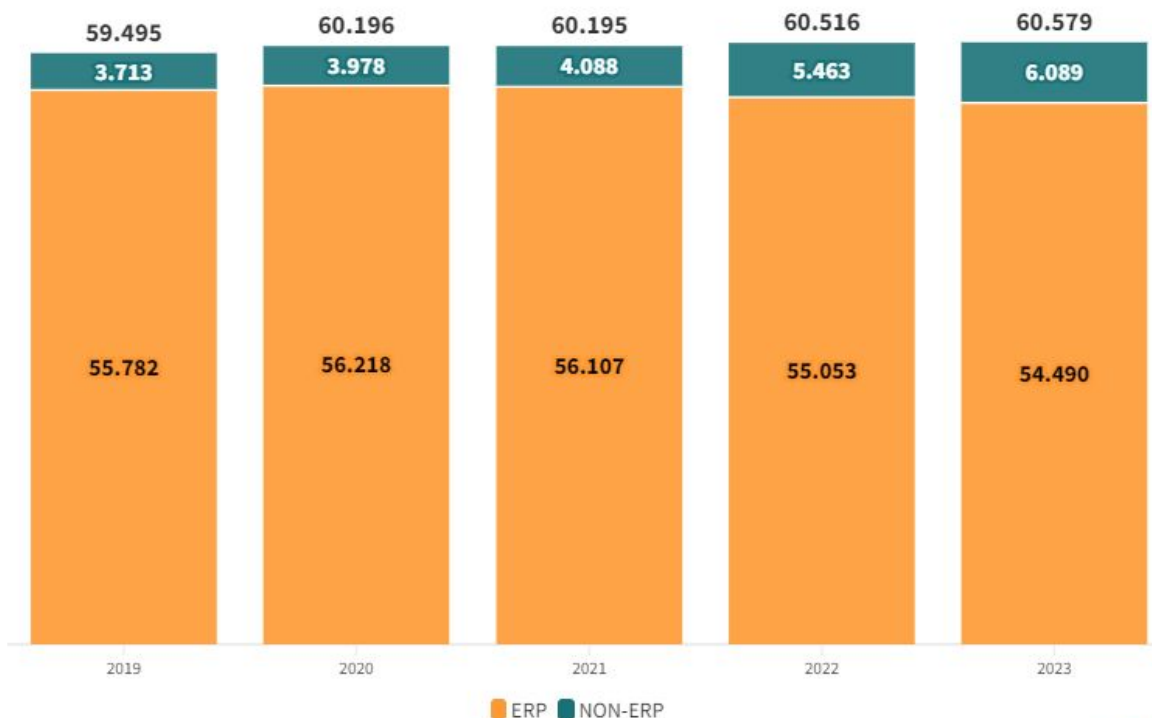
- assegnati tramite graduatoria ERP con canone sociale - per il 98,7% proprietà comunale
- **54.490 al 31/12/2023**

Alloggi NON ERP

- assegnazione extra-graduatoria ERP e/o assegnazione con canone non sociale
- 6.089 al 31/12/2023

Localizzazione

- + 1000 nei comuni capoluogo (Bologna oltre 11.000, Parma oltre 3.500)
- limitata offerta nell'appennino parmense, piacentino e reggiano



Lo stato del patrimonio

- circa l'**87,2%** del patrimonio è occupato (regolarmente e con irregolarità), mentre gli alloggi liberi corrispondono al **12,9%**,
- la maggior parte degli alloggi liberi non è assegnabile a causa di ragioni edilizie relative all'alloggio o al fabbricato
- gli alloggi inseriti **in un piano di vendita o di demolizione** rappresentano **meno dell'0,8%** del patrimonio ERP in linea con i valori degli ultimi 5 anni.

Numero di alloggi per stato alloggio e provincia - anno 2023

Provincia	Occupato regolarmente	Occupato con irregolarità*	Libero e prontamente assegnabile	Libero ma non prontamente assegnabile	Totale
Piacenza	2.585	1	169	213	2.968
Parma	4.984		205	499	5.688
Reggio Emilia	3.263	117	93	659	4.132
Modena	5.297	145	185	561	6.188
Bologna	14.939	1.253	290	1.261	17.743
Ferrara	4.535	413	165	1.487	6.600
Ravenna	4.096	42	114	385	4.637
Forlì-Cesena	3.761	33	110	469	4.373
Rimini	2.023		72	66	2.161
Totale	45.483	2.004	1.403	5.600	54.490

Nota: nella categoria "alloggio occupato con irregolarità" rientrano tutti i casi in cui vi sia una qualche anomalia non ancora risolta rispetto al normale iter di assegnazione (es. subentro dopo il decesso dell'intestatario, nuclei che hanno perso il diritto all'alloggio e devono ancora liberarlo, proposte di decadenza, contenziosi, occupazione senza titolo).

Dimensioni, età e classificazione energetica

- **+88%** dei fabbricati sono stati realizzati **prima del 1991**
- **Alloggi < 65 mq**
 - costituiscono il **60%** degli alloggi (la tipologia di alloggio più diffusa è il **trilocale** e il **bilocale**)
- **Alloggi > 65 mq**
 - il **34%** è stato **assegnato prima del 2000**
 - la metà è intestata ad **over 60**
- per quanto riguarda la classificazione energetica patrimonio ERP (di cui è disponibile l'APE), il **67,6%** degli alloggi ricade nelle **classi G** (42,1%) e **F** (25,7%)



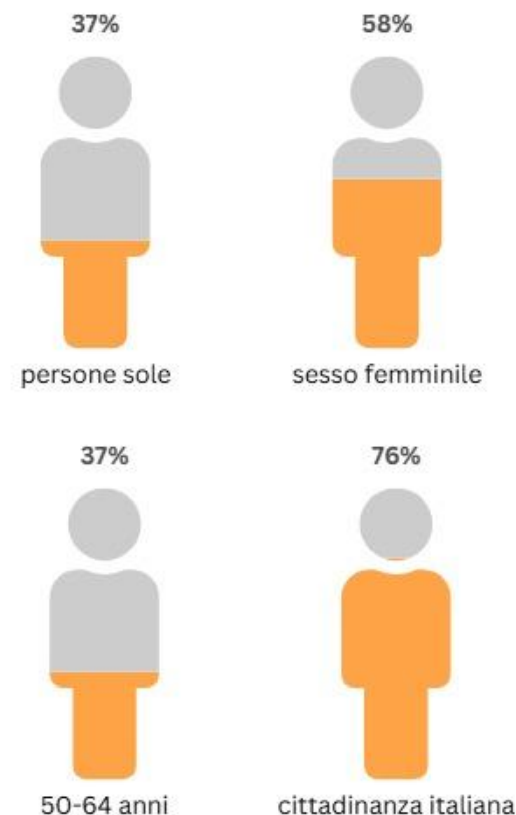


L'UTENZA DELL'ERP

Caratteristiche socio-demografiche

- **47.300 intestatari, 117.082 utenti ERP**
- il **36,7%** è rappresentato da **persone sole**, il **13,3%** da nuclei con **5 e più componenti**
- il **58,1%** degli intestatari è di sesso **femminile** e le donne ultraottantenni sono più del doppio dei coetanei di sesso maschile
- Solo il 3% degli intestatari ha meno di 35 anni, mentre il gruppo anagraficamente più rappresentato è quello tra i 50-64 anni (36,6%)
- il **76,1%** degli intestatari ha **cittadinanza italiana**, il 21,1% ha cittadinanza extra Unione Europea e solo il 2,8% dell'Unione Europea

Identikit dell'intestatario - Anno 2023



Condizioni economiche: ISEE e canoni

- Rispetto agli ISEE **quasi la metà delle famiglie residenti si colloca nella fascia di protezione**: il 2,3% ha ISEE nullo e il 46,2% ha ISEE da 0,01 a 7.620,00 euro
- In relazione al canone pagato (canone effettivo) emergono alcuni elementi di attenzione:
 - **il 43% delle famiglie paga meno di 100 euro al mese**
 - il 31,4% paga tra 100 e 200 euro
 - l'1,3% paga più di 400 euro

N. nuclei per fascia ISEE e provincia - 2023

Provincia	ISEE (€)							Totale
	nullo	da 0,01 a 7620,00	da 7620,01 a 9.360,00	da 9.360,01 a 17.428,46	da 17.428,47 a 24.400,26	oltre 24.400,27	n.d.	
Piacenza	49	1.250	373	733	130	28	24	2.587
Parma	98	2.236	625	1.423	363	79	90	4.914
Reggio Emilia	142	1.490	438	870	236	88	21	3.285
Modena	116	2.694	718	1.370	309	111	119	5.437
Bologna	331	7.106	1.957	4.135	1.230	510	924	16.193
Ferrara	120	2.303	637	1.413	298	52	125	4.948
Ravenna	90	2.059	551	1.096	259	38	45	4.138
Forlì-Cesena	46	1.581	528	1.195	301	82	42	3.775
Rimini	99	1.118	268	425	76	9	28	2.023
Totale	1.091	21.837	6.095	12.660	3.202	997	1.418	47.300

Canoni oggettivi Vs canoni effettivi

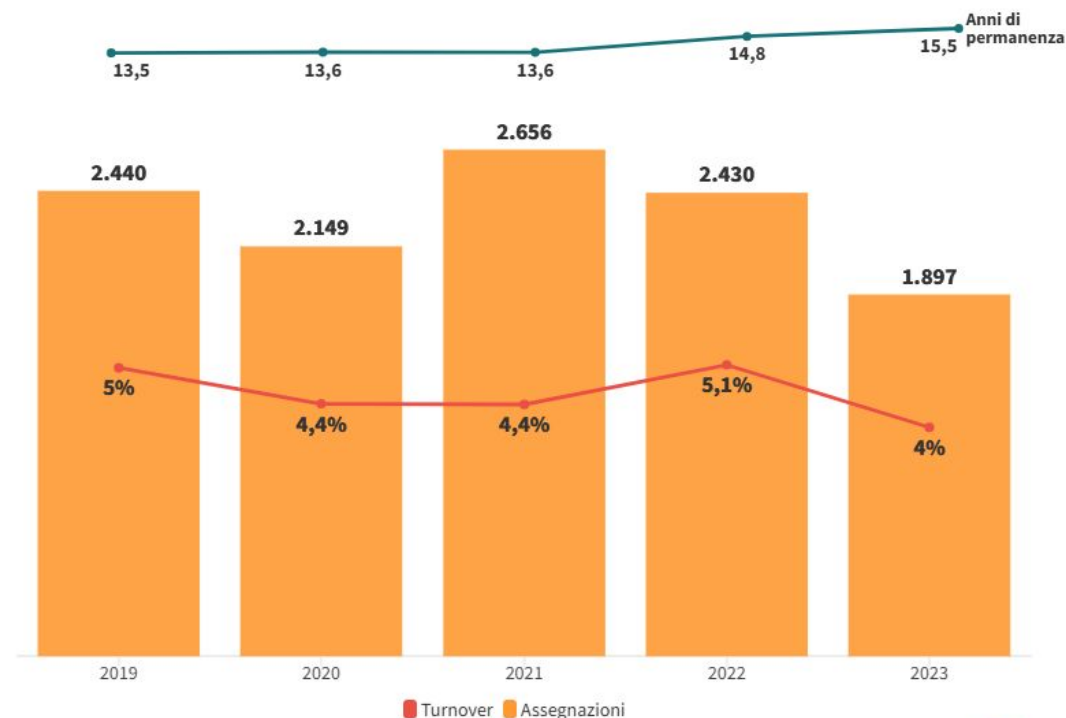
- Canone **oggettivo** medio **comuni capoluogo**: 269 €/mese (+ basso a Piacenza, + alto a Rimini)
- Canone **effettivo** medio: 145 €/mese
- Differenza tra canone oggettivo/effettivo: maggiore a Rimini (164 €/mese) e Ferrara (157 €/mese)
- Tale differenza mette in luce da un lato la fragilità economica delle famiglie, dall'altro una difficile sostenibilità economica delle aziende casa rispetto ad un monte canoni basso.

Canone oggettivo e canone effettivo nei comuni capoluogo e negli altri comuni regionali - 2023

Comune capoluogo	Canone oggettivo (media mensile, €)	Canone effettivo (media mensile, €)	Altri Comuni (provincia)	Canone oggettivo (media mensile, €)	Canone effettivo (media mensile, €)
Piacenza	225	113	Piacenza	202	116
Parma	247	134	Parma	212	128
Reggio Emilia	259	129	Reggio Emilia	220	133
Modena	269	153	Modena	269	151
Bologna	269	152	Bologna	235	140
Ferrara	304	147	Ferrara	288	149
Ravenna	313	151	Ravenna	255	134
Forlì-Cesena	240	146	Forlì-Cesena	211	147
Rimini	319	155	Rimini	295	154
Valore medio	269	145	Valore medio	245	141

La mobilità nel patrimonio: assegnazioni e turnover

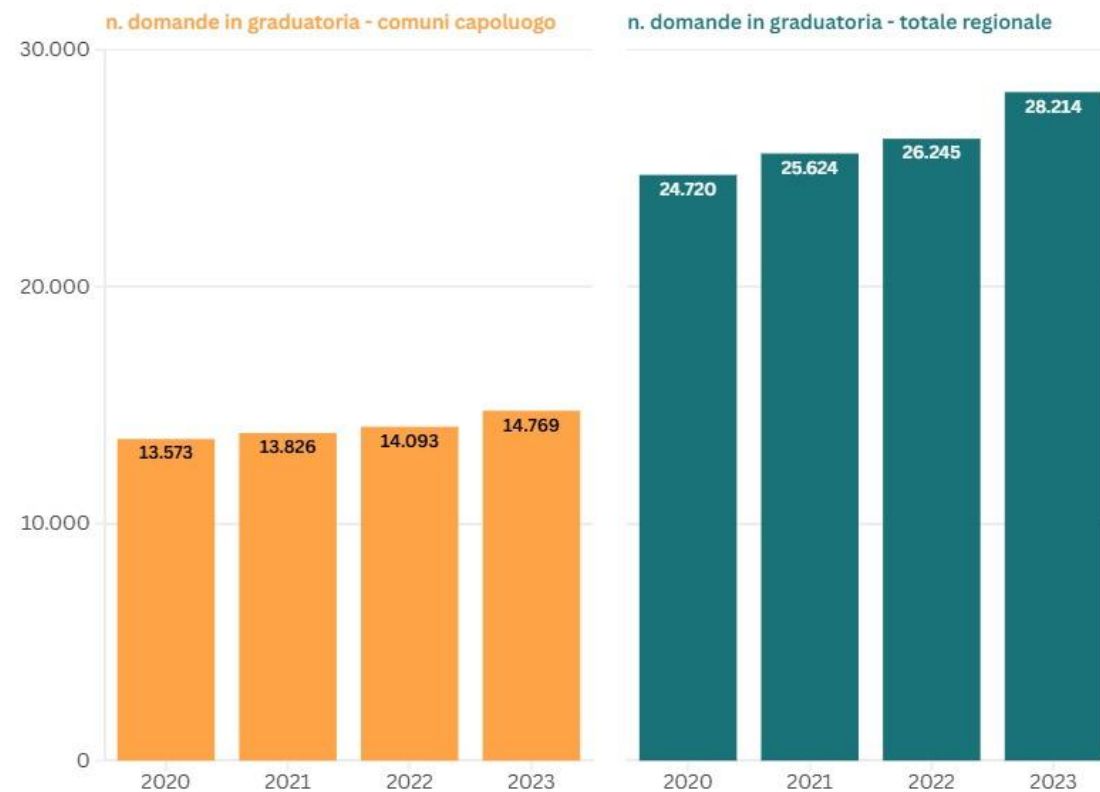
- Nel 2023, le **assegnazioni** sono state **1.897**, con un **turnover** medio regionale pari al **4%** (picco a Piacenza, con il 5,6%)
- Sul totale delle assegnazioni, 1.415 sono state nuove assegnazioni e 482 i cambi alloggi
- Si assiste ad una lieve flessione dopo il picco post-Covid a partire dal 2021
- Il tempo medio di permanenza nell'ERP, invece, è in crescita (**15,5 anni** è l'anzianità media di permanenza nel 2023), mettendo in luce ulteriori fragilità del sistema



Anni di permanenza, turnover e assegnazioni in Emilia-Romagna: serie storica 2019-2023

Le domande di ERP in graduatoria

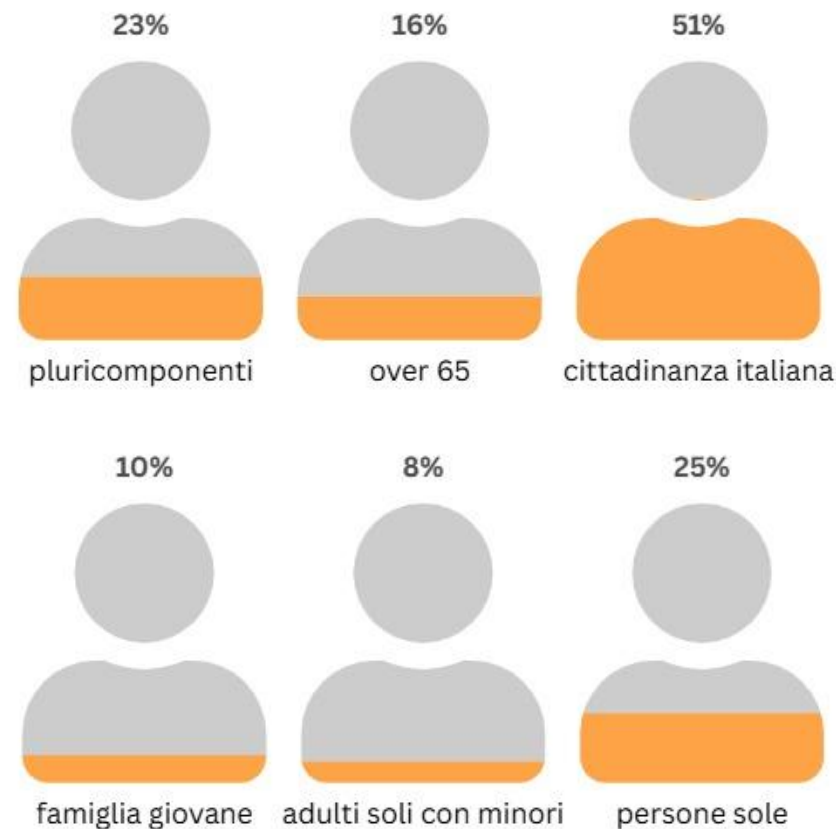
- La rilevazione sulle graduatorie ERP, effettuata da ART-ER presso i Comuni regionali, con la collaborazione delle ACER, ha visto una crescente partecipazione dei Comuni nel tempo
- Si stimano **28.214** domande in graduatoria ammissibili in attesa di assegnazione, di cui il **49,2% nei Comuni capoluogo**.
- Le **domande in graduatoria ERP nei Comuni capoluogo** sono cresciute, da 13.573 nel 2020 a **14.769** nel 2023.



Andamento delle domande di ERP 2020-2023

Le domande di ERP: chi fa domanda?

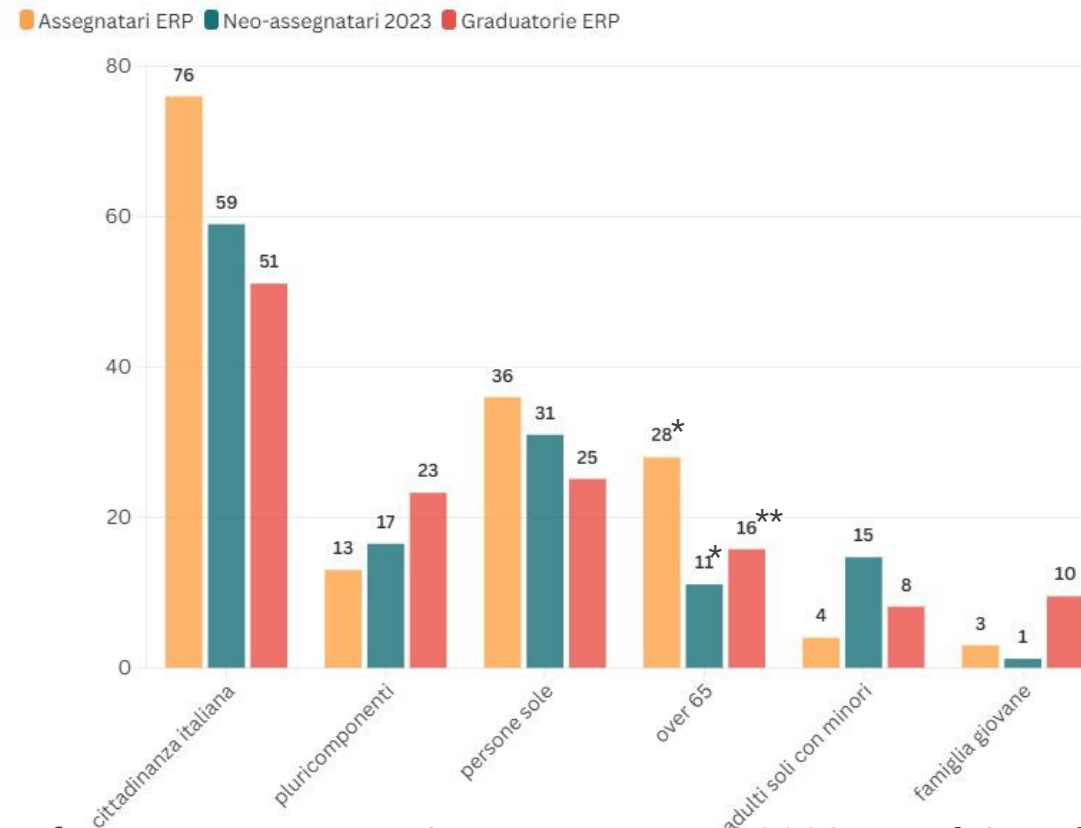
- Analizzando le caratteristiche dei nuclei in graduatoria, il **51,10%** di questi ha **cittadinanza italiana** e il **25,13%** è costituito **persone sole**.
- Minoritari sono i nuclei in cui l'intestatario ha meno di 35 anni o in cui vive un adulto solo con minore (rispettivamente 10 e 8%)



Identikit di chi fa domanda di ERP - Anno 2023

Confronto tra assegnatari e nuclei in graduatoria

- Il confronto tra assegnatari ERP e nuclei in graduatoria ERP al 31/12/2023 mostra alcuni cambiamenti in atto nella fisionomia dell'utenza ERP
- Se gli attuali intestatari hanno cittadinanza italiana per il 76%, la quota scende a 51,1% tra chi fa domanda
- I nuclei che fanno domanda di ERP vedono una maggiore presenza di famiglie pluricomponenti (23,28% contro gli attuali 13,3% tra gli intestatari)



Confronto tra assegnatari, neo assegnatari 2023 e nuclei graduatorie

* presenza di over 65 sul totale utenti

** presenza di over 65 nel nucleo che presenta domanda



MULTIFRAGILITÀ DEI NUCLEI ERP

Come leggere la multifragilità

- Mettere a sistema la lettura del disagio abitativo con quello economico e sociale può aiutare a leggere multifragilità delle famiglie in graduatorie ERP in attesa di un alloggio pubblico.
- Analisi delle **combinazioni di fragilità** presenti nei nuclei che hanno fatto domanda di ERP al 31/12/2023 e sono in attesa di assegnazione
- **7 caratteristiche:** persona sola, nucleo con più di 5 componenti e almeno un figlio a carico, adulti solo con minori, presenza di disabili, giovani coppie, presenza di almeno un over 65, situazione di sfratto.
- Combinazione di caratteristiche in **5 cluster di fragilità** (da 0 a 4 fragilità aggregate)

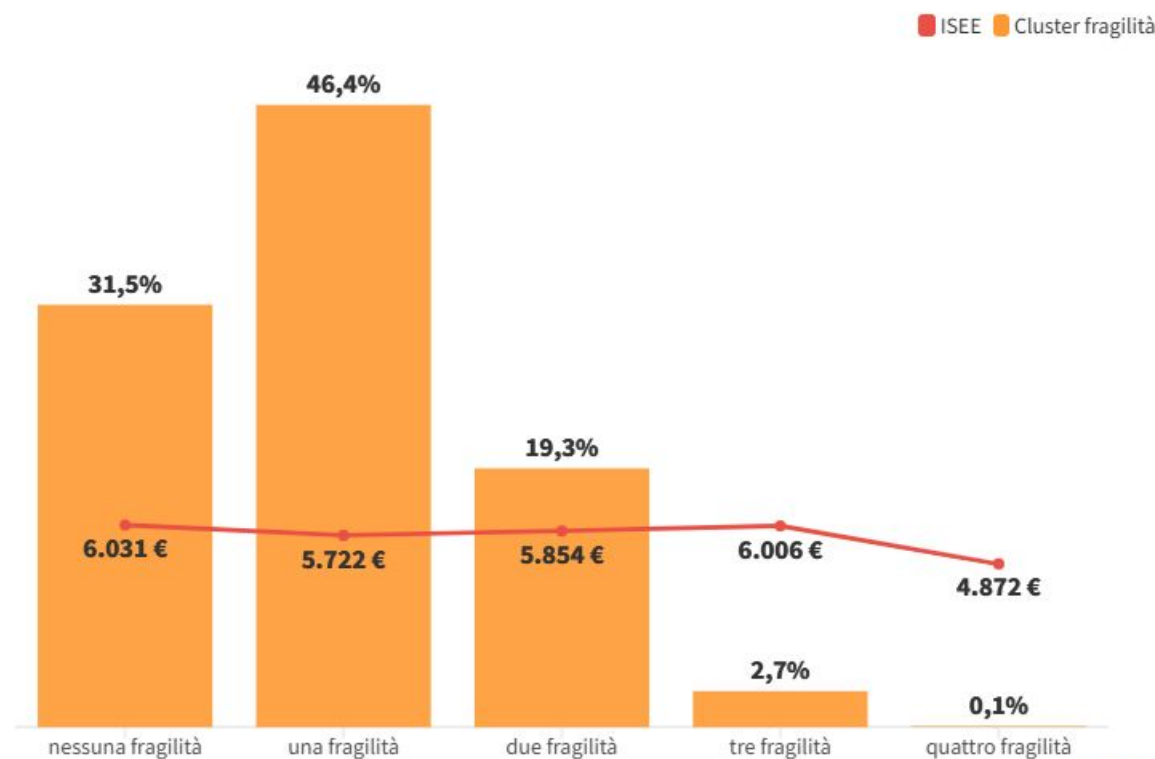
Caratteristiche e composizione dei cluster di fragilità

Persona Sola
Nucleo pluricomponente (5 e oltre componenti) con 1 figlio a carico
Adulto solo con figli minori
Presenza di disabili o invalidi
Famiglia giovane (<35 anni intestatario)
Nucleo con almeno un over 65
Sfratto

Cluster 1	Nessuna fragilità
Cluster 2	1 fragilità
Cluster 3	2 fragilità
Cluster 4	3 fragilità
Cluster 5	4 fragilità

I cluster di fragilità - inquadramento generale

- A livello regionale, i nuclei in graduatoria di ERP sono caratterizzati in prevalenza da **almeno 1 fragilità (46,4%)**. In questo gruppo, il 28,8% dei nuclei presenta come fragilità più ricorrente la caratteristica di **“nucleo pluricomponente - oltre 5 persone, con almeno 1 figlio a carico”**
- Il 31,5% dei nuclei appartiene al cluster in cui non si riconosce nessuna delle fragilità individuate nell'analisi
- La media degli ISEE è 5.852 €, mettendo in evidenza la complessiva fragilità economica dei nuclei in graduatoria



Cluster di fragilità nei nuclei in graduatoria ERP - 2023

Combinazione di fragilità

- Nei cluster di nuclei che presentano multifragilità si riscontra la combinazione di almeno due tra queste tre fragilità prevalenti: **persona sola, presenza di over 65 e disabilità**
- Tale combinazione si presenta prevalentemente nei nuclei con intestatario **italiano (19%)**, mentre per quelli con intestatario con cittadinanza straniera la fragilità più ricorrente è la presenza di nucleo pluricomponente con figlio a carico (22,7%)



Spunti conclusivi

- come sta cambiando l'ERP? Da un lato più anziano e più fragile dal punto di vista sociale, dall'altro più povero e fragile dal punto di vista reddituale
- come poter rispondere in modo integrato alle multifragilità, riattivando meccanismi di sostenibilità economica per l'ERP?
 - adeguare l'offerta abitativa: nuovi modelli “ di business” (abitativi e di servizio) e necessità di risorse continuative e strutturate per adeguare l'offerta di ERP
 - sostenibilità dei canoni e contrasto alla povertà energetica
 - percorsi che facilitino la progressiva uscita dall'ERP





Grazie!

Serena Maioli: serena.maioli@art-er.it

ORSA - Osservatorio regionale del sistema abitativo
<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/osservatorio-delle-politiche-abitative>



info@art-er.it | www.art-er.it

Twitter | Facebook | Instagram | LinkedIn | YouTube

