

ASSESSORATO MONTAGNA, PARCHI E FORESTAZIONE,
AREE INTERNE, PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE,
PARI OPPORTUNITÀ

TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/
DEL	/	/

Alla Presidente dell'Assemblea Legislativa

presassemblea@regioe.emilia-romagna.it

ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it

Oggetto: Clausola valutativa di cui all'art. 55 della L.R. 24/2001.

Con la presente si trasmette la relazione sulla clausola valutativa della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo".

Cordiali saluti.

Barbara Lori
(firmato digitalmente)

Allegati:

clausola_valutativa.pdf



Regione Emilia-Romagna

Assessorato alla Rigenerazione Urbana e Politiche per l'Abitare
Assessorato alla Direzione Generale Cura dell'Ambiente e del Territorio

Regione Emilia-Romagna - Prot. 28/07/2023.0765775.0

Clausola valutativa

della legge regionale 24/2001 e s.m.i

**Disciplina generale dell'intervento
pubblico nel settore abitativo**

 **Regione Emilia-Romagna**

Assessorato alla Programmazione territoriale,
Edilizia, Politiche abitative, Parchi e
forestazione, Pari opportunità, Cooperazione
internazionale allo sviluppo

Crediti

Immagine di copertina da archivio ortofoto della Regione Emilia – Romagna

Bologna: Ex stazione veneta - Cirenaica

Parte I	5
1 Contesto economico e occupazionale. Principali dinamiche sull'economia e il mercato del lavoro regionale	6
1.1 Dinamiche socio-economiche	6
1.2 Popolazione residente e dinamiche demografiche recenti	9
1.3 Andamenti dei redditi familiari dichiarati dai contribuenti in Emilia-Romagna	10
1.4 Analisi dei Redditi ISEE	13
1.5 Mercato immobiliare	17
1.6 Mercato del credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni	19
1.7 Andamento del settore edilizia e costruzioni	21
1.8 Andamento degli sfratti	23
1.9 Scenari demografici ed economici previsionali	27
2 Il patrimonio ERP	30
2.1 Quanti sono gli alloggi ERP	30
2.2 Dove sono gli alloggi ERP	31
2.3 Di chi sono gli alloggi ERP	33
2.4 Gli alloggi ERP assegnati	33
2.4.1 Quanti sono gli alloggi ERP assegnati e non assegnati	33
2.4.2 Dove sono gli alloggi ERP non assegnati	35
2.4.3 Le nuove assegnazioni di alloggi ERP	36
2.5 Il profilo sociodemografico dell'utenza ERP	37
2.5.1 Quanti sono gli utenti degli alloggi ERP	37
2.5.2 L'età e il genere degli utenti	39
2.5.3 Le famiglie	40
2.5.4 Le cittadinanze	41
2.6 Le graduatorie ERP	42
Parte II	45
3 Programmi di investimento a sostegno dell'housing sociale	46
3.1 Piano Casa	46
3.2 Programma Accessibilità ERP	48
3.3 Programma Straordinario ERP 2020/2022	50
3.4 Programma "Sicuro, Verde, Sociale" (PNC, Fondo Complementare PNRR)	51
3.5 Giovani coppie ed altri nuclei familiari - Linea 1	52
3.6 Bando HS19	53
3.7 Bando Montagna 2020	54
3.9 Interventi finanziati nell'ambito di Programmi di Rigenerazione Urbana	56

4	Misure a sostegno della locazione	57
4.1	Fondo Affitto.....	57
4.2	Fondo per la Rinegoziazione dei contratti di affitto	58
4.3	Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna"	58
4.4	Fondo per la morosità incolpevole.....	59
4.5	Fondo per l'emergenza abitativa	59
5	Considerazioni finali	61

Parte I

1. Contesto economico e occupazionale.

Principali dinamiche sull'economia e il mercato del lavoro regionale

1.1 Dinamiche socio-economiche

In base all'andamento dell'economia regionale, gli ultimi 15 anni possono essere divisi in tre principali fasi: un primo periodo, dal 2007 al 2013, di significativa contrazione del PIL come effetto della crisi economica internazionale che ha colpito duramente le principali economie occidentali a partire dal 2007/2008; un secondo periodo, dal 2013 al 2019, in cui l'economia regionale (e nazionale) inverte la tendenza e torna a crescere; un terzo periodo, iniziato nel 2020 con la crisi pandemica e proseguito nel 2021 con un rimbalzo positivo che ha consentito di assorbire parte delle perdite accumulate a causa dell'emergenza sanitaria.

Il 2020, che era iniziato con una previsione di crescita economica, sebbene più tenue rispetto agli anni precedenti, con la comparsa e diffusione del Covid-19 si è progressivamente trasformato in un anno di forte recessione. La crisi sanitaria ha investito tutti i settori dell'economia e della società, stravolgendo relazioni e dinamiche, in alcuni casi ben consolidate, ponendosi come elemento di discontinuità.

La caduta dell'economia regionale nel 2020, all'8,4% in termini di PIL reale secondo la recente revisione effettuata da ISTAT, ha rappresentato una contrazione decisamente più intensa di quanto rilevato nella precedente grande crisi del 2008/2009 (quando la variazione negativa del PIL reale era stata pari al -6,7%) e più intensa del livello nazionale (-9,0%).

Rispetto alle componenti della produzione, da segnalare in regione la contrazione a doppia cifra delle spese per consumi delle famiglie, il significativo crollo degli investimenti fissi lordi e del flusso delle esportazioni verso l'estero.

I consumi delle famiglie hanno subito nel 2020 una contrazione mai registrata prima (-11,5% rispetto al 2019, calcolata su valori reali). Tale contrazione è risultata essere più intensa di quella dei redditi delle famiglie (ridottisi "solo" del 2,4%, grazie al massiccio ricorso di misure straordinarie in risposta alla crisi), evidenziando come a seguito della crisi ci sia stato un aumento della propensione al risparmio della popolazione.

La crisi ha investito anche il **mercato del lavoro**, anche se in questo caso gli effetti sono stati temporaneamente attenuati e sospesi dalle misure straordinarie adottate a livello nazionale per rispondere alla crisi, a partire dal massiccio ricorso agli ammortizzatori sociali e dall'introduzione di varie deroghe normative, tra cui quella sul divieto di licenziamento per ragioni di natura economica.

Nella media 2020, la Rilevazione ISTAT sulle forze lavoro ha evidenziato in regione un calo del numero di occupati (52,9 mila occupati in meno rispetto al 2019, corrispondente ad una variazione del -3,0%), che sono confluiti per la maggior parte tra le fila della popolazione inattiva (gli inattivi in età lavorativa sono cresciuti in un anno di 56,7 mila unità, pari al +8,0%). Il calo è risultato più intenso in termini di ore lavorate e di unità di lavoro, queste ultime diminuite del 11,4% rispetto all'anno precedente. **L'impatto della pandemia sul mercato del lavoro è stato fortemente asimmetrico, sia a livello settoriale sia con riferimento ai diversi gruppi di lavoratori**, con una penalizzazione maggiore per quelli più fragili e meno tutelati, come ad esempio i lavoratori autonomi e i dipendenti con contratti a termine, le donne e i lavoratori più giovani.

Il 2021 ha rappresentato per l'economia regionale un anno di ripresa, dopo la forte contrazione rilevata nel 2020 a causa dell'emergenza sanitaria. **Il PIL reale dell'Emilia-Romagna ha chiuso il 2021 con una variazione positiva del 7,5%**, dato che colloca la regione nel gruppo di testa delle regioni italiane per intensità di crescita e che ha consentito di recuperare oltre l'80% delle perdite accumulate nel 2020.

Alla base della ripresa economica regionale, **si segnala la crescita particolarmente intensa degli investimenti fissi lordi e del commercio estero**, mentre è risultata più contenuta la dinamica positiva dei consumi. La somministrazione dei vaccini contro il Covid-19 e l'allentamento delle misure straordinarie che avevano limitato la mobilità delle persone hanno successivamente consentito il rimbalzo dei consumi: quelli delle famiglie sono cresciuti del 5,0%, avendo beneficiato della liquidità accumulata nella fase più acuta della pandemia, facendo segnare una crescita più intensa dei redditi disponibili delle famiglie (+1,4%).

	2020	2021
<i>var. % medie annue su valori concatenati</i>		
Prodotto interno lordo	-8,4	7,5
Consumi finali interni	-8,8	4,2
Spesa delle famiglie	-11,5	5,0
Spese AP e ISP	1,7	1,7
Investimenti fissi lordi	-6,6	18,1
Esportazioni di beni e servizi	-6,6	12,8
Importazioni di beni e servizi	-4,1	15,5
Reddito disponibile delle famiglie	-2,4	1,4

Tabella 1 – PIL Emilia-Romagna, componenti della produzione e redditi, dinamica 2020 e 2021. Fonte: elaborazione ART-ER su dati ISTAT, PROMETEIA (Scenari Economie Locali, gennaio 2023)

La ripresa del 2021 ha interessato tutti i macro-settori.

Da evidenziare in particolare il dato relativo al valore aggiunto dell'Industria in senso stretto (+13,6% rispetto al 2020) e in particolare delle costruzioni (+26,2%), che ha consentito ad entrambi i settori di riportarsi al di sopra del livello pre-pandemico (da evidenziare che, nel caso delle costruzioni, non si sono ancora raggiunti i livelli del 2008). Positiva la dinamica anche delle unità di lavoro, cresciute nel complesso dell'economia regionale attorno al 7,6% e con maggiore intensità nell'Industria in senso stretto (+11,8%), ma soprattutto nelle Costruzioni (+23,4%), che hanno beneficiato del traino offerto dagli incentivi pubblici per l'edilizia privata.

Nella media 2021, le forze lavoro in Emilia-Romagna sono stimate attorno a 2.092 mila unità, in leggerissima crescita rispetto allo scorso anno (3,3 mila attivi in più, corrispondenti ad una variazione del +0,2%), grazie al contributo della componente femminile. A causa della consistente fuoriuscita di parte della popolazione regionale dalle forze di lavoro nel corso del 2020, la componente attiva resta ancora abbondantemente al di sotto del periodo pre-Covid (sono ancora 52,3 mila le persone attive in meno rispetto al 2019, pari al -2,4%).

Popolazione regionale per condizione professionale (dati 2021)

	migliaia	quota %
forze lavoro	2.092,1	47,5
occupati	1.978,4	44,9
disoccupati	113,7	2,6
Inattivi	2.315,1	52,5
inattivi <15 anni	562,8	12,8
inattivi 15-64 anni	764,6	17,3
inattivi >64 anni	987,8	22,4
TOT. POPOLAZIONE	4.407,3	100

Dinamica del lavoro in Emilia-Romagna nel 2020 e 2021

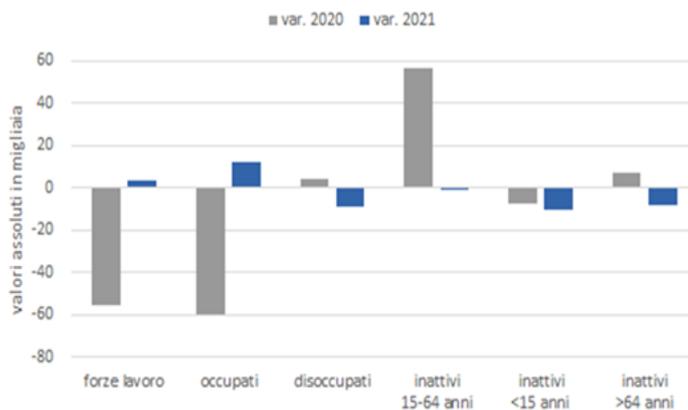


Figura 1 - Fonte: elaborazione ART-ER su dati ISTAT, Rilevazione forze di lavoro

Nel medesimo periodo si contano in regione 1.978,4 mila occupati, in crescita dello 0,6% sul 2020 (12,2 mila occupati in più), ma ancora sotto al livello del 2019 (47,6 mila unità in meno, corrispondenti ad una variazione del -2,3%), quando erano stimati in circa 2.026 unità.¹

¹ Per capire meglio questa dinamica è necessario considerare che, nella nuova definizione di «occupazione statistica», ISTAT non include più, come in passato, i lavoratori occupati che risultano assenti dal lavoro da più di tre mesi, anche in continuità di retribuzione (come nel caso dei lavoratori dipendenti beneficiari di ammortizzatori sociali per un periodo superiore di 3 mesi). Come certificato dall'INPS, nel 2020 il numero di ore autorizzate di Cassa Integrazione Guadagni ha superato ogni record precedente (417,8 milioni di ore). Una parte importante della diminuzione degli occupati rilevata nel 2020 è collegata pertanto al cambio di status dei lavoratori che, beneficiando per più di tre mesi degli ammortizzatori, sono transitati all'interno della componente inattiva della popolazione.

La crescita degli occupati nel 2021 è dipesa interamente dai lavoratori dipendenti, il cui numero è cresciuto di 21,1 mila unità (+1,4%), recuperando solo in parte la contrazione del 2020. Gli occupati indipendenti, invece, hanno visto ridursi ulteriormente la platea di 8,9 mila unità (-2,1%), portandosi al 21,1% dell’occupazione totale.

In regione risultano esserci 113,7 mila persone in cerca di occupazione, dato in diminuzione rispetto al 2020 (quando ISTAT stimava una platea di 122,6 mila disoccupati) e inferiore anche al periodo pre-Covid (118,4 mila unità). La diminuzione delle persone in cerca di occupazione (-8,9 mila unità rispetto al 2020, corrispondente ad una diminuzione del 7,3%) è interamente a carico della componente maschile, che si è così riportata al di sotto del livello medio del 2019. Tra le donne, invece, ISTAT stima un’ulteriore crescita (+2,2 mila persone rispetto al 2020, pari al +3,4%), dopo quella rilevata lo scorso anno. Nella media 2021 pertanto le donne disoccupate sono il 6,0% in più rispetto al 2019.

In regione il tasso di attività (15-64 anni) è stimato nel 2021 attorno al 72,5%, sostanzialmente stabile rispetto al 2020, ancora circa 2,1 punti percentuali in meno del dato 2019. La partecipazione al mercato del lavoro in Emilia-Romagna resta la più alta tra le regioni italiane (la seconda regione è il Trentino-Alto Adige con un tasso pari al 72,1%), di poco inferiore al tasso medio dell’UE 27 (73,6%). Tra le prime 15 province/aree metropolitane a livello nazionale, sono sei quelle emiliano-romagnole, guidate da Ferrara e Ravenna, ai primi due posti della graduatoria nazionale.

Il tasso di occupazione regionale (15-64 anni) si colloca al 68,5% (a fronte di un valor medio nazionale del 58,2%), il dato più elevato dopo quello del Trentino-Alto Adige (69,0%), davanti a Nord Est (67,2%), Lombardia (66,5%) e Veneto (65,7%) e in linea con la media europea. Anche in questo caso sono 6 le province emiliano-romagnole nel gruppo di testa nazionale, con la città metropolitana di Bologna al secondo posto, superata solo dalla provincia autonoma di Bolzano. In termini dinamici si segnala un leggero miglioramento del tasso regionale rispetto al 2020 (68,2%), mentre resta ancora significativa la distanza rispetto al 2019 (70,4%).

Nel 2021 in Emilia-Romagna il tasso di disoccupazione (15-74 anni) è stimato al 5,5%, dato che colloca la regione al terzo posto tra le più virtuose a livello nazionale e che risulta inferiore anche al tasso medio dell’UE 27. Dopo l’aumento osservato lo scorso anno (5,9%), si è riportato al di sotto del 2019 (5,6%). Su questa dinamica pesa la crescita degli inattivi avvenuta nel 2020 e solo in minima parte assorbita nell’ultimo anno.

Infine, per quanto riguarda la disoccupazione di lunga durata (oltre i 12 mesi), il tasso regionale si attesta attorno al 2,4%, superiore solo a quello del Trentino-Alto Adige e del Veneto, di poco inferiore a quello medio dell’UE 27.

Indicatori del mercato del lavoro regionale

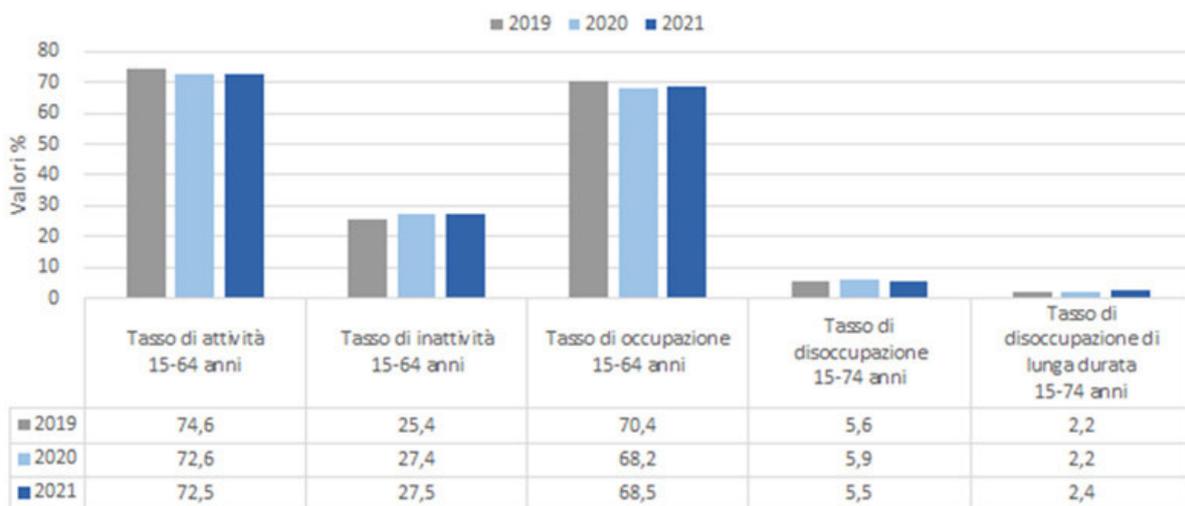


Figura 2 - Fonte: elaborazione ART-ER su dati ISTAT, Rilevazione forze di lavoro

1.2 Popolazione residente e dinamiche demografiche recenti

Ad inizio 2022 l'Emilia-Romagna conta una popolazione di poco più di 4,4 milioni di residenti, il 7,5% del totale nazionale, che la collocano al sesto posto tra le regioni italiane per numero di abitanti. **La crescita della popolazione regionale è stata sostenuta sia dai flussi migratori in entrata**, sia dalle altre regioni italiane sia dall'estero. Sulla base dei dati della dinamica migratoria regolare, rilevata tramite le iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, infatti, **l'Emilia-Romagna si conferma tra le regioni maggiormente attrattive a livello nazionale**.

Più nel dettaglio, al primo gennaio 2022 risultano iscritte nelle anagrafi comunali dell'Emilia-Romagna 4.458.006 persone², 4.276 residenti in meno rispetto al primo gennaio 2021 (corrispondenti ad una variazione pari a -0,1%).

Come evidenziato nell'analisi condotta dall'Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna³, la riduzione della popolazione rallenta rispetto a quanto osservato nel 2020 (quando si sono rilevati oltre 14 mila residenti in meno), ma conferma comunque l'inversione di tendenza rispetto al periodo pre-Covid, quando la popolazione emiliano-romagnola ha continuato a crescere, in contro-tendenza rispetto a quanto osservato a livello nazionale.

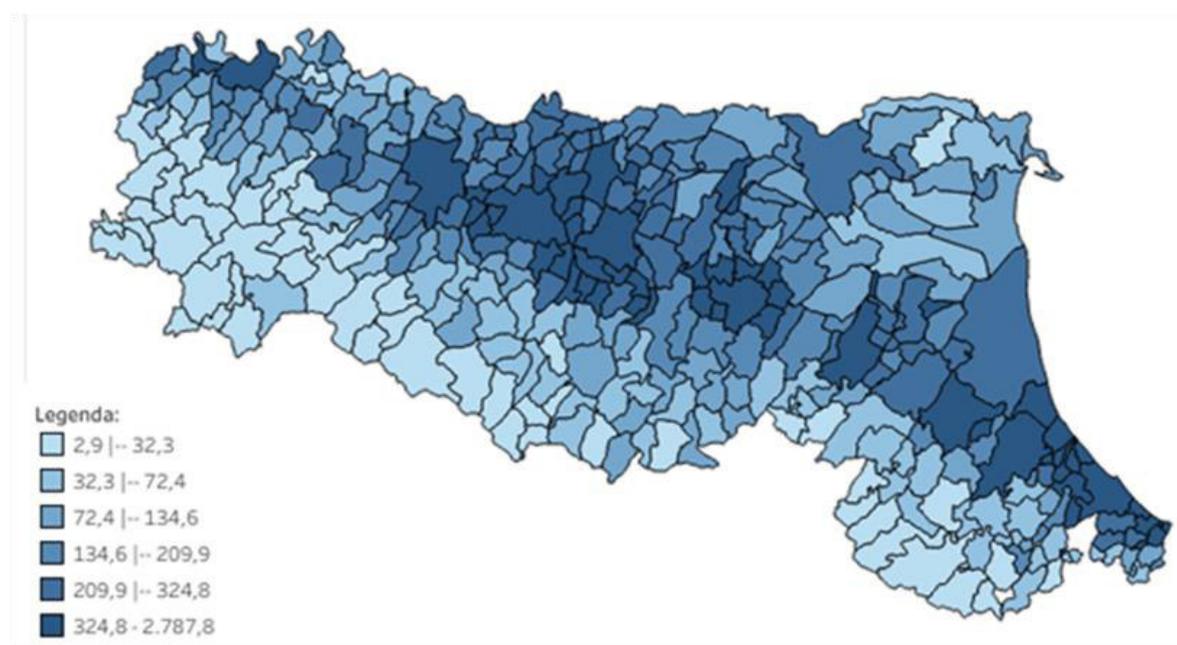


Figura 3 - Densità di popolazione nei comuni dell'Emilia-Romagna | dati aggiornati all'1.01.2022. Fonte: Regione Emilia-Romagna

Le dinamiche nei diversi gruppi di popolazione e tra i territori sono piuttosto eterogenee.

A livello di cittadinanza, mentre i **residenti di cittadinanza non italiana sono aumentati di 4.658 unità (+0,8%)**, **la popolazione di cittadinanza italiana diminuisce di quasi novemila unità nel corso del 2021 (-0,2%)**. A livello di classi di età, è proseguita la diminuzione dei minori di 14 anni e dei giovani adulti (30-44 anni), mentre **aumenta la popolazione adulta e anziana**.

A livello territoriale, **la maggioranza dei 330 Comuni emiliano-romagnoli ha fatto registrare una variazione negativa del numero di residenti**, mentre la dinamica è risultata positiva in 138 comuni, ma di entità contenuta.

² È inclusa la popolazione dei comuni di Montecopiolo e Sassofeltrio, il cui passaggio dalla regione Marche all'Emilia-Romagna, nella provincia di Rimini, è stato formalizzato nel corso del 2021.

³ Si rimanda al report "Popolazione residente in Emilia-Romagna - Dati al 1.1.2022", a cura del Settore Innovazione digitale, dati, tecnologia e polo archivistico - Area Statistica della Regione Emilia-Romagna. Link: <https://statistica.regione.emilia-romagna.it/notizie/2022/popolazione-residente-emilia-romagna-2022>

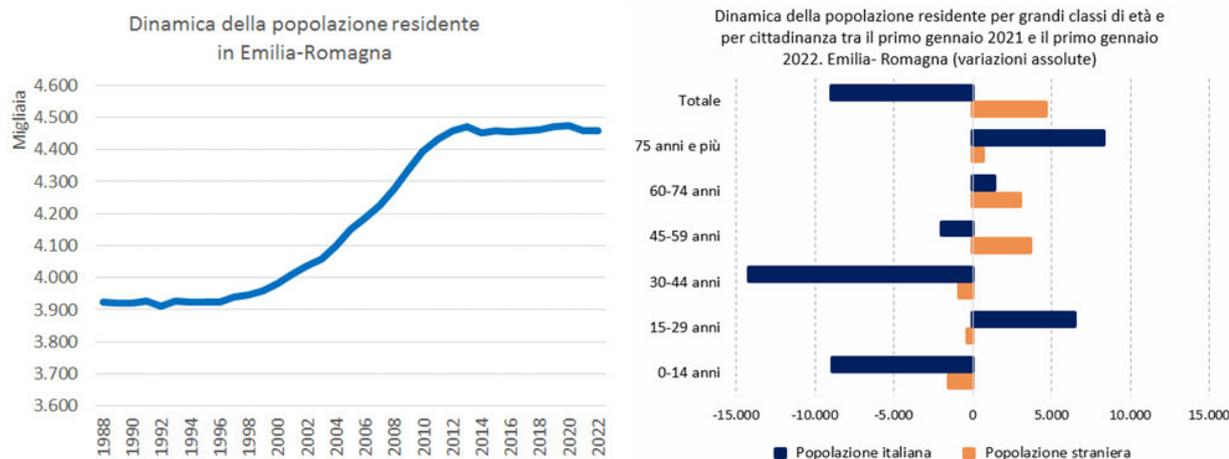


Figura 4. Fonte: Regione Emilia-Romagna

Per effetto di queste dinamiche, peggiorano gli indici che misurano l'equilibrio nella struttura per età.

Il peso degli anziani di oltre 64 anni sulla popolazione complessiva (24,3%) è circa il doppio di quello dei giovani 0-14 anni (12,5%). All'invecchiamento complessivo si accompagna quello della popolazione in età attiva (15-64 anni). A livello regionale, l'incidenza della popolazione straniera è del 12,8% (569.460 residenti), superiore a quanto rilevato nella media del Paese (8,8%). Tale percentuale viene ampiamente superata nella popolazione con meno di 50 anni mentre si abbassa notevolmente alle età più elevate.

Nel medesimo periodo, **nelle anagrafi comunali del territorio emiliano-romagnolo, si contano 2.040.090 famiglie anagrafiche**, nelle quali risiede il 99,26% della popolazione. Sono poco meno di 33 mila (0,74% della popolazione totale) le persone che hanno la residenza in una struttura collettiva quali conventi, caserme, istituti penitenziari, istituti di cura.

Prosegue il trend di diminuzione della dimensione media familiare (2,17 componenti), come riflesso di una distribuzione per numero di componenti sempre più concentrata sulle piccole dimensioni. Il 67% delle famiglie anagrafiche è infatti formata da uno (39%) o due (28%) componenti, il 17% vede la presenza di 4 membri mentre solo il 4,5% è formata da almeno 5 componenti.

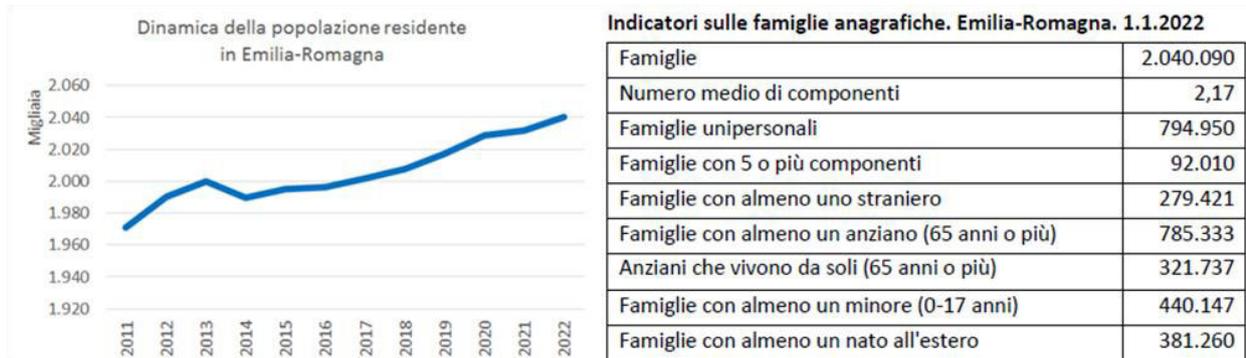


Figura 5. Fonte: Regione Emilia-Romagna

1.3 Andamenti dei redditi familiari dichiarati dai contribuenti in Emilia-Romagna

Il reddito complessivo dichiarato per il 2020 dai contribuenti in Regione ammonta a circa 73,2 miliardi di euro, in calo del -2,3%, **per un valore medio di 22,6 mila euro**, dato superiore a quello medio nazionale (21,6 mila euro) e in calo del -0,7% rispetto all'anno precedente. I contribuenti residenti in Emilia-Romagna che hanno presentato la dichiarazione dei redditi Irpef per l'anno d'imposta 2020 sono stati 3,233 milioni, in calo del -1,6% rispetto al 2020.

Contribuenti e gettito totale	Redditi dichiarati (€)
Reddito imponibile - Frequenza 2016	3.236.441
Reddito imponibile - Ammontare in euro 2016	70.965.340.642
Reddito imponibile per contribuente 2016	21.927
Reddito imponibile - Frequenza 2017	3.263.178
Reddito imponibile - Ammontare in euro 2017	71.945.189.941
Reddito imponibile per contribuente 2017	22.048
Reddito imponibile - Frequenza 2018	3.301.091
Reddito imponibile - Ammontare in euro 2018	74.411.054.709
Reddito imponibile per contribuente 2018	22.541
Reddito imponibile - Frequenza 2019	3.287.439
Reddito imponibile - Ammontare in euro 2019	74.935.708.009
Reddito imponibile per contribuente 2019	22.795
Reddito imponibile - Frequenza 2020	3.233.784
Reddito imponibile - Ammontare in euro 2020	73.170.223.860
Reddito imponibile per contribuente 2020	22.627

Tabella 2 - Andamento del reddito imponibile totale, del numero di contribuenti e del reddito medio per contribuente dal 2016 al 2020 in Emilia-Romagna. Fonte: elaborazioni ART-ER su dati MEF - Dip. Finanze

A livello provinciale, **i redditi medi più alti si trovano nell'area metropolitana di Bologna e nelle province emiliane di Parma, Modena e Reggio Emilia** (tutte al di sopra del reddito medio pro-capite regionale), in particolare nei rispettivi comuni capoluogo e nei comuni di cintura.

Dal lato opposto, si trovano invece le province di Rimini, Ferrara e Forlì-Cesena, con un reddito medio pro-capite inferiore anche al dato nazionale.

I comuni con i valori più alti di reddito dichiarato pro-capite nel 2020 si concentrano nell'area metropolitana di Bologna e nelle province di Reggio Emilia, Parma e Piacenza. Ai primi posti si trovano San Lazzaro di Savena (29,5 mila euro), Albinea nel reggiano (29,2 mila euro), Bologna (28,3 mila euro), Gazzola nel piacentino (28,2 mila euro) e Castelnuovo Rangone nel modenese (28,1 mila euro).

Nei primi 15 comuni, oltre a Bologna, rientrano anche i capoluoghi di Parma (27,7 mila euro) e Modena (27,5 mila euro).

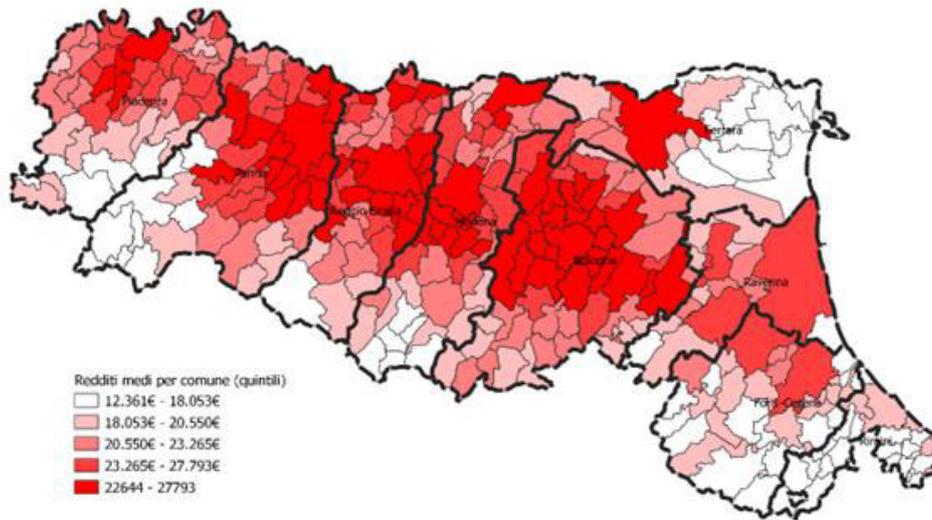


Figura 6 - Redditi medi per contribuente per comune in Emilia-Romagna – 2020 (€).
Fonte: elaborazioni ART-ER su dati MEF – Dipartimento delle Finanze

Sulla base dei dati dei redditi pubblicati dal MEF, nel 2020 in Emilia-Romagna sono stati 283 i contribuenti con un reddito pari a zero. La classe più numerosa è quella con un reddito dichiarato tra i 15mila ed i 26mila euro (quasi 1,1 milioni di contribuenti, pari al 33,7% del totale).

Segue la classe con reddito da 26mila a 55mila euro (843 mila contribuenti, pari al 25,5%).

Da evidenziare come nel complesso della regione il **22,8% dei contribuenti dichiara un reddito compreso tra 0 e 10 mila euro ossia la classe più bassa** se si escludono le persone senza reddito. I contribuenti che in regione dichiarano più di 55 mila euro rappresentano il 5,4% e concentrano complessivamente il 22,5% del reddito regionale.

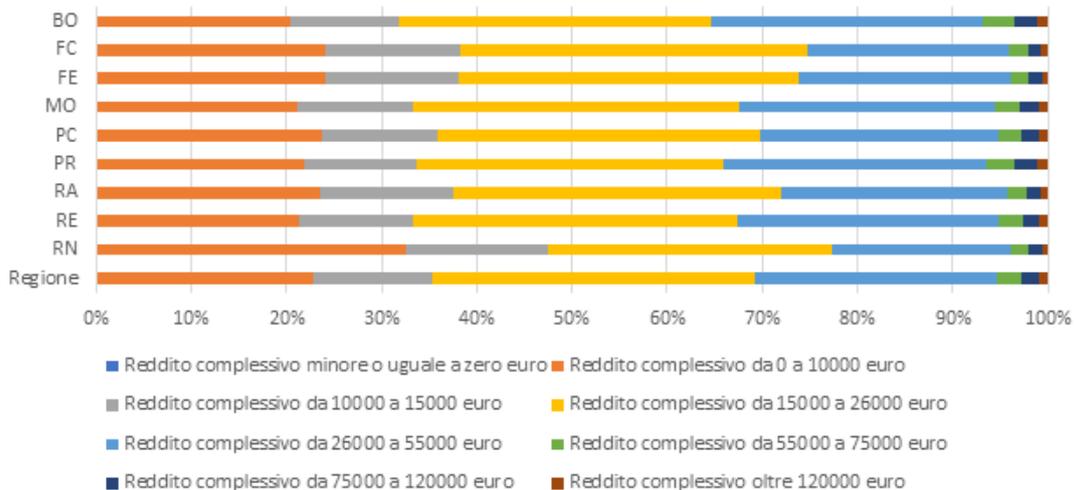


Figura 7 - Numero di contribuenti per classe di reddito per provincia – 2020
Fonte: elaborazioni ART-ER su dati MEF – Dipartimento delle Finanze

Tra i territori provinciali, la quota di contribuenti che hanno dichiarato un reddito complessivo tra 0 e 15 mila euro varia tra il minimo di Bologna (31,8%) e il massimo di Rimini (47,4%).

La distribuzione dei contribuenti che dichiarano tra 15 e 26 mila euro varia tra il 30,0% a Rimini ed il 36,5% nella provincia di Forlì-Cesena. A Bologna la quota di contribuenti che dichiarano più di 55 mila euro classe di contribuenti rappresenta il 6,9% (valore più alto tra le province), mentre si riduce al 3,8% nella provincia di Rimini.

Per quanto riguarda le tipologie di reddito, **i contribuenti con reddito da lavoro dipendente e assimilati sono circa 1,9 milioni nel 2020 rappresentativi del 58,2% del totale dei contribuenti.** Il reddito medio da lavoro dipendente oscilla tra i 17,7 mila euro di Rimini ai 24 mila euro in provincia di Parma.

I contribuenti con reddito da pensione sono circa 1,2 milioni e rappresentano il 37,2% del totale. Il reddito medio da pensione più basso si registra in provincia di Rimini (16,8 mila euro) mentre quello più elevato è in provincia di Bologna (21,5 mila euro). Infine, i contribuenti con reddito da lavoro autonomo sono stati circa 41 mila nel 2020 (1,28% dei contribuenti totali) con un reddito medio a livello regionale pari a circa 57,6 mila euro.

Province	Contribuenti con reddito da lavoro dipendente e assimilati	Reddito medio da lavoro dipendente e assimilati	Contribuenti con reddito da pensione	Reddito medio da pensione	Contribuenti con reddito da lavoro autonomo	Reddito medio da lavoro autonomo
Bologna	432.995	23.940 €	277.481	21.550 €	12.269	59.922 €
Forlì - Cesena	167.712	20.124 €	109.670	17.813 €	3.268	55.654 €
Ferrara	139.505	20.430 €	108.469	18.454 €	2.664	57.570 €
Modena	300.172	23.307 €	185.097	19.598 €	5.828	59.492 €
Piacenza	119.951	22.381 €	79.840	19.092 €	2.509	55.289 €
Parma	193.992	24.078 €	115.244	20.219 €	4.644	57.556 €
Ravenna	165.351	20.700 €	112.627	18.993 €	3.222	56.682 €
Reggio Emilia	224.041	23.039 €	131.452	19.622 €	3.889	55.328 €
Rimini	139.593	17.752 €	82.591	16.840 €	3.182	52.589 €
REGIONE ER	1.883.312	22.304 €	1.202.471	19.565 €	41.475	57.584 €

Tabella 3 - Numero di contribuenti e reddito medio per tipologia di reddito per provincia - 2020
 Fonte: elaborazioni ART-ER su dati MEF - Dipartimento delle Finanze

1.4 Analisi dei Redditi ISEE

Di seguito si riporta l'analisi delle famiglie che presentano certificazioni ISEE per accedere a differenti servizi sociali o abitativi.

Occorre ricordare che i redditi ISEE si riferiscono ai redditi dichiarati 2 anni indietro e al patrimonio mobiliare dell'anno precedente. A titolo esemplificativo, l'ISEE 2020 è calcolato sulla base dei redditi del 2018 e del patrimonio mobiliare del 2019, quindi i valori non risentono ancora dalla crisi pandemica.

Le famiglie con ISEE sono state segmentate innanzitutto per titolo di godimento (proprietà e affitto), successivamente per fascia ISEE. Per questa seconda segmentazione **le classi ISEE individuate** sono state 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 debbono lasciarlo per trovare una soluzione “a mercato” in locazione o in proprietà.

Di seguito si riporta uno **schema riassuntivo delle differenti fasce ISEE** e i corrispettivi “confini” delle politiche abitative e di welfare attualmente esistenti.



Si riporta, qui a seguito, uno schema sintetico della suddivisione del campione dei redditi ISEE per titolo di godimento e, a seguire, per tipologia di *policy* a sostegno dell’abitare.

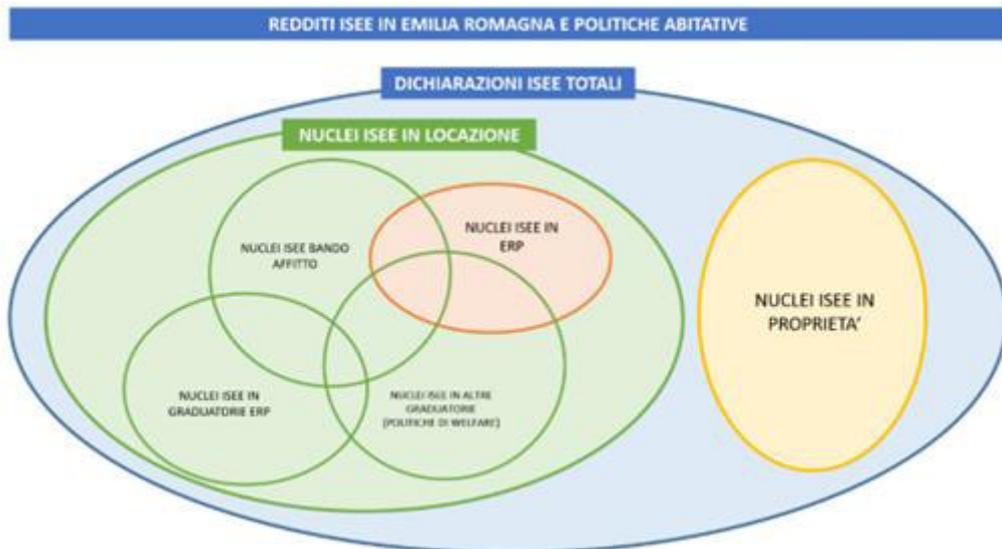


Figura 8 – Diagramma ISEE e fabbisogni abitativi

In particolare, all’interno del sottoinsieme delle famiglie con redditi ISEE in locazione si è ulteriormente segmentato il gruppo tra famiglie in ERP e famiglie che fanno richiesta di sostegno per l’abitazione attraverso le differenti modalità attualmente a disposizione all’interno della Regione.

Per quanto riguarda la distribuzione dei nuclei in affitto, l’insieme di quelli con ISEE inferiore a 6.000€ che nel 2018 concentrava la maggioranza dei casi (50,3%) nel 2020 vede la propria quota scendere al 42,4% del totale (circa 74mila famiglie): **la classe con maggiore frequenza assoluta nel 2020 si osserva nella fascia tra i 9.360 e i 17.154€ di ISEE.**

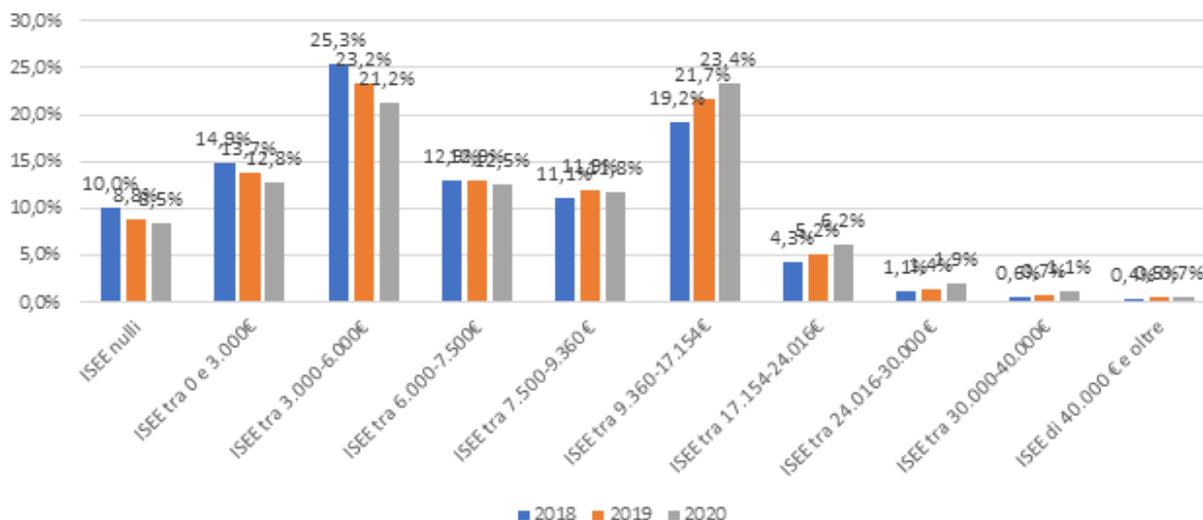


Figura 9 - Percentuale di famiglie residenti in Emilia Romagna in locazione che hanno presentato un ISEE per fascia ISEE, anni 2018-2019-2020 (%).
Nota: nelle classi di ISEE il limite inferiore è escluso. Fonte: Ufficio statistica Regione Emilia-Romagna.

La percentuale di famiglie con ISEE maggiore di 17.154€, pari alla soglia per l’accesso all’Edilizia Residenziale Pubblica o al Bando Affitto, è contenuta anche se in crescita passando dal 6,5% del 2018 al 9,9% del 2020.

Classi di ISEE	Famiglie in affitto con ISEE 2018	Famiglie in affitto con ISEE 2019	Famiglie in affitto con ISEE 2020	Variazione famiglie in affitto con ISEE 2018/2019	Variazione famiglie in affitto con ISEE 2019/2020
ISEE nulli	18.158	13.892	14.837	-23,5%	6,8%
ISEE tra 0 e 3.000 €	26.955	21.634	22.355	-19,7%	3,3%
ISEE tra 3.000-6.000 €	45.848	36.662	37.007	-20,0%	0,9%
ISEE tra 6.000-7.500 €	23.294	20.406	21.832	-12,4%	7,0%
ISEE tra 7.500-9.360 €	20.059	18.802	20.549	-6,3%	9,3%
ISEE tra 9.360-17.154 €	34.828	34.187	40.851	-1,8%	19,5%
ISEE tra 17.154-24.016 €	7.833	8.170	10.912	4,3%	33,6%
ISEE tra 24.016-30.000 €	2.066	2.219	3.327	7,4%	49,9%
ISEE tra 30.000-40.000 €	1.165	1.115	1.965	-4,3%	76,2%
ISEE di 40.000 € e oltre	792	787	1139	-0,6%	44,7%
Totale	180.998	157.874	174.774	-12,8%	10,7%

Tabella 4 - Confronto tra famiglie residenti in Emilia Romagna in locazione che hanno presentato un ISEE ordinario per fascia ISEE 2018-2019-2020.
 Fonte: Ufficio statistica Regione Emilia-Romagna. Nota: nelle classi di ISEE il limite inferiore è escluso.

Tra il 2019 e il 2018 si osserva una riduzione generale delle famiglie che hanno presentato un ISEE.

La riduzione risulta sostanzialmente omogenea anche se alcune Province manifestano riduzioni maggiori rispetto alle altre, la riduzione totale si attesta al -5,5%. Diversamente, l'andamento dei nuclei tra i due anni risulta più eterogeneo se si considera il titolo di godimento. Per quanto riguarda i nuclei in affitto che hanno presentato un ISEE nel 2020, si è registrato un aumento del 10,70% con una maggiore aumento nelle fasce di ISEE più alte ossia da 9.360 € in su.

Sia per le famiglie in affitto che per quelle in proprietà tale andamento dicotomico in relazione alla soglia dei 9.360 € di ISEE può essere almeno in parte spiegato dalla sempre maggiore diffusione del reddito di cittadinanza, che ha dato un supporto economico alle famiglie al di sotto della soglia contenendone l'aumento e la fragilità.

Sul fronte delle politiche di welfare questo può essere ritenuto un successo, ma resta da analizzare la situazione sul fronte delle politiche abitative per tutti i livelli di ISEE, dato che le misure di welfare tramite sussidi economici non nascono per risolvere il tema abitativo pur sostenendo in parte gli affitti.

Se si osservano i dati **da un punto di vista territoriale la situazione risulta ancora più eterogenea**.

La Provincia con il maggiore numero di nuclei con ISEE è stata quella di Bologna con oltre 100.000 famiglie. Ciò nonostante è la provincia di Reggio Emilia ad aver registrato la variazione più elevata tra il 2020 e il 2019 con un aumento del 21,51% rispetto al 16,43% medio.

La situazione risulta, invece, più eterogenea se si osserva il numero di famiglie in affitto per fascia ISEE per singola provincia. Se si considerano, ad esempio, i nuclei con ISEE nullo, a Bologna si concentrano circa 4.100 nuclei ma la quota maggiore rispetto al totale provinciale appartiene a Ferrara (10,5%), seguita da Rimini (10,9%) e Ravenna (9,1%).

Nonostante vi siano alcune province con ISEE spostati maggiormente verso "il basso", oltre il 90% dei nuclei in tutte le province presenta un reddito ISEE inferiore ai 17.154 €.

Province	Famiglie con ISEE in affitto			Variazione famiglie con ISEE in affitto	
	2018	2019	2020	2018/2019	2019/2020
Bologna	48.452	43.375	48.445	-10,5%	11,7%
Ferrara	13.600	11.779	12.424	-13,4%	5,5%
Forlì-Cesena	15.083	13.120	14.162	-13,0%	7,9%
Modena	28.741	24.001	26.695	-16,5%	11,2%
Parma	20.807	17.517	19.436	-15,8%	11,0%
Piacenza	10.978	9.445	10.516	-14,0%	11,3%
Ravenna	13.808	12.198	13.350	-11,7%	9,4%
Reggio Emilia	17.389	15.395	17.391	-11,5%	13,0%
Rimini	12.140	11.044	12.355	-9,0%	11,9%
Totale	180.998	157.874	174.774	-12,8%	10,7%

Tabella 5 - Famiglie in affitto residenti in Emilia-Romagna che hanno presentato un ISEE ordinario (numero e %).
 Fonte: Ufficio statistica Regione Emilia-Romagna

1.5 Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna segna una ripresa dopo la crisi delle compravendite residenziali del 2020 rispetto all'anno precedente.

I dati provvisori del numero di transazioni normalizzate (NTN) del 2021 rispetto al 2020, a livello provinciale, segnano un aumento del 35,6%.

Il dato risulta superiore nei comuni non capoluogo (39,71%), l'emergenza sanitaria causata dal Covid-19 ha fatto emergere nuove esigenze per le famiglie: abitazioni più ampie e con spazi esterni con conseguente tendenza allo spostamento nelle zone periferiche.

Esaminando le singole province sono superiori alla media regionale: Piacenza (45,42%), Ravenna (40,55%), Ferrara (39,03%), Modena (38,48%) e Rimini (36,87%); mentre il valore minore lo si evidenzia nella città metropolitana di Bologna (29,47%).

L'analisi dei comuni capoluogo mostra un valore che varia dal 38,59% di Ravenna al 19,22% di Ferrara con valore medio regionale pari a 29,08%. Nei comuni non capoluogo si confermano valori superiori che oscillano tra il 56,11% di Piacenza e il 31,54% di Forlì-Cesena.

Per una migliore visualizzazione seguono le rappresentazioni grafiche dei dati esaminati.

	Ambiti territoriali		
	Province	Capoluoghi	Non capoluoghi
Piacenza	45,42	28,85	56,11
Parma	32,14	24,87	38,71
Reggio Emilia	37,38	35,03	38,71
Modena	38,48	34,58	39,92
Bologna	29,47	22,56	34,40
Ferrara	39,03	19,22	51,43
Ravenna	40,55	38,59	42,28
Forlì-Cesena	33,28	37,26	31,54
Rimini	36,87	34,46	38,79
Regione	35,60	29,08	39,71

Tabella 6 - Variazione % 2021 (dati provvisori) / 2020 delle compravendite residenziali in Emilia-Romagna.

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate - OMI (Banca dati Volumi di compravendita - dati 2020 e 2021 provvisori)

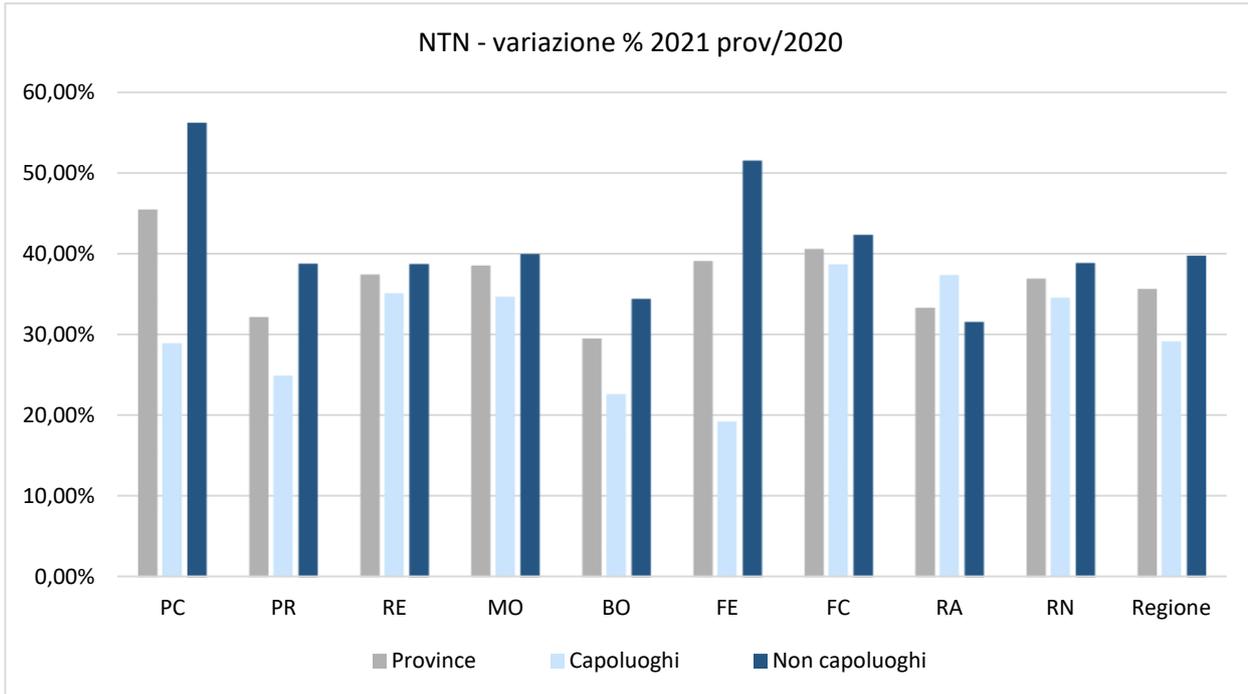


Figura 10 - Andamento della variazione 2021 (dati provvisori) / 2020 delle compravendite residenziali in Emilia-Romagna.
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate - OMI (Banca dati Volumi di compravendita - dati 2020 e 2021 provvisori)

Negli ultimi dieci anni il numero delle transazioni normalizzate è passato da 48.554 a 69.782, dato provvisorio del 2021. **Dopo la contrazione del 2013, le compravendite in Emilia-Romagna sono aumentate fino al 2020**, anno nel quale a causa della pandemia Covid-19 si assiste ad una diminuzione pari circa al 6% rispetto all’anno precedente, per poi seguire il picco del 2021 che porta ad un incremento di oltre il 43% nel decennio in esame.

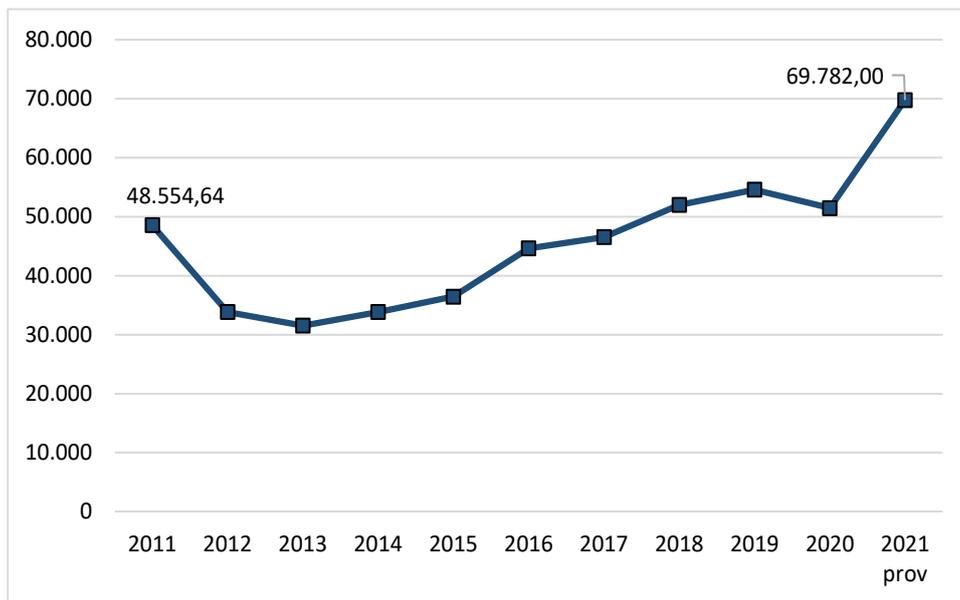


Figura 11 - Andamento della dinamica delle compravendite residenziali (NTN) in Emilia-Romagna.
Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Agenzia delle Entrate - OMI (Banca dati Volumi di compravendita - dati 2021 provvisori)

1.6 Mercato del credito alle famiglie per l’acquisto di abitazioni

Nel corso del secondo semestre del 2021, in Emilia-Romagna, si sono raggiunti oltre 2,9 miliardi di euro di prestiti bancari a famiglie per l’acquisto di abitazioni.

Si tratta di una cifra record che si è comunque mantenuta elevata nel corso della prima parte del 2022 (2,82 miliardi di euro). Il recente trend di crescita si è palesato al termine del 2020 mentre negli anni precedenti i prestiti si erano attestati attorno ai 2 miliardi per semestre di media ossia circa 4 miliardi di euro ogni anno.

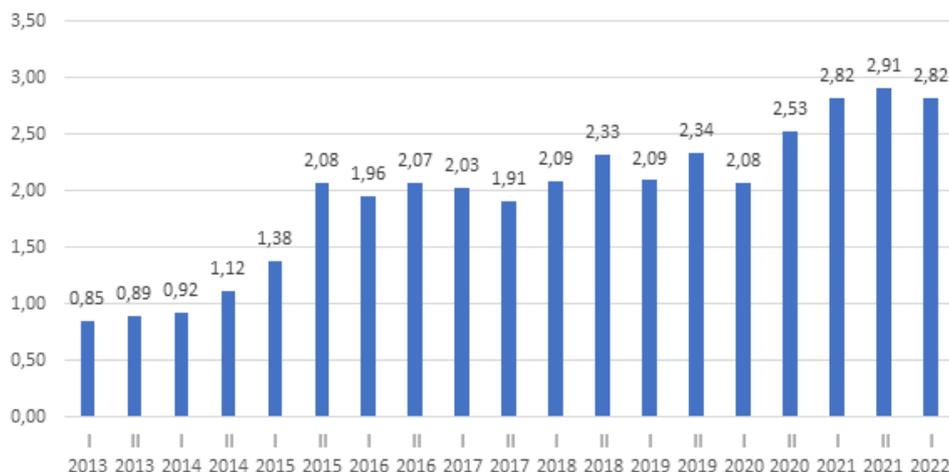


Figura 12 - Prestiti oltre il breve termine alle famiglie consumatrici per acquisto abitazione erogazioni in Emilia-Romagna - 2013-2022 (Miliardi di €). Fonte: elaborazioni ART-ER su dati Banca d'Italia

Le province a contribuire maggiormente al totale dei prestiti registrati sono, nell’ordine: Bologna con il 31,6%, Modena con il 15,5%, Reggio Emilia con il 10,3%. Le altre province contribuiscono ognuna con quote a mano a mano inferiori. La crescita tra primo semestre 2022 e primo semestre 2021 è stata sostenuta soprattutto da Rimini (+9,7%), Bologna (+2,67%) e Reggio Emilia (+1,75%).

Provincia/ Semestre	I 2021	II 2021	I 2022	Variazione I 2022/I 2021
Bologna	869.052 €	903.280 €	892.244 €	2,67%
Ferrara	140.593 €	143.436 €	136.713 €	-2,76%
Forlì Cesena	235.151 €	231.891 €	228.641 €	-2,77%
Modena	448.512 €	446.211 €	436.120 €	-2,76%
Parma	256.123 €	249.198 €	251.899 €	-1,65%
Piacenza	141.587 €	180.691 €	133.204 €	-5,92%
Ravenna	248.761 €	239.762 €	240.028 €	-3,51%
Reggio Emilia	286.957 €	295.100 €	291.986 €	1,75%
Rimini	192.342 €	224.865 €	210.990 €	9,70%
Totale	2.819.078 €	2.914.434 €	2.821.825 €	0,10%

Figura 13 - Prestiti oltre il breve termine alle famiglie consumatrici per acquisto abitazione erogazioni per provincia (dati in migliaia di €) Fonte: elaborazioni ART-ER su dati Banca d'Italia

Il mercato del credito a livello regionale risulta fortemente concentrato nelle province di Bologna e Modena con un costante distanziamento avviato tra il 2015 e il 2020 rispetto le altre province.

A partire dalla seconda parte del 2020, la curva dei prestiti per Bologna e Modena si è ulteriormente ampliata. Bologna ha raggiunto circa 900 milioni di euro di prestiti nella prima parte del 2022 e Modena si è attestata attorno a 440 milioni di euro di prestiti.

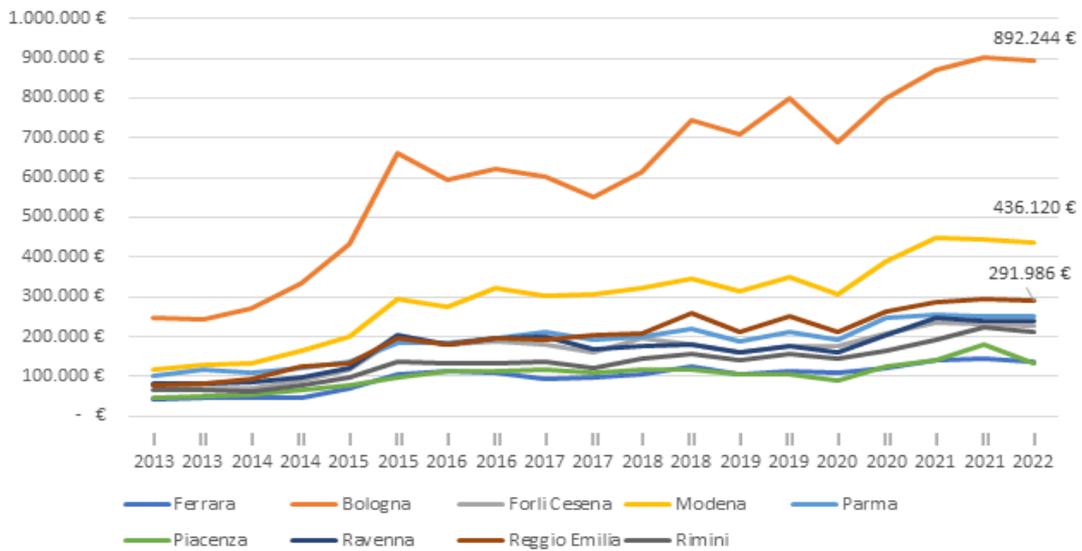


Figura 14 - Dinamica dei prestiti oltre il breve termine alle famiglie consumatrici per acquisto abitazione. Erogazioni per provincia (Migliaia di €). Fonte: elaborazioni ART-ER su dati Banca d'Italia

I prestiti continuano a riguardare non solo nuovi contratti ma anche surroghe e sostituzioni.

Le surroghe, che prevedono di trasferire il mutuo presso un altro istituto di credito con tassi di interesse più vantaggiosi, sono tornate ad aumentare tra la prima parte del 2020 e quella del 2021 (circa 300 milioni di euro per semestre). Nella seconda parte del 2021 le surroghe si sono ridotte fino a poco più di 100 milioni di euro nel primo semestre del 2022.

Le sostituzioni, che consentono di estinguere il vecchio mutuo, spostarlo in un'altra banca e modificare l'importo del finanziamento, invece, sono risultate del tutto residuali rispetto agli altri mutui con circa 12 milioni di euro nella prima parte del 2022 e circa 20 milioni di euro in media ne 2020 e 2019.

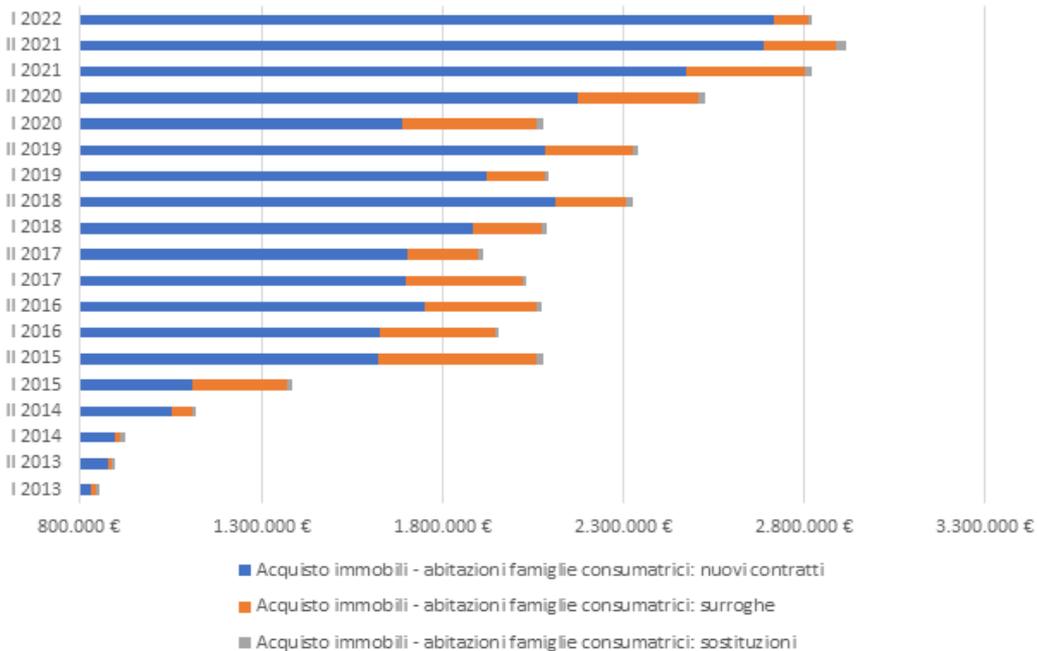


Figura 15 - Prestiti oltre il breve termine alle famiglie consumatrici per acquisto abitazione per tipologia di mutuo in Emilia-Romagna (Migliaia di €). Fonte: elaborazioni ART-ER su dati Banca d'Italia

Nel corso dei prossimi semestri si prevede un aumento della quota di prestiti tramite surroga o sostituzione soprattutto a causa dell'aumento degli indici Euribor a 3 mesi, che ha prodotto un significativo aumento dell'importo della rata per i privati e le famiglie con mutui a tasso variabile in via di rimborso, spingendoli alla ricerca di nuovi mutui o surroghe a tasso fisso o tasso variabile per potersi mettere al riparo da futuri e probabili ulteriori aumenti della rata.

Secondo quanto riportato dalla Bussola Mutui CRIF⁴ relativa al terzo trimestre 2022, gli attesi ulteriori aumenti degli indici Euribor sui prossimi mesi potrebbero portare ad un progressivo ritorno della domanda di mutui con finalità surroga, passata già, sul canale online, dal 7% del totale delle richieste a maggio, al 21% del totale richieste a fine settembre.

L'aumento dei tassi e il riassetto del mercato potrebbero portare molte famiglie a non ottenere un prestito per l'acquisto della propria abitazione con il conseguente spostamento verso il mercato della locazione già saturo per dinamiche legate agli affitti a breve termine ad uso turistico.

1.7 Andamento del settore edilizia e costruzioni

Le camere di Commercio ed Unioncamere Emilia-Romagna conducono un'indagine trimestrale sulle piccole e medie imprese: tale indagine per il settore delle costruzioni nel quarto trimestre 2021 evidenzia una variazione positiva del volume d'affari con un tasso di variazione tendenziale pari a 10,4%.

L'aumento maggiore si riscontra nelle piccole imprese (da 1 a 9 dipendenti) 14,8%, seguite dalle grandi imprese (50 dipendenti e oltre) 7,8%, chiudono le medie imprese (da 10 a 49 dipendenti) con un aumento pari al 5,9%.

I giudizi sul volume d'affari espressi dalle imprese confermano l'aumento dopo il periodo di crisi dovuto alla pandemia e al relativo lockdown. Il 53,8% delle imprese dichiara il volume di affari in aumento, seguito da un 32,5% che afferma stabilità e solo un 13,7% giudica il volume d'affari in diminuzione.

Passando ad analizzare i giudizi sulla produzione il 47,2% delle imprese di costruzione dichiara stabilità rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente, seguito da un 45,8% che dichiara aumento, chiude un 7% che afferma che la produzione è in diminuzione.

Costruzioni	Giudizi sul volume di affari ⁽¹⁾			Volume di affari su 2020 ⁽²⁾
	in aumento	stabile	in diminuzione	
Totale imprese	53,8	32,5	13,7	10,4
<i>di cui</i>				
imprese 1 - 9 dipendenti	59,4	28,3	12,3	14,8
imprese 10 - 49 dipendenti	44,4	36,3	19,3	5,9
imprese 50 dipendenti e oltre	58,5	35,8	5,7	7,8

Tabella 7 - Andamento del fatturato totale (a prezzi correnti) rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente per classe dimensionale in Emilia-Romagna - 4° trimestre 2021 (distribuzione % risposte delle imprese e variazioni %). Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Unioncamere e Camere di commercio dell'Emilia-Romagna, Indagine congiunturale sulle costruzioni

(1) Quote percentuali delle imprese che giudicano il volume d'affari corrente in aumento, stabile o in calo rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente

(2) Tasso di variazione sullo stesso trimestre dell'anno precedente

⁴ <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/bussola-mutui/>

Costruzioni	Giudizi sulla produzione ⁽¹⁾		
	in aumento	stabile	in diminuzione
Totale imprese	45,8	47,2	7,0
<i>di cui</i>			
imprese 1 - 9 dipendenti	55,5	39,1	5,4
imprese 10 - 49 dipendenti	35,4	53,5	11,1
imprese 50 dipendenti e oltre	41,1	56,1	2,8

Tabella 8 - Andamento della produzione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente per classe dimensionale in Emilia-Romagna - 4° trimestre 2021 (distribuzione % risposte delle imprese). Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Unioncamere e Camere di commercio dell'Emilia-Romagna, Indagine congiunturale sulle costruzioni

La tabella successiva presenta la quota percentuale delle imprese di costruzione che giudicano la produzione corrente in aumento, stabile o in calo rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

Imprese che hanno effettuato investimenti		31,0
Andamento degli investimenti rispetto al 2020	Superiori	60,0
	Uguali	27,4
	Inferiori	12,6
Andamento degli investimenti rispetto al 2019	Superiori	61,0
	Uguali	30,9
	Inferiori	8,0
Destinazione degli investimenti (1)	Acquisto impianti e/o macchinari uguali a quelli esistenti	49,5
	Introduzione nuovi impianti e/o macchinari innovativi	36,1
	miglioramento di prodotti esistenti	14,6
	Introduzione nuovi prodotti	4,0
	Marchi e brevetti	1,0
	Sviluppo della distribuzione	0,3
	Acquisto computer e software	44,9
	Apertura nuova sede, rinnovo sede	12,9
	Altro	13,0

Tabella 9 - Andamento degli investimenti delle imprese di costruzione nel 2021 rispetto al 2020 e al 2019 (periodo pre Covid-19) e principale destinazione degli stessi in Emilia-Romagna - 4° trimestre 2021 (distribuzione % risposte delle imprese che dichiarano di effettuare investimenti) - Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Unioncamere e Camere di commercio dell'Emilia-Romagna, Indagine congiunturale sulle costruzioni

(1) La somma dei valori percentuali relativi alle varie modalità indicate può superare il 100% in quanto le imprese potevano indicare più di una modalità di destinazione degli investimenti

Il 31% delle imprese costruzioni a fine 2021 dichiara di aver effettuato degli investimenti e, all'interno di tale gruppo, la maggior parte (60%) dichiara che tali investimenti sono stati maggiori rispetto agli anni precedenti.

Il comparto delle costruzioni ha fornito un importante contributo all'incremento del PIL italiano nel 2021 rispetto al 2020. Questo grazie alle misure specifiche del PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e in particolare al Superbonus (agevolazione fiscale). A tal proposito si riportano alcuni dati e stime pubblicati nella Nota di sintesi di Febbraio 2022 e nelle edizioni di fine 2021 di Edilizia Flash entrambe a cura della Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi di ANCE.

Nel settore delle costruzioni nel 2021 si stima un incremento del 16,4% degli investimenti rispetto al 2020, derivante da aumenti generalizzati in tutti i comparti. La crescita in particolare è dovuta al comparto della riqualificazione abitativa, il cui incremento supera il 20%, condizionato dagli effetti degli incentivi fiscali (bonus facciate al 90% e Superbonus al 110%). Le previsioni per il 2022 sono di una tenuta del settore (+0,5%).

Sono comunque da considerare alcune criticità, tra cui l'aumento dei prezzi dei principali materiali da costruzione, la carenza di manodopera e l'accelerazione dell'inflazione proveniente in particolare dalla crescita dei beni energetici.

Pertanto nel 2021 la produzione delle costruzioni oltre a recuperare la flessione del 2020 risulta superiore del 14,3% al livello registrato nel 2019.

	2021 (milioni di €)	Variazione percentuale (%)		
		2020	2021	2022 (previsioni ANCE)
Costruzioni	147.869	6,2	16,4	0,5
Residenziale	71.546	-7,7	21,8	-5,6
<i>di cui</i>				
nuove	16.078	-9,7	12,0	4,5
manutenzione straordinaria	55.468	-7,0	25,0	-8,5
non residenziale	76.323	-4,9	11,6	6,4
<i>di cui</i>				
nuove	46.094	-9,1	9,5	5,0
manutenzione straordinaria	30.229	2,6	15,0	8,5

Tabella 10 - Investimenti nel settore delle costruzioni (al netto dei costi per trasferimento di proprietà).
 Fonte dati: elaborazione e stima ANCE su dati ISTAT

Analizzando gli investimenti in costruzioni per comparto, la stima di ANCE evidenzia un aumento quasi dell'11% per le nuove costruzioni di edilizia residenziale, collegata ai permessi di costruire in atto dal 2016.

La manutenzione straordinaria e il recupero, sempre nel settore residenziale, rappresentano il 37,5%: tale aumento della domanda è favorito dagli incentivi (agevolazioni fiscali) per la ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo.

Le costruzioni non residenziali private incidono per il 31,2% con un aumento stimato, anche in base ai permessi di costruire in atto dal 2015, pari al 9,5%. Infine, il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche riguarda il 20,4% con una crescita nel 2021 pari al 15% rispetto all'anno precedente.

1.8 Andamento degli sfratti

Secondo i dati del Ministero degli Interni, da oltre un decennio **la quasi totalità delle sentenze di sfratto emesse in Italia e a livello regionale è dovuta a morosità incolpevole.**

Questo risultato, confermato anche negli ultimi due anni della serie, ci consegna il quadro di un disagio abitativo sempre più diffuso e di una precarietà aumentata a causa della pandemia.

Gli sfratti sono considerati la più importante manifestazione di un disagio che trova difficile soddisfacimento nell'offerta abitativa di mercato. Per tale motivo e per i suoi effetti diretti, sia sotto il profilo dell'impatto sociale sia in merito alla valutazione delle politiche per la casa, è di primario interesse conoscerne l'entità e l'andamento tendenziale.

Gli atti che consentono di indagarne tempestivamente gli aspetti amministrativi principali sono i provvedimenti di sfratto emessi, le richieste di esecuzione, l'effettiva esecuzione degli stessi. Se le esecuzioni realmente avvenute individuano uno specifico e immediato fabbisogno, il numero delle richieste di esecuzione e i procedimenti aperti sono invece elementi incidenti nel breve-medio termine.

Negli ultimi anni, ed in particolare da quando la morosità ne costituisce pressoché l'unica causa di emissione, **i provvedimenti di sfratto offrono una misura sufficientemente concreta della tensione abitativa presente in un determinato territorio**, in particolare nel confronto tra numero di provvedimenti emessi e famiglie residenti o abitanti.

Si evidenzia che il locatore può chiedere lo sfratto per morosità per un immobile ad uso residenziale abitativo nel caso in cui l'inquilino non paga i canoni di locazione, per la Legge 431/1998, anche per un solo canone non pagato, o le spese condominiali. La Tabella 11 presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate.

I provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a **tre momenti** nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, precedenti con uguali tempi e modi.

All'emissione del provvedimento non sempre fa seguito una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, e pertanto può verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno.

Chiarita questa indipendenza relativa agli indicatori considerati, la tabella evidenzia come in Emilia-Romagna i provvedimenti di sfratto dal 1983 al 1999 diminuiscono per poi aumentare fino al 2013 e tornare a scendere raggiungendo nell'ultimo anno valori paragonabili con quelli di fine secolo.

Il trend degli sfratti per morosità aumenta raggiungendo il valore dei provvedimenti emessi nel 2013, negli anni seguenti i due andamenti rimangono paralleli.

Le richieste di esecuzione mostrano un andamento altalenante con due considerevoli picchi in corrispondenza del 1993 e del 2014. Infine, gli sfratti eseguiti sono praticamente costanti fino all'inizio degli anni 2000 per raggiungere il picco nel 2014, e seguire poi un andamento in diminuzione fino al valore minimo del 2020 (anche in relazione al blocco disposto in relazione alla pandemia, come a breve si vedrà).

Passando all'analisi degli ultimi due anni della serie storica, nel 2020 si rileva l'emissione di 688 provvedimenti di sfratto in meno rispetto al 2019, con un calo relativo del 18,2% inferiore a quello nazionale (pari al 34,2%). Nell'anno successivo in regione si registra l'aumento dei provvedimenti di sfratto emessi (200 provvedimenti in più rispetto al 2020) con una variazione percentuale pari al 6,5%, anche in questo caso il valore nazionale è superiore (pari al 17,3%).

Tale andamento è stato influenzato dalle disposizioni nazionali in materia di sfratti durante il periodo di emergenza sanitaria. **Raggiunto il picco di sfratti nel triennio 2012-2013-2014, infatti, il numero è tornato a ridursi fino al 2019.** Dal 2020 gli effetti della pandemia sono stati attenuati dall'intervento del Governo tramite il blocco degli sfratti previsto inizialmente per tre mesi dal decreto "Cura Italia" (aprile 2020), poi prorogato fino al 30 settembre 2020 e, infine, rimandato al 31 dicembre 2020 dal "Decreto Rilancio".

Il prolungarsi della pandemia nel corso del 2021, e il contestuale rinvio degli sfratti per morosità, o delle procedure esecutive per il pignoramento, hanno contribuito nuovamente a posticipare gli effetti reali dell'emergenza abitativa delle famiglie italiane.

Per quanto riguarda gli sfratti, dal 1° luglio 2021 è ripresa la possibilità di eseguirli, anche se il "Decreto Sostegni" 41/2021 (art. 40 ter) ha introdotto un'ulteriore dilazione fino alla fine di settembre, nel caso di provvedimenti adottati dal 28 febbraio al 30 settembre 2020, e fino alla fine dell'anno per i provvedimenti avviati dal 1° ottobre 2020 fino al 30 giugno 2021.

Tra il 2019 e il 2020, per gli interventi legislativi sopra riportati, gli sfratti eseguiti passano da 2.501 a 537, con un decremento pari al 79,5%. Nel 2021 si assiste ad un incremento dell'esecuzione degli sfratti pari al 72,6%

in valore assoluto gli sfratti eseguiti sono 927. Contestualmente il numero delle richieste di esecuzione passa da 10.987 a 3.907, con un calo del 64,4% tra il 2019 e il 2020; di contro nel 2021 si registrano 4.072 richieste con un aumento del 4,2%.

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi [*]					Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. % rispetto anno prec.	Totale	Variaz. % rispetto anno prec.	Totale	Variaz. % rispetto anno prec.
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,2	4.799	-2,4	990	3,1
1985	168	3.400	1.035	4.603	-37,0	5.390	12,3	1.191	20,3
1986	118	4.830	1.111	6.059	31,6	9.772	81,3	1.252	5,1
1987	47	6.068	1.247	7.362	21,5	7.259	-25,7	1.030	-17,7
1988	73	4.760	1.423	6.256	-15,0	4.831	-33,5	1.114	8,2
1989	9	3.937	1.204	5.150	-17,7	6.402	32,5	1.052	-5,6
1990	18	4.879	1.087	5.984	16,2	8.764	36,9	1.179	12,1
1991	9	6.201	1.309	7.519	25,7	11.104	26,7	1.436	21,8
1992	7	5.220	1.647	6.874	-8,6	13.409	20,8	1.793	24,9
1993	2	4.224	1.901	6.127	-10,9	16.779	25,1	2.075	15,7
1994	97	3.782	1.628	5.507	-10,1	10.310	-38,6	1.597	-23,0
1995	160	3.666	1.431	5.257	-4,5	8.174	-20,7	1.512	-5,3
1996	84	3.367	1.770	5.221	-0,7	6.152	-24,7	1.269	-16,1
1997	89	2.485	1.917	4.491	-14,0	5.853	-4,9	1.393	9,8
1998	168	1.675	1.660	3.503	-22,0	7.120	21,7	1.427	2,4
1999	131	1.114	1.660	2.905	-17,1	4.887	-31,4	1.324	-7,2
2000	9	1.090	2.249	3.348	15,3	5.486	12,3	1.337	1,0
2001	741	1.072	2.342	3.488	4,2	5.306	-3,3	1.606	20,1
2002	121	1.163	2.518	3.802	9,0	6.150	15,9	2.129	32,6
2003	55	867	3.124	4.046	6,4	5.866	-4,6	1.836	-13,8
2004	43	806	3.381	4.230	4,6	6.339	8,1	2.052	11,8
2005	100	665	3.504	4.269	0,9	6.692	5,6	2.527	23,2
2006	36	585	3.820	4.441	4,0	5.982	-10,6	2.848	12,7
2007	36	569	4.471	5.076	14,3	6.980	16,7	2.449	-14,0

2008	34	591	5.013	5.638	11,1	8.126	16,4	2.687	9,7
2009	22	476	6.518	7.016	24,4	10.162	25,1	3.529	31,3
2010	14	474	6.566	7.054	0,5	11.883	16,9	4.156	23,3
2011	15	387	6.132	6.534	-7,4	12.783	7,6	3.790	-8,8
2012	1	368	6.476	6.845	4,8	13.217	3,4	3.284	-13,4
2013	18	218	7.406	7.642	11,6	13.943	5,5	3.962	20,7
2014	0	232	6.568	6.800	-11,0	20.750	48,8	5.472	38,1
2015	0	229	5.916	6.145	-9,6	15.263	-26,4	3.191	-41,7
2016	0	230	5.894	6.124	-0,3	15.760	3,3	3.407	6,8
2017	0	224	4.365	4.589	-25,1	12.972	-17,7	2.971	-12,8
2018	0	344	3.831	4.175	-9,0	11.501	-11,3	2.884	-2,9
2019	0	322	3.452	3.774	-9,6	10.987	-4,5	2.501	-13,3
2020	18	343	2.725	3.086	-18,2	3.907	-64,4	537	-78,5
2021	0	467	2.819	3.286	6,5	4.072	4,2	927	72,6

*Tabella 11 - Serie storica delle procedure di sfratto in Emilia-Romagna.
 Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Ministero dell'Interno Ufficio Centrale di Statistica*

[*] Per la provincia di Bologna nell'anno 2002 non sono pervenuti al Ministero dell'Interno i dati di marzo, aprile e maggio; per gli anni 2015 e 2016 la Corte d'appalto non è in grado di fornire i dati per necessità del locatore.

Per l'anno 2006 i dati della provincia di Parma sono incompleti e non si ha disponibilità di suddivisione fra capoluogo e altri comuni.

Per l'anno 2015 sono incompleti i dati della provincia di Reggio Emilia.

Per gli anni 2017 e 2019 al Ministero dell'Interno non sono pervenuti i dati dei provvedimenti di sfratto della provincia di Rimini. Per la provincia di Forlì-Cesena dal 2005 non si ha disponibilità di suddivisione fra capoluogo e altri comuni.

Per l'anno 2019 i dati della provincia di Reggio Emilia pervenuti al Ministero dell'Interno sono incompleti.

A causa dell'emergenza SAR-COV2, i dati riferiti all'anno 2019, diversamente da quelli del 2020 che sono completi, non sono stati forniti in modo totale, per tutte le province e per tutti i mesi dell'anno, così come emerge dai dati pubblicati nell'annuario, relativo all'anno 2019, dell'Ufficio Centrale di Statistica. Le variazioni percentuali presenti in tabella sono state ricavate rispetto ai dati dell'anno 2019 riconsolidati al mese di agosto 2021, dato che nel periodo intercorso dalla pubblicazione precedente alcune province hanno incrementato gli inserimenti dell'anno 2019

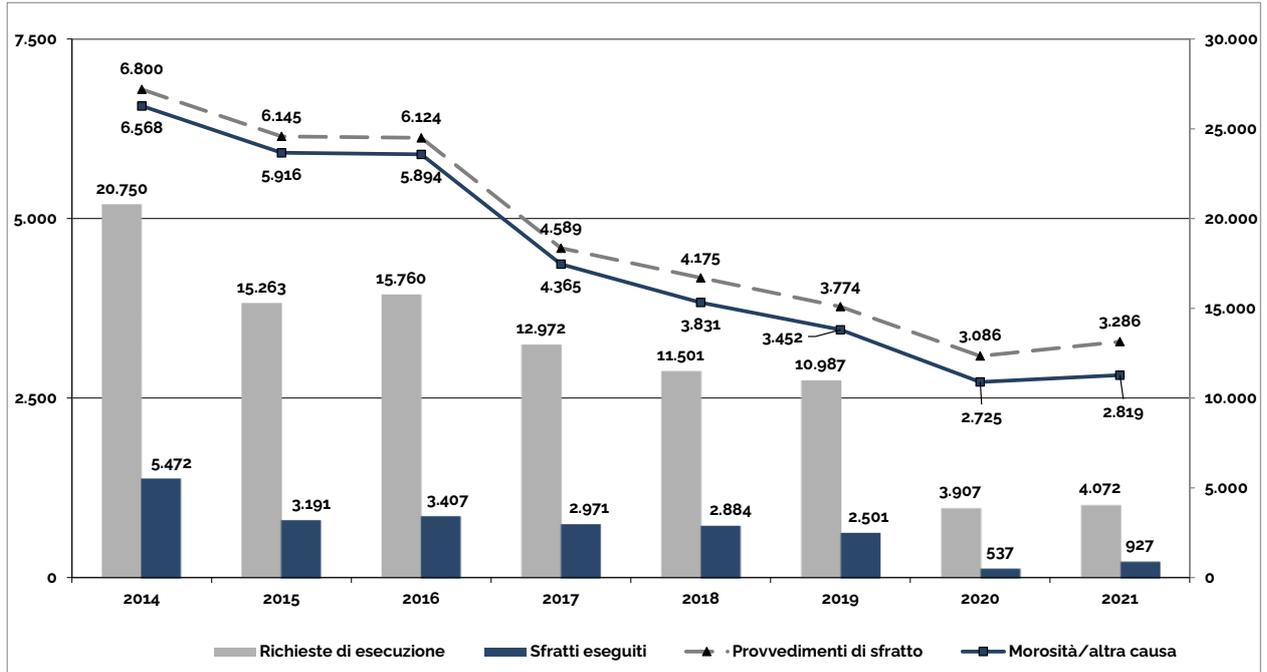


Figura 16 - Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. Emilia-Romagna (valori assoluti, 2014-2021). Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Ministero dell’Interno Ufficio Centrale di Statistica

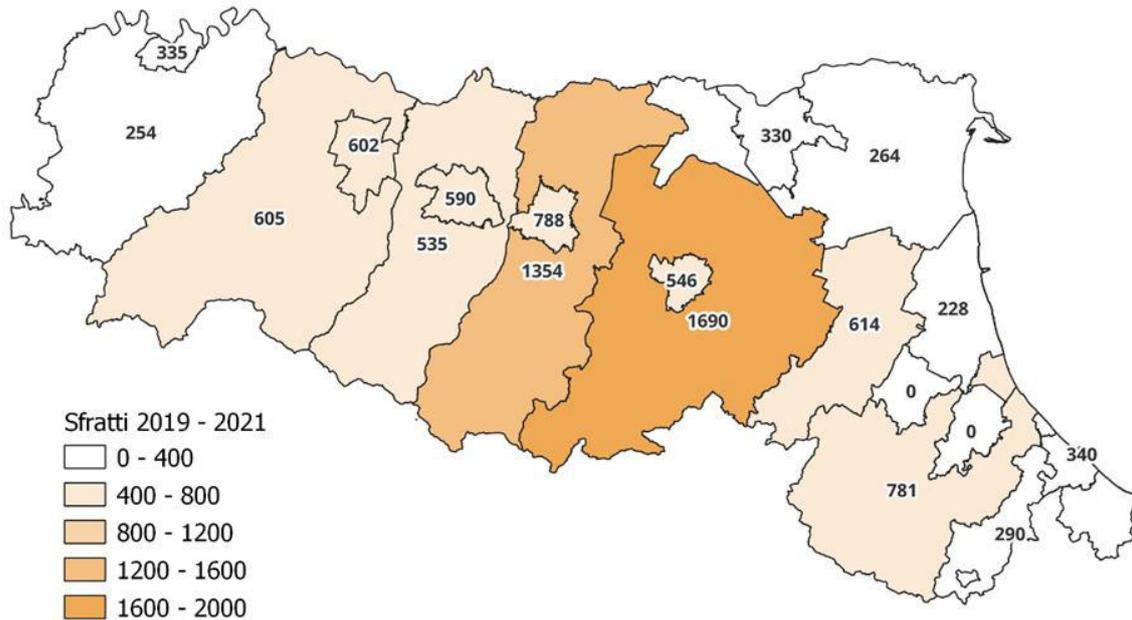


Figura 17 - Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati Ministero dell’Interno Ufficio Centrale di Statistica

1.9 Scenari demografici ed economici previsionali

Dopo il rimbalzo positivo del 2021 che ha consentito, a livello internazionale, di avviare il recupero di parte delle perdite accumulate nel 2020, nei primi mesi del 2022 l’attività economica ha mostrato una decelerazione diffusa tra i principali Paesi.

A seguito dell’invasione dell’Ucraina da parte della Russia, **si sono amplificate alcune delle criticità che erano comparse nella seconda metà dello scorso anno**: in primis l’impennata dell’inflazione, gli ostacoli al

funzionamento delle catene del valore e all'approvvigionamento di alcune materie prime, l'aumento della volatilità sui mercati finanziari, i nuovi rialzi dei prezzi delle materie prime energetiche e alimentari, a cui si aggiunge il cambio di intonazione delle politiche monetarie volto a contenere l'inflazione una volta evidente il carattere strutturale della medesima (e non temporaneo come inizialmente previsto).

Questi fattori hanno determinato un **generalizzato peggioramento delle prospettive di breve e medio termine dell'economia internazionale, con una revisione al ribasso delle stime di crescita** rispetto alle previsioni di inizio anno.

A livello economico e sociale, inoltre, sono in crescita i rischi di una polarizzazione del sistema, sia a livello di impresa sia a livello delle famiglie e della popolazione, e di un conseguente aumento delle disuguaglianze. **In un contesto geopolitico ed economico in movimento quale quello attuale, le previsioni economiche, per quanto possano essere elaborate in modo scientificamente rigoroso, risultano soggette ad un elevato grado di incertezza** per la volatilità che presentano le variabili utilizzate nei modelli predittivi.

Grado di incertezza che si estende poi alle misure che universalmente verranno prese per arginare gli effetti di un cambiamento così radicale nell'assetto geopolitico mondiale, i cui impatti possono essere trasmessi con estrema velocità anche al livello locale. Flussi migratori, politiche energetiche, ri-orientamento delle esportazioni, ristrutturazione delle catene di sub-fornitura su scala globale, *reshoring*, politiche monetarie (restrittive), transizione ecologica, futuro andamento della produttività e ridefinizione dei modelli di produzione industriale (leggasi incremento dell'automazione e relativo spiazzamento di interi settori), sono tutti temi in discussione e costituiscono variabili i cui andamenti sono poco prevedibili nell'immediato futuro e risultano del tutto imperscrutabili nelle loro evoluzioni di lungo periodo.

	2022	2023
<i>var. % medie annue su valori concatenati</i>		
Prodotto interno lordo	4,0	0,5
Consumi finali interni	4,5	0,6
Spesa delle famiglie	5,7	0,7
Spese AP e ISP	0,3	0,3
Investimenti fissi lordi	10,7	1,0
Esportazioni di beni e servizi	3,2	2,7
Importazioni di beni e servizi	6,5	1,4
Reddito disponibile delle famiglie	-0,4	-0,3

Tabella 12 - PIL Emilia-Romagna, componenti della produzione e redditi: stime per il 2022 e 2023.
 Fonte: elaborazione ART-ER su dati ISTAT, PROMETEIA (Scenari Economie Locali, gennaio 2023)

Nonostante il rallentamento, anche nel 2022, secondo le stime previsionali rilasciate da Prometeia a gennaio 2023 l'economia emiliano-romagnola dovrebbe essersi confermata tra le più dinamiche a livello nazionale.

Sulla base dei dati attualmente disponibili, il PIL reale dell'Emilia-Romagna è indicato al +4,0% nel 2022, collocando la regione nel gruppo di testa delle regioni italiane e riuscendo a riportare l'economia regionale nel 2022 al livello del 2019 (considerato come livello pre-covid). La crescita è prevista in netto rallentamento nel 2023 (+0,5%, a causa dell'effetto ritardato del caro energia sulle imprese e dell'inflazione sulle famiglie).

Tra le componenti della produzione, nel 2022 la spinta sembra essere stata garantita in particolare dagli investimenti fissi, stimati in crescita del 10,7% in termini reali, e dalla spesa delle famiglie, in aumento del 5,7%, che - nonostante la perdita di potere di acquisto causata dall'aumento dell'inflazione (stimata attorno al +7,0% su base annua) - ha beneficiato dei risparmi accumulati nella fase pandemica più acuta. L'andamento dei redditi disponibili delle famiglie, misurati a valori reali, sembra aver avuto una dinamica leggermente negativa nel 2022 (-0,4%), a causa dell'impennata dell'inflazione. Anche per il 2023 si stima una leggera contrazione (-0,3%).

Le nuove previsioni ridimensionano anche le stime di crescita delle esportazioni per il 2022 (+3,2%), previste in ulteriore rallentamento nel 2023 (+2,7%). Le importazioni dovrebbero essere cresciute attorno al +6,5% nel 2022, e dovrebbero rallentare significativamente nel corso del 2023 (+1,4%).

Con riguardo agli **scenari demografici**, secondo le stime elaborate da ISTAT, in Emilia-Romagna la popolazione regionale dovrebbe crescere leggermente fino al 2041, grazie al contributo positivo fornito dal saldo migratorio con l'estero e delle altre regioni italiane, per poi iniziare un trend discendente.

A causa di un saldo naturale negativo e di un basso tasso di fecondità della popolazione femminile residente, la quota della popolazione in età lavorativa (15-64 anni) è prevista in diminuzione, con possibilità che scenda al di sotto del 55% a partire dal 2046 (a fronte di una quota pari al 63,1% nel 2021).

Parallelamente si stima una crescita della quota di residenti over 65 anni, che potrebbero superare un terzo della popolazione regionale a partire dal 2043 e un incremento dell’età media (dai 46,5 anni del 2021 ai 50 anni a partire dal 2047).

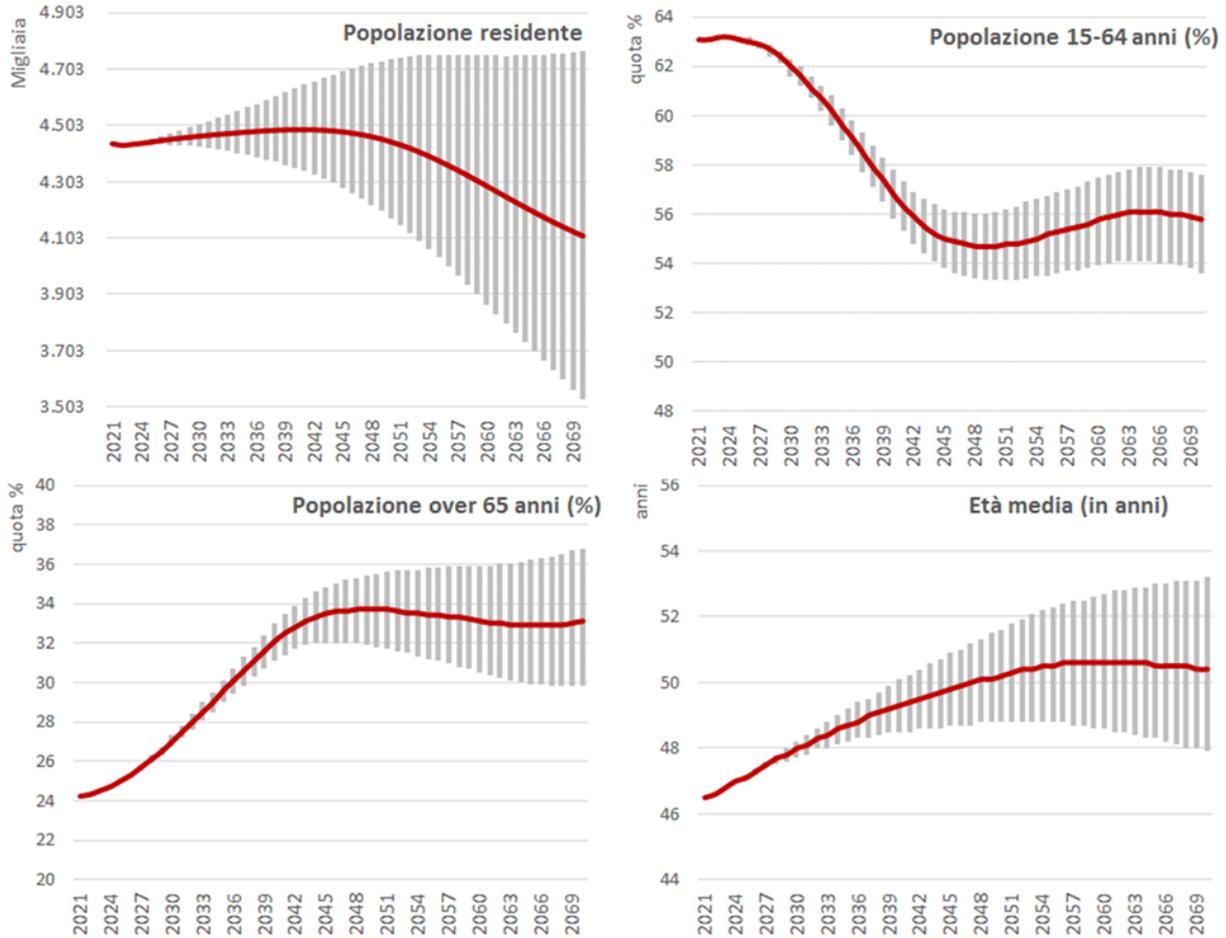


Figura 18 - Stime demografiche della popolazione dell’Emilia-Romagna. Scenario mediano e intervallo di confidenza al 90% (anni 2021-2065, 1° gennaio).
Fonte: elaborazione ART-ER su dati ISTAT

2. Il patrimonio ERP⁵

2.1 Quanti sono gli alloggi ERP

Il patrimonio pubblico di alloggi ammonta, in Regione Emilia-Romagna, a **56.107 alloggi**, distribuiti su **6.640 fabbricati**.

Il numero di alloggi ERP è cresciuto di 2.375 unità negli ultimi 20 anni; l'incremento è stato pari al 4,4%.

Anno	Alloggi ERP totali	N. indice	Utenti ERP	N. indice
2001	53.732	100	108.066	100
2006	54.128	100,7	109.112	101,0
2009	54.754	101,9	111.643	103,3
2010	54.755	101,9	113.643	105,0
2011	54.917	102,2	115.215	106,6
2012	55.021	102,4	117.426	108,7
2013	55.623	103,5	119.053	110,2
2014	55.754	103,8	120.044	111,1
2015	55.834	103,9	119.508	110,6
2016	55.699	103,7	119.371	110,5
2017	55.560	103,4	118.994	110,1
2018	55.955	104,1	119.153	110,3
2019	55.782	103,8	117.952	109,1
2020	56.218	104,6	118.867	110,0
2021	56.107	104,4	119.079	110,2

Tabella 13 - Alloggi ERP e persone che vi abitano;
 valori assoluti e numeri indice (base 2001=100). 2001-2021

Alla stessa data, **119.079 sono le persone che abitano negli alloggi ERP** in Emilia-Romagna, **per complessivi 48.605 nuclei familiari** ospitati nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Anche il loro numero è cresciuto negli ultimi 20 anni (+11.013), con un trend più accentuato rispetto a quello registrato degli alloggi (+10,2%). Gli utenti sono cresciuti soprattutto nel primo decennio degli anni 2000, mentre sono rimasti sostanzialmente stabili negli ultimi anni.

La Tabella 14 rapporta i trend degli alloggi e degli utenti ERP e della popolazione residente (colonna di destra), dal 2001 al 2021.

Anno	Alloggi ERP	Utenti ERP	Residenti
2001	100,0	100,0	100,0
2006	100,7	101,0	104,6
2009	101,9	103,3	108,9
2010	101,9	105,0	109,8
2011	102,2	106,6	110,5
2012	102,4	108,7	110,8
2013	103,5	110,2	110,3

⁵ Ove non diversamente specificato, i dati relativi al capitolo sul Patrimonio ERP si intendono riferiti al 31.12.2021

2014	103,8	111,1	110,4
2015	103,9	110,6	110,3
2016	103,7	110,5	110,4
2017	103,4	110,1	110,5
2018	104,1	110,3	110,8
2019	103,8	109,1	110,8
2020	104,6	110,0	110,5
2021	104,4	110,2	110,4

Tabella 14 - Alloggi ERP, utenti, popolazione residente in Emilia-Romagna; numeri indice, base 2001=100, vari anni

Il trend di crescita della popolazione residente rispecchia quello degli utenti ERP: negli ultimi 20 anni, in Emilia-Romagna, i residenti sono aumentati del 10,4% e gli utenti ERP del 10,2%.

2.2 Dove sono gli alloggi ERP

Sono 290 i comuni che possiedono fabbricati con alloggi ERP; 40 quelli che ne sono privi (pari a circa il 12%).

Bologna (738 fabbricati con alloggi ERP), Ferrara (417) e Parma (330) sono i comuni con più fabbricati con alloggi ERP. 18 Comuni ne hanno soltanto 1; 80 non più di 5.

La Tabella 15 rapporta il numero degli alloggi ERP al numero delle famiglie in ogni territorio provinciale nel 2021.

Emergono differenze di rilievo tra le varie province: da un lato, il ferrarese e il bolognese storicamente con i valori più elevati in fatto di diponibilità alloggi ERP rispetto alle famiglie; dall'altro, il riminese e il reggiano con valori molto più contenuti.

Il quadro registrato nel 2021 è sostanzialmente sovrapponibile a quello rilevato nel 2016. **La media regionale è di 2,8 alloggi per 100 famiglie** (era 2,8 anche nel 2016).

Tali risultati sono sostanzialmente confermati se vengono presi a riferimento gli utenti ERP e la popolazione residente. **In Emilia-Romagna, il 2,7% della popolazione residente è in un alloggio ERP** (2,7 anche nel 2016).

	Alloggi ERP	Utenti ERP	Popolazione residente	Famiglie	Rapporto alloggi ERP su 100 famiglie	Rapporto utenti ERP su 100 residenti
Piacenza	2.936	6.220	285.943	131.160	2,2	2,2
Parma	6.097	13.413	452.638	206.916	2,9	3,0
Reggio Emilia	4.289	9.331	528.401	230.089	1,9	1,8
Modena	6.221	14.442	706.052	308.756	2,0	2,0
Bologna	18.668	40.609	1.019.730	496.084	3,8	4,0
Ferrara	6.681	11.533	342.058	162.155	4,1	3,4
Ravenna	4.648	10.078	388.349	180.154	2,6	2,6
Forlì - Cesena	4.406	8.958	393.369	173.805	2,5	2,3
Rimini	2.161	4.495	341.466	150.971	1,4	1,3
Totale	56.107	119.079	4.458.006	2.040.090	2,8	2,7

Tabella 15 - Alloggi ERP, utenti, popolazione residente e famiglie in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2021 (N e %)

La Tabella 16 presenta **l'epoca di costruzione dei fabbricati** con alloggi ERP in Emilia-Romagna.

Elevata è l'eterogeneità riscontrata. **La maggioranza assoluta del patrimonio (60,3%) è stata costruita nei 40 anni che vanno dal 1951 al 1990**, come risultato di politiche abitative nazionali e locali perseguite in quel periodo: dal Piano INA Casa (Legge Fanfani 43/1949), al Piano GESCAL 1963-1973 (Legge 60/1963), fino al Piano decennale per l'edilizia (Legge 457/1978).

Minoritaria è la quota di fabbricati edificati nel XXI secolo (circa l'8%).

Anno di costruzione	Numero di fabbricati	%	
Fino al 1920	436	6,6	12,9%
1921-1940	419	6,3	
1941-1950	935	14,1	74,4%
1951-1960	1.239	18,7	
1961-1970	794	12,0	
1971-1980	899	13,5	
1981-1990	1.073	16,2	
1991-2000	336	5,1	12,7%
2001-2010	382	5,8	
Dopo il 2010	127	1,9	
Totale	6.640	100,0	100,00

*Tabella 16 - Fabbricati con alloggi ERP per epoca di costruzione.
Valori assoluti e % al 31 dicembre 2021*

L'anzianità media dei fabbricati ERP è pari 60 anni. Se si escludono gli immobili costruiti prima del 1800 (stimati intorno allo 0,7% del totale), l'anzianità media scende a 57 anni.

2.3 Di chi sono gli alloggi ERP

Gli alloggi ERP gestiti dalle Aziende Casa dell'Emilia-Romagna sono, per oltre l'98% dei casi, di proprietà delle amministrazioni comunali (Tabella 17).

Questo dato è naturalmente confermato in tutti gli anni considerati. Minoritarie sono le altre tipologie di proprietari.

	ACER	Comuni	Altri	Totale	ACER	Comuni	Altri	Totale
valori assoluti				%				
2017	917	54.293	350	55.560	1,7	97,7	0,6	100
2018	1.083	54.498	374	55.955	1,9	97,4	0,7	100
2019	889	54.472	421	55.782	1,6	97,7	0,8	100
2020	629	55.235	354	56.218	1,1	98,3	0,6	100
2021	581	55.178	348	56.107	1,0	98,3	0,6	100

Tabella 17 - Alloggi ERP per tipologia di proprietari. Valori assoluti e composizione % sul totale, vari anni

Nel 60,4% dei casi i fabbricati hanno soltanto alloggi ERP; nel rimanente 39,6% delle situazioni si tratta, invece, di 'condomini misti', con quote variabili di millesimi di proprietà.

2.4 Gli alloggi ERP assegnati

2.4.1 Quanti sono gli alloggi ERP assegnati e non assegnati

Gli alloggi assegnati alle famiglie sono più di 48.500, e rappresentano poco meno del 90% del patrimonio di alloggi totale (Tabella 18).

Nel periodo considerato, dopo un lieve calo dal 2017 al 2019, vi è poi una sostanziale costanza nella quota relativa di alloggi assegnati; in valori assoluti, il numero di alloggi a disposizione ancora da assegnare è in lieve crescita.

	Alloggi assegnati		Alloggi non assegnati		% assegnati sul totale
	Totale	Indice	Totale	Indice	
2017	49.517	100	6.043	100	89,1
2018	49.077	99,1	6.878	113,8	87,7
2019	48.432	97,8	7.350	121,6	86,8
2020	48.687	98,3	7.531	124,6	86,6
2021	48.605	98,2	7.502	124,1	86,6

Tabella 18 - Alloggi ERP assegnati e non assegnati. Valori assoluti e numeri indice, base 2001=100, vari anni

Diversi sono i motivi delle non-assegnazioni, come meglio può essere descritto dalla Tabella 19, riferibili a queste **tre macro-categorie:**

- A. Alloggi liberi ed assegnabili
- B. Alloggi liberi, in quanto in corso di manutenzione, ovvero per i quali è necessario/previsto un intervento di recupero (ristrutturazione o manutenzione)
- C. Altre varie motivazioni, non di carattere edilizio, per le quali un alloggio, all'istante della verifica, può risultare non assegnato (ad esempio: perché inserito in un piano di vendita, per atti o pratiche in corso, o altro ancora)

Di gran lunga, **la principale motivazione afferisce la seconda casistica**, cioè quella riferibile alla esecuzione (in corso, o programmata a breve) di lavori di carattere manutentivo e/o di ristrutturazione, in merito ai quali rilevanti sono stati i finanziamenti concessi in questi anni, di cui ai rendiconti dei successivi paragrafi.

Lievemente in calo risulta la quota relativa di alloggi vuoti che risultano a disposizione per le assegnazioni.

	A	B	C	Totale non assegnati	A (%)	B (%)	C (%)
2017	1852	3248	943	6.043	30,6	53,7	15,6
2018	1887	4013	978	6.878	27,4	58,3	14,2
2019	2144	4188	1018	7.350	29,2	57,0	13,9
2020	2358	4082	1091	7.531	31,3	54,2	14,5
2021	1972	4308	1222	7.502	26,3	57,4	16,3

Tabella 19 - Alloggi ERP non assegnati per macro-condizione. Valori assoluti e composizione % sul totale, vari anni

E' opportuno sottolineare che la condizione di "non assegnazione" viene rilevata ad un determinato momento (quello della rilevazione), e che sussiste inevitabilmente una quota fisiologica di alloggi che risultano in quell'istante non assegnati (anche, semplicemente, perché è in fase di cambio il nucleo ospitato).

Le categorizzazioni sopra richiamate segnalano anche, con una buona approssimazione, le possibili strade di lavoro per limitare tale dato: possibili spazi di efficientamento delle procedure di assegnazione (A); la necessità di disporre di risorse per eseguire le necessarie opere di manutenzione ovvero di più rilevante recupero degli alloggi (anche in relazione alla loro media vetustà) (B), nonché una più puntuale verifica di quelle "altre" situazioni, più difficilmente categorizzabili (C), che possono condurre a ritardi nella assegnazione.

2.4.2 Dove sono gli alloggi ERP non assegnati

La Tabella 20 presenta la distribuzione provinciale della percentuale degli alloggi ERP non assegnati.

I territori fanno registrare valori e trend diversificati.

Nel 2021, si collocano sopra la media regionale in fatto di alloggi non assegnati i territori di Reggio-Emilia e Ferrara; sotto la media quelli di Ravenna e Rimini

Confrontando le situazioni registrate nel 2021 e nel 2017 emerge come soltanto a Piacenza e Modena la quota relativa di alloggi ERP non assegnati sia calata (rispettivamente -2,6 e -1,4 punti percentuali); opposta è la situazione a Reggio Emilia (+5,7 p.p.) e soprattutto a Ferrara (+8,6 p.p.)

Guardando al quinquennio nel suo complesso, tendenzialmente in calo risulta essere la quota relativa di alloggi non assegnati a Piacenza; relativamente in aumento a Reggio Emilia, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena, Rimini; sostanzialmente stabile a Parma e Modena

	2017	2018	2019	2020	2021
Piacenza	14,9	14,7	15,7	14,6	12,3
Parma	9,8	9,8	10,8	12,5	11,5
Reggio Emilia	12,3	14,0	14,8	16,2	18,0
Modena	13,1	12,0	11,9	12,2	11,7
Bologna	10,6	13,4	14,0	12,7	12,4
Ferrara	13,7	16,3	18,2	21,2	22,3
Ravenna	6,3	7,3	8,4	8,2	8,7
Forlì-Cesena	9,9	11,0	13,2	13,8	13,5
Rimini	4,4	5,0	3,8	5,1	6,5
Totale	10,9	12,3	13,2	13,4	13,4

Tabella 20 - Alloggi ERP non assegnati, % sul totale alloggi gestiti, vari anni

La Tabella 21 presenta il macro-stato di non utilizzo degli alloggi ERP, per ogni territorio provinciale, confrontando la situazione a 4 anni di distanza, utilizzando le macro-categorie illustrate nel paragrafo precedente.

	2017			2021		
	A	B	C	A	B	C
Piacenza	46,7	40,3	13,0	26,5	60,8	12,7
Parma	49,4	9,2	41,4	37,5	10,8	51,6
Reggio Emilia	14,4	76,7	8,9	11,8	85,9	2,3
Modena	34,2	31,4	34,4	26,4	23,8	49,8
Bologna	33,2	57,0	9,8	40,8	46,6	12,6
Ferrara	15,8	76,2	7,9	15,7	83,7	0,5
Ravenna	26,6	73,4	0,0	10,9	84,7	4,4
Forlì-Cesena	22,5	69,4	8,0	11,7	72,0	16,3
Rimini	36,2	47,9	16,0	27,7	58,2	14,2
Totale	30,6	53,7	15,6	26,3	57,4	16,3

Tabella 21 - Alloggi ERP non assegnati, per macro-condizione, per provincia, confronto 2017 e 2021 (%)

In Emilia-Romagna, sia nel 2017 che nel 2021, la causa prevalente per la quale un alloggio viene registrato come "non assegnato", è perché vi è necessità di interventi manutentivi, eventualmente già in corso o programmati. Nell'arco di tempo considerato, il peso relativo di tale condizione è relativamente crescita.

Al secondo posto troviamo sempre la condizione di "libero assegnabile", che perde 4 punti percentuali. Stabili e residuali gli altri motivi.

Piuttosto eterogenea è la situazione dei singoli territori, con, da un lato, Reggio Emilia, Bologna, Ferrara e tutta la Romagna in linea con il quadro complessivo regionale, e, dall'altro lato, Modena, Parma e in parte Piacenza che presentano delle specificità locali.

Nel quadriennio, soltanto Bologna ha visto aumentare il peso relativo degli alloggi liberi perché assegnabili; tutti gli altri territori, al contrario, hanno registrato un calo in tale condizione.

Specularmente, quasi ovunque in aumento (tranne che a Bologna e Modena) la quota percentuale di alloggi liberi perché in manutenzione/ristrutturazione.

Dal 2017 al 2021, l'indice di affollamento degli alloggi ERP è rimasto stabile (2,4 persone per ogni alloggio assegnato).

Minime sono le differenze tra territori provinciali, con Modena e Reggio Emilia costantemente sopra la media regionale (2,6) e Ferrara e Rimini costantemente sotto (2,2).

2.4.3 Le nuove assegnazioni di alloggi ERP

La Tabella 22 riporta, in serie storica e per i territori provinciali, il numero di nuove assegnazioni realizzate nel corso dell'anno e il loro peso relativo sul totale degli alloggi occupati.

	NUOVE ASSEGNAZIONI				% SU ALLOGGI OCCUPATI			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Piacenza	140	153	191	232	5,4	5,9	7,4	9,0
Parma	336	238	206	357	6,1	4,4	3,9	6,6
Reggio Emilia	145	147	100	122	4,0	4,1	2,8	3,5
Modena	405	396	249	301	7,4	7,2	4,5	5,5
Bologna	591	632	726	721	3,7	4,0	4,4	4,4
Ferrara	271	296	130	262	4,9	5,4	2,5	5,0
Ravenna	267	212	220	249	6,2	5,0	5,2	5,9
Forlì-Cesena	203	256	240	311	5,2	6,7	6,3	8,2
Rimini	122	110	87	101	6,0	5,8	4,2	5,0
TOTALE	2.480	2.440	2.149	2.656	5,1	5,0	4,4	5,5

Tabella 22 - Nuove assegnazioni di alloggi ERP e loro % rispetto agli alloggi ERP occupati, in serie storica

Ogni anno, circa 2.500 sono le nuove assegnazioni di alloggi ERP. Questo valore registra un andamento non costante: nel 2021, in ogni caso, vi sono state quasi 500 nuove assegnazioni in più rispetto al 2020 e 200 rispetto al 2018.

Bologna, come atteso, è il territorio provinciale con il maggior numero di nuove assegnazioni.

Se si relativizzano tali numeri con quelli degli alloggi occupati emerge come, **in Regione, si rilevi un tasso di ricambio annuale intorno al 5%**. In altre parole, un alloggio ogni 20 viene nuovamente assegnato in corso d'anno, senza che si possano individuare particolari tendenze di medio periodo, tranne che per il già notato incremento nell'ultimo anno.

E' opportuno segnalare come **ogni nuova assegnazione richiede di norma l'esecuzione di interventi edilizi**, con livelli differenziati di complessità: da semplici manutenzioni ordinarie a più complesse operazioni di recupero e manutenzione straordinaria.

Sopra la media regionale si collocano, nell'arco di tempo considerato, Parma, Forlì-Cesena e soprattutto Piacenza; sotto la media, all'opposto, Bologna e Reggio Emilia.

Vari sono i motivi che influiscono e determinano l’ammontare delle assegnazioni: il movimento della popolazione, le caratteristiche dimensionali dei nuclei in graduatorie e degli alloggi, l’eventuale presenza di persone con problemi di disabilità o scarsa mobilità che rendono non idonei gli alloggi che via via si rendessero disponibili.

In Regione, complessivamente nei 4 anni considerati, **le famiglie entrate nell’ERP sono in maggioranza italiane; gli stranieri rappresentano, in media, circa il 38%**.

Piuttosto differenziata è la situazione nei territori provinciali: sopra la media regionale, nel 2021, si collocano Bologna e soprattutto Reggio Emilia, dove i cittadini non italiani sono prevalenti; sotto la media, Forlì-Cesena, Ferrara e soprattutto Rimini.

	2018	2019	2020	2021
Piacenza	45,0	29,4	46,1	46,6
Parma	30,4	37,4	35,0	33,9
Reggio Emilia	63,4	64,6	58,0	55,7
Modena	41,2	36,1	36,5	35,5
Bologna	42,0	46,5	43,9	46,2
Ferrara	25,8	28,0	26,2	24,0
Ravenna	33,3	38,7	38,2	36,1
Forlì-Cesena	26,1	28,9	26,3	33,4
Rimini	17,2	25,5	20,7	22,8
Totale	36,5	38,2	38,5	38,3

Tabella 23 - % di nuove assegnazioni di alloggi ERP a cittadini non italiani, in serie storica

2.5 Il profilo sociodemografico dell’utenza ERP

2.5.1 Quanti sono gli utenti degli alloggi ERP

Negli alloggi ERP vivono oltre 119 mila persone (assegnatari e loro familiari e conviventi).

Gli utenti dell’ERP, intesi come nuclei familiari già ospitati in alloggi ERP, come è già stato accennato, sono in crescita pari al +10,2% dal 2001 al 2021.

In termini assoluti, nel ventennio sono aumentati di circa 11 mila unità. L’incremento è stato maggiore nella prima parte della serie storica considerata rispetto alla seconda parte: dal 2013, infatti, il loro ammontare è rimasto sostanzialmente stabile.

	Utenti ERP	N. indice
2001	108.066	100
2006	109.112	101,0
2009	111.643	103,3
2010	113.462	105,0
2011	115.215	106,6
2012	117.426	108,7
2013	119.053	110,2
2014	120.044	111,1
2015	119.508	110,6
2016	119.371	110,5

2017	118.994	110,1
2018	119.153	110,3
2019	117.952	109,1
2020	118.867	110,0
2021	119.097	110,2

Tabella 24 - Utenti degli alloggi ERP, valori assoluti e n. indice anno 2001=100, vari anni

Se si analizza in particolare l'ultimo quadriennio, 2017-2021, emerge una situazione piuttosto differenziata tra territori provinciali, per quanto riguarda sia gli utenti ERP sia le persone residenti.

Infatti, mentre a livello regionale entrambe le popolazioni sono stabili, a livello provinciale:

- aumentano sia gli utenti ERP che la popolazione residente a Bologna, Modena, Parma, Reggio Emilia, Rimini
- diminuiscono sia gli utenti ERP che la popolazione residente a Ferrara e a Forlì-Cesena
- si registrano trend opposti, tra dinamica demografica e utenti ERP, a Piacenza e a Ravenna

	Utenti ERP	Residenti
Bologna	2,7	0,6
Ferrara	-10,5	-1,7
Forlì-Cesena	-2,4	-0,5
Modena	4,4	0,4
Parma	1,5	0,6
Piacenza	0,1	-0,5
Ravenna	0,8	-1,0
Reggio Emilia	-4,3	-1,0
Rimini	2,3	0,8

Tabella 25 - Variazione % degli utenti degli alloggi ERP e della popolazione residente dal 2017 al 2021 per provincia e in tutta la regione⁶

⁶ Il calo di utenti ERP registrato in alcune realtà è in buona parte dovuto, come raccontano i soggetti gestori di quei territori, al Covid-19. La pandemia ha potenziato due distinti fenomeni: la mortalità delle persone più anziane, da un lato, e la migrazione – per lo più di ritorno nel Paese di origine – dei nuclei familiari stranieri, dall'altro lato. In conseguenza molti alloggi sono stati liberati – spesso dopo tanti anni e in contesti periferici e poco ambiti.

2.5.2 L'età e il genere degli utenti

L'età media delle persone che abitano negli alloggi ERP dell'Emilia-Romagna è pari a circa 43 anni.

La distribuzione storica degli utenti per classi d'età (Tabella 26) non presenta cambiamenti di particolare rilievo.

Si possono comunque evidenziare **alcune tendenze**, dovute in buona parte all'ingresso nell'inquinato ERP di popolazione straniera giovane e giovane adulta – coerentemente con quanto avvenuto nella popolazione complessiva residente.

Una presenza importante è costituita dalle persone sotto i 18 anni – sempre sopra il 19%. Poco meno di una persona su cinque è quindi minorenni.

Indicativo il costante aumento della fascia 18-34 anni.

Consistente è anche la fascia 35-49 anni, il cui peso relativo perde 3 punti percentuali nell'arco di tempo considerato con una riduzione di 3.618 unità nel periodo considerato, a favore delle fasce 18-34 e 50-64 che vedono incrementare la propria numerosità di 2.848 e 4.722 utenti.

È in continua e relativa discesa, invece, la fascia anziana 75-84 anni. Stabile quella dei grandi anziani (85 anni e oltre).

	< 18 anni	18-34 anni	35-49 anni	50-64 anni	65-74 anni	75-84 anni	Oltre 85 anni
2012	19,2	15,8	20,3	18,3	11,8	10,4	4,2
2013	19,3	15,9	20,1	18,6	11,5	10,3	4,2
2014	19,7	16,1	19,8	19,0	11,1	10,1	4,2
2015	19,6	16,5	19,3	19,4	10,8	10,0	4,2
2016	19,6	16,9	19,0	19,9	10,6	9,9	4,2
2017	19,9	17,0	18,6	20,4	10,4	9,5	4,1
2018	20,0	17,4	18,2	20,8	10,3	9,1	4,1
2019	20,0	17,6	17,8	21,4	10,3	8,8	4,1
2020	19,8	17,8	17,4	21,9	10,4	8,5	4,1
2021	19,8	18,1	17,1	22,2	10,4	8,3	4,0

Tabella 26 - Utenti ERP per grandi classi d'età, valori assoluti e %, in serie storica

2.5.3 Le famiglie

Gli alloggi ERP sono abitati prevalentemente da piccoli nuclei familiari: le famiglie unipersonali sono il 36,6%, quelle composte da 2 persone il 26,8%; assieme rendono conto di oltre 6 casi su 10 (63,4%).

Non si tratta di un fenomeno recente: al contrario, è consolidato da tempo e non presenta rilevanti cambiamenti nell'arco di tempo dal 2012 al 2021.

Tuttavia, **si nota la lieve ma costante diminuzione dei nuclei unipersonali** (dal 38,1% nel 2012 al 36,6% nel 2021, pari ad una riduzione di 1.715 nuclei), spesso composti da anziani, controbilanciata dall'aumento dei nuclei di più grandi dimensioni (nuclei con 6 e oltre componenti nel 2012 4% mentre nel 2021 5,7%, con un aumento pari a 729 nuclei).

Il relativo ringiovanimento degli utenti, di cui al paragrafo precedente, ha modificato e sta modificando anche la composizione dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi ERP.

	Numerosità del nucleo familiare					
	1	2	3	4	5	6 e oltre
2012	38,1	29,4	13,7	9,1	5,7	4,0
2013	37,6	29,3	13,9	9,2	5,8	4,2
2014	37,1	29,0	13,8	9,6	6,0	4,4
2015	36,9	28,8	13,6	9,8	6,2	4,7
2016	36,8	28,3	13,6	10,0	6,4	4,9
2017	36,8	28,1	13,3	9,9	6,7	5,2
2018	36,6	27,8	13,3	10,0	6,9	5,5
2019	36,6	27,4	13,3	10,1	6,9	5,6
2020	36,7	27,1	13,4	10,0	7,0	5,7
2021	36,6	26,8	13,5	10,2	7,2	5,7

Tabella 27 - Alloggi assegnati (%) per numero di persone che vi abitano, vari anni

2.5.4 Le cittadinanze

Le persone che vivono negli alloggi ERP sono prevalentemente di cittadinanza italiana: nel 2021 essi rappresentano il 66,5% del totale; il 2,8% è costituito da cittadini di altri Paesi UE; il 30,7% da cittadini di Paesi Terzi.

La componente straniera, sia comunitaria che extra-comunitaria, è in crescita (+1.189 utenti stranieri nell'ultimo biennio considerato).

Il peso relativo degli inquilini non italiani è in un aumento di 9 punti percentuali dal 2012 al 2021. La cittadinanza marocchina è la cittadinanza straniera più frequente, con oltre 12.500 unità presenti nell'inquilinato ERP nel 2021.

	Italiana	Comunitaria	Extra EU
2012	75,5	1,2	23,3
2013	73,9	1,8	24,3
2014	72,7	2,0	25,2
2015	71,7	2,2	26,1
2016	70,6	2,3	27,1
2017	69,6	2,4	28,0
2018	68,6	2,5	28,9
2019	68,2	2,7	29,1
2020	67,4	2,8	29,8
2021	66,5	2,8	30,7

Tabella 28 - Utenti degli alloggi ERP gestiti dalle Acer per cittadinanza, composizione percentuale, vari anni

Se si considerano sia cittadinanza che classe d'età, emerge come **gli utenti italiani costituiscano sempre la maggioranza in ogni classe di età.**

Se in particolare ci si riferisce ai nuclei familiari e non al numero di persone, il dato evidenzia una più consistente quota di alloggi assegnati a nuclei familiari italiani (ricordando che ogni alloggio è infatti assegnato ad un nucleo familiare):

	Italiana	Comunitaria	Extra EU	Non specificato o assente
2014	84,3	1,4	13,6	0,7
2015	83,4	1,6	14,3	0,7
2016	82,7	1,7	15,1	0,5
2017	81,9	1,8	15,9	0,4
2018	80,9	1,9	16,8	0,4
2019	80,2	2,1	17,2	0,5
2020	78,5	2,3	17,8	1,4
2021	77,4	2,4	18,9	1,3

Tabella 29 - Nuclei assegnatari degli alloggi ERP gestiti dalle Acer per cittadinanza dell'assegnatario, composizione percentuale, vari anni

Come atteso, **il peso relativo degli utenti stranieri è più elevata tra i giovani adulti e tra i minorenni.**

	Italiana	Comunitaria	Extra comunitaria
Minori anni 18	57,6	2,9	39,6
18 - 34 anni	58,0	3,5	38,5
35 - 49	49,2	4,8	46,0
50 - 64	72,0	2,7	25,3
oltre 65	88,5	0,9	10,6
Totale	66,5	2,8	30,7

Tabella 30 - Utenti degli alloggi ERP per grandi classi di età e cittadinanza, composizione percentuale al 31.12.2021

Per quanto riguarda la numerosità familiare, è evidente come gli inquilini stranieri siano relativamente più rappresentati nei nuclei di maggiori dimensioni:

	1	2	3	4	5	6 e oltre
Italiana	44,0	29,1	12,3	7,1	4,1	3,3
Comunitaria	20,0	30,1	20,9	15,3	7,7	6,0
Extra comunitaria	8,5	16,4	17,1	22,1	19,9	16,0
Totale	36,6	26,8	13,4	10,2	7,2	5,7

Tabella 31 - Assegnatari degli alloggi ERP per numero di componenti del nucleo familiare e cittadinanza, valori %

2.6 Le graduatorie ERP

Nel corso del 2021 Regione Emilia-Romagna e ANCI hanno confermato e ampliato la loro collaborazione in merito alla rilevazione di dati sull'edilizia residenziale sociale per le finalità dell'Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo, attuato col supporto di ART-ER.

In particolare, nel corso dell'anno 2021 sono state contattate tutte le Amministrazioni municipali interessate con l'invito a compilare un set di informazioni concordato reso su una piattaforma on-line e sono stati richiesti i dati al 31 dicembre 2020.

I dati qui rappresentati sono finalizzati in primo luogo a stimare l'entità e l'articolazione della domanda di ERP, a partire dal numero di famiglie che, in possesso di specifici requisiti, vengono inserite nelle graduatorie di assegnazione ma anche al patrimonio abitativo destinato ai beneficiari.

Si tratta di informazioni non disponibili a livello nazionale e ancora incomplete in ambito regionale.

Sono numerosi, infatti, ancora oggi gli ostacoli rispetto alla produzione di un quadro esaustivo: dalla frammentazione delle informazioni nei casi ove ogni comune ha facoltà di stilare una propria graduatoria, alla difformità di criteri e modalità di assegnazione dei punteggi, ma incidono anche le tipologie di bando adottato (aperto o chiuso) e le tempistiche di aggiornamento o aspetti gestionali legati alla effettiva disponibilità degli alloggi.

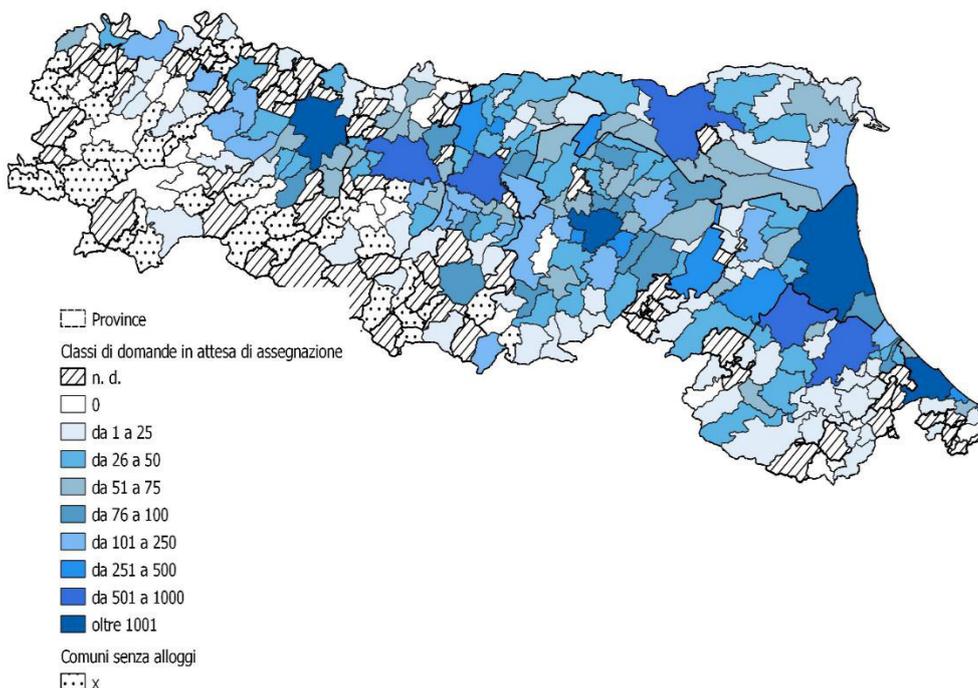


Figura 19 - Distribuzione regionale della domanda di E.R.P. – rilevazione dati al 31 dicembre 2020.

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati graduatoria assegnazioni: Amministrazioni Comunali mediante l'inserimento nell'applicativo ART-ER

	N° domande pervenute	N° domande in graduatoria ai fini dell'assegnazione	N° di assegnazioni nel 2020	N° di domande in graduatoria in attesa di assegnazione al 31.12.2020
<i>Totale provinciale</i>				
Piacenza	796	695	95	557
Parma	2.912	2.924	85	2.118
Reggio Emilia	1.767	1.715	69	1.584
Modena	2.981	2.967	190	2.942
Bologna	10.236	8.501	569	8.463
Ferrara	1.301	1.912	89	1.828
Ravenna	2.663	2.497	146	2.433
Forlì-Cesena	2.859	2.658	96	2.420
Rimini	2.572	2.452	39	2.375
Totale complessivo	28.087	26.321	1.378	24.720
<i>Di cui capoluoghi</i>				
Piacenza	476	335	89	246
Parma	1.864	1.832	42	1.115
Reggio Emilia	861	791	32	759
Modena	337	836	95	921

Bologna	6.311(*)	4.851	382	4.851
Ferrara	863	844	13	818
Ravenna	1.524	1.481	66	1.474
Forlì	905	899	30	857
Rimini	1.826	1.802	26	1.802
Totale capoluoghi	14.967	13.671	775	12.843

Tabella 32- Patrimonio, domande e assegnazioni E.R.P. – rilevazione dati al 31 dicembre 2020.

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati graduatoria assegnazioni: Amministrazioni Comunali mediante l'inserimento nell'applicativo ART-ER

Nota:

Comuni partecipanti per provincia: Piacenza 17, Parma 24, Reggio Emilia 26, Modena 33, Bologna 48, Ferrara 20, Ravenna 17, Forlì-Cesena 27, Rimini 14

(*) Graduatoria esecutiva dal 30/04/2021

I valori riportati in Tabella 32 si riferiscono all'insieme dei dati raccolti nei 226 Comuni che hanno partecipato all'indagine. Occorre precisare che in alcuni comuni compresi nell'indagine, dato il basso numero di alloggi a disposizione, non è stata attivata una graduatoria di E.R.P.

Nei 226 Comuni che hanno partecipato all'indagine si rileva un complesso di 26.321 domande ammesse in graduatoria di cui circa il 52% (13.671) nei 9 capoluoghi, il 22% (5.781) nei comuni ad Alta Tensione Abitativa non capoluoghi⁷, mentre il 5% (1.306) interessa i comuni montani.

A differenza delle domande ammesse in graduatoria, il numero delle domande effettivamente pervenute ai Comuni riguarda circa 28.000 unità.

In totale risulterebbero assegnati 1.378 alloggi di cui circa il 56% (775) nei capoluoghi, il 17% (232) nei comuni ATA non capoluoghi e il 5,5% (76 assegnazioni) nei comuni montani.

In relazione alla cittadinanza i dati disponibili indicano come il 55% degli assegnatari siano cittadini italiani.

Conseguentemente, al 31 dicembre 2020 rimangono in attesa di assegnazione 24.720 domande, di cui oltre il 50% (12.843) nei comuni capoluogo.

Il totale delle domande in attesa di assegnazione vale circa il 45% dei 54.888 alloggi ERP esistenti nei comuni che hanno partecipato all'indagine, inclusi i già occupati e quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni.

Nel 2022 è stata replicata la rilevazione, raccogliendo i dati al 31 dicembre 2021: l'indagine sarà disponibile entro il primo semestre 2023.

⁷ Sono i Comuni di: Fiorenzuola d'Arda, Fidenza, Casalgrande, Correggio, Montecchio Emilia, Scandiano, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Sassuolo, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa, Cento, Faenza, Lugo, Cesena, Cesenatico, Cattolica, Riccione

Parte II

3. Programmi di investimento a sostegno dell'housing sociale

Dal 2018 (data della precedente clausola valutativa) al 2022 numerosi sono stati numerosi i programmi di investimento attivati dalla Regione Emilia-Romagna in materia di politiche per l'abitare, alimentati con risorse statali e regionali, e rivolti prioritariamente e sinteticamente ai seguenti obiettivi:

- **Investire nella continua manutenzione degli alloggi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica**, con il fine di mantenerlo in efficienza e poterlo rapidamente mettere a disposizione dei nuclei presenti nelle graduatorie;
- **Investire, sempre con riferimento al patrimonio ERP, in interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici, al fine di consentirne una progressiva riqualificazione profonda**, con particolare riferimento all'efficientamento sismico ed energetico
- **Promuovere misure ed azioni per consentire un'agevolazione all'accesso alla casa**, sia attraverso contributi direttamente riconosciuti ai cittadini, sia a operatori del settore anche per incentivare progetti di carattere innovativo sui temi dell'abitare.

3.1 Piano Casa

La Regione promuove la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, perseguendo un'efficace gestione degli alloggi e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, **per assicurare il costante adeguamento degli immobili** alle normative vigenti **e assegnare gli alloggi riducendo i tempi di attesa** per i nuclei familiari aventi titolo.

Nell'ambito del Programma statale di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica promosso dal D.L. 47/2014 e dal D.I. del 16.03.2015, con il quale sono stati emanati i criteri di riparto delle risorse e definite le tipologie degli interventi ammissibili a finanziamento sono state erogate alla Regione Emilia-Romagna risorse pari a:

- o **7,8 mln €** per la cosiddetta "**Lettera A**", destinate ad un piano di interventi diffusi di non rilevante entità, per lavori di importo non superiore a 15mila euro per alloggio volti a rendere disponibili alloggi attualmente non locati per la necessità di effettuare lavori di manutenzione straordinaria;
- o **49 mln €** per la cosiddetta "**Lettera B**", cioè per interventi di maggiore entità (fino ad un massimo di 50mila euro per alloggio) destinati a un programma di ripristino strutturale ed efficientamento energetico degli edifici.

Lettera A

Per la Lettera A sono stati finanziati, in base alle risorse assegnate, **715 interventi** su alloggi di proprietà comunale, **tutti ultimati e assegnati ai nuclei familiari**.

Nel corso del 2021, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) ha effettuato una quantificazione delle economie accertate a seguito della conclusione degli interventi, al fine di procedere a una riprogrammazione delle risorse residue disponibili da destinare a nuovi interventi di recupero anche per far fronte all'incremento del disagio abitativo conseguente all'emergenza epidemiologica da Covid-19.

La quota di risorse attribuita alla Regione è stata di ulteriori 972 mila € con cui sono stati finanziati **altri 79 interventi** di recupero su alloggi sfitti. **Gli interventi sono tutti ultimati**

Provincia	Contributo concesso	N alloggi	Alloggi conclusi	Alloggi assegnati	Interventi conclusi con erogazione del saldo	Erogazione finanziamento	Economie sui lavori	Residuo da pagare
BOLOGNA	€ 2.905.766,00	288	288	288	288	€ 2.835.616,28	€ 70.149,72	€ 0,00
FERRARA	€ 850.853,91	74	74	74	74	€ 717.112,88	€ 133.741,03	€ 0,00
FORLI'-CESENA	€ 675.544,42	60	60	60	60	€ 675.544,42	€ 0,00	€ 0,00
MODENA	€ 683.986,75	51	51	51	51	€ 683.249,92	€ 736,83	€ 0,00
PARMA	€ 1.630.994,87	126	126	126	126	€ 1.630.994,87	€ 0,00	€ 0,00
PIACENZA	€ 322.055,87	22	22	22	22	€ 322.055,87	€ 0,00	€ 0,00
RAVENNA	€ 229.090,00	23	23	23	23	€ 229.090,00	€ 0,00	€ 0,00
REGGIO NELL'EMILIA	€ 443.589,73	43	43	43	43	€ 406.550,82	€ 37.038,91	€ 0,00
RIMINI	€ 340.413,08	28	28	28	28	€ 303.469,17	€ 36.943,91	€ 0,00
TOTALE	€ 8.082.294,63	715	715	715	715	€ 7.803.684,23	€ 278.610,40	€ 0,00

Tabella 33 - Lettera A: Concessione originaria

Provincia	Contributo concesso	N alloggi	Alloggi conclusi	Interventi conclusi con erogazione del saldo	Interventi conclusi con finanziamenti da erogare	Erogazione finanziamento	Economie sui lavori	Residuo da pagare
BOLOGNA	€ 95.400,00	9	9	6	3	€ 46.835,30	€ 6.864,70	€ 41.700,00
FERRARA	€ 93.016,00	9	9	2	7	€ 20.252,60	€ 691,40	€ 72.072,00
FORLI'-CESENA	€ 86.176,52	8	8	0	8	€ 0,00	€ 0,00	€ 86.176,52
MODENA	€ 105.000,00	7	7	3	4	€ 44.997,46	€ 2,54	€ 60.000,00
PARMA	€ 122.400,00	9	9	7	2	€ 94.400,00	€ 0,00	€ 28.000,00
PIACENZA	€ 165.000,00	11	11	7	4	€ 85.842,15	€ 19.157,85	€ 60.000,00
RAVENNA	€ 131.981,99	10	10	6	4	€ 80.649,22	€ 6.950,78	€ 44.381,99
REGGIO NELL'EMILIA	€ 82.651,31	10	10	6	4	€ 53.303,26	€ 4.538,20	€ 24.809,85
RIMINI	€ 90.000,00	6	6	6	0	€ 89.195,69	€ 804,31	€ 0,00
TOTALE	€ 971.625,82	79	79	43	36	€ 515.475,68	€ 39.009,78	€ 417.140,36

Tabella 34 - Lettera A: Scorrimento

Lettera B

Per quanto attiene la realizzazione degli interventi **Lettera B**, sono state assegnate alla Regione risorse pari a pari a circa **49 mln €**, di cui 21 mln € vengono assegnata in quote annuali decorrenti dal 2018 al 2029.

Al 2022 sono state assegnate risorse complessivamente pari a 40 mln €, con le quali sono stati finanziati **262 interventi**, di cui **130 terminati**.

Sono stati complessivamente liquidati 22,7 mln €.

Provincia	Contributo concesso	N interventi	Interventi conclusi	Interventi conclusi con erogazione del saldo	N alloggi	Erogazione finanziamento	Residuo da pagare	Economie sui lavori
BOLOGNA	€ 11.757.615,39	43	1	30	665	€ 8.244.148,64	€ 3.272.483,66	€ 240.983,09
FERRARA	€ 2.929.258,44	76	19	21	94	€ 774.931,31	€ 2.122.789,53	€ 31.537,60
FORLI'-CESENA	€ 4.028.430,72	23	11	0	404	€ 1.187.432,49	€ 2.840.998,23	€ 0,00
MODENA	€ 3.589.913,57	31	4	22	618	€ 2.449.099,46	€ 787.676,99	€ 353.137,12
PARMA	€ 5.060.065,78	27	2	16	411	€ 1.964.488,56	€ 2.557.856,16	€ 537.721,06
PIACENZA	€ 1.408.202,31	7	0	7	168	€ 1.238.149,60	€ 0,00	€ 170.052,71
RAVENNA	€ 2.750.000,00	6	0	2	55	€ 959.060,35	€ 1.660.000,00	€ 130.939,65
REGGIO NELL'EMILIA	€ 5.480.455,00	35	5	16	561	€ 4.774.042,39	€ 627.152,52	€ 79.260,09
RIMINI	€ 1.745.443,96	20	0	16	266	€ 1.201.982,99	€ 356.164,46	€ 187.296,51
TOTALI	€ 38.749.385,17	268	42	130	3.242	€ 22.793.335,79	€ 14.225.121,55	€ 1.730.927,83

Tabella 35 - Lettera B

3.2 Programma Accessibilità ERP

Il Programma è dedicato al miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e usabilità degli edifici e immobili ERP.

La Giunta Regionale, con propria deliberazione 1252/2018, ha approvato il "*Programma per il miglioramento dell'accessibilità, della fruibilità e della usabilità degli edifici e degli alloggi pubblici*" finalizzato a valorizzare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni attraverso interventi diretti a migliorare l'accessibilità, la fruibilità ed usabilità degli alloggi e degli spazi e dei servizi comuni, al fine di migliorare la qualità dell'offerta degli alloggi pubblici e in particolare di garantire agli assegnatari ERP più deboli (anziani e persone con disabilità motorie) un utilizzo il più possibile comodo e funzionale degli alloggi, nonché la più ampia ed autonoma libertà di movimento quale presupposto per coltivare forme e pratiche di vita sociale al di fuori dei limiti dell'alloggio e del condominio.

Sono state concesse risorse per **13 mln €**, di cui:

- **4 mln per interventi diretti a migliorare l'accessibilità degli alloggi e degli spazi comuni ed in particolare superamento delle barriere all'accessibilità**, anche all'interno degli alloggi (Tipologia A)
- **9 mln per interventi diretti a migliorare la fruibilità e l'usabilità degli alloggi**, sia con riferimento al superamento delle barriere architettoniche, sia rispetto al miglioramento di tutti quegli elementi che possono costituire impedimento, scomodità o potenziale pericolo per gli utenti deboli (Tipologia B)

Nel 2021 il Programma si è stato concluso.

Tipologia A

Su 116 interventi Tipologia A finanziati, sono stati **realizzati 107 interventi** che hanno riguardato complessivamente **1.426 alloggi**, per un totale di contributi effettivamente liquidati pari a circa 3,3 mln €.

A seguito di rinuncia, 9 interventi originariamente previsti sono quindi stati revocati.

PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA', DELLA FRUIBILITA' E USABILITA' DEGLI ALLOGGI ERP					
PROVINCIA	TOTALE INTERVENTI	TOTALE ALLOGGI	TOTALE CONCESSO	TOTALE LIQUIDATO	TOTALE ECONOMIA
			(€)	(€)	(€)
PIACENZA	3	50	€ 254.785,97	€ 217.568,71	€ 37.217,26
PARMA	14	219	€ 372.187,97	€ 331.294,78	€ 40.893,19
REGGIO EMILIA	9	121	€ 352.233,94	€ 277.649,10	€ 74.584,84
MODENA	8	164	€ 450.595,23	€ 386.339,22	€ 64.256,01
BOLOGNA	31	501	€ 738.214,40	€ 562.763,48	€ 175.450,92
FERRARA	17	226	€ 1.025.352,16	€ 774.983,57	€ 250.368,59
RAVENNA	5	63	€ 355.680,44	€ 334.915,34	€ 20.765,10
FORLI - CESENA	14	44	€ 309.868,40	€ 285.896,33	€ 23.972,07
RIMINI	6	38	€ 140.227,01	€ 116.423,04	€ 23.803,97
TOTALE GENERALE	107	1.426	€ 3.999.145,52	€ 3.287.833,56	€ 711.311,95

Tabella 36 - Programma per l'accessibilità: interventi Tipologia A

Tipologia B

Su 593 interventi Tipologia B finanziati **sono stati complessivamente realizzati 579 interventi, che hanno riguardato complessivamente 579 alloggi per un totale di contributi liquidati, pari a circa 8,3 mln €.**

A seguito di rinuncia, 14 interventi originariamente previsti sono stati successivamente revocati.

PROGRAMMA PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITA', DELLA FRUIBILITA' E USABILITA' DEGLI ALLOGGI ERP - INTERVENTI TIPOLOGIA B				
PROVINCIA	TOTALE ALLOGGI	TOTALE CONCESSO	TOTALE LIQUIDATO	TOTALE ECONOMIA
		(€)	(€)	(€)
PIACENZA	19	€ 511.028,35	€ 505.350,30	€ 5.678,05
PARMA	57	€ 1.011.555,62	€ 996.069,70	€ 15.485,92
REGGIO EMILIA	75	€ 688.457,23	€ 636.456,14	€ 52.001,09
MODENA	45	€ 995.577,62	€ 941.873,39	€ 53.704,23
BOLOGNA	198	€ 2.985.132,00	€ 2.570.446,48	€ 414.685,52
FERRARA	35	€ 1.091.171,34	€ 931.253,13	€ 159.918,21
RAVENNA	41	€ 757.044,35	€ 733.950,09	€ 23.094,26
FORLI - CESENA	97	€ 719.785,05	€ 710.693,67	€ 9.091,38
RIMINI	12	€ 336.598,78	€ 305.388,68	€ 31.210,10
TOTALE GENERALE	579	€ 9.096.350,34	€ 8.331.481,58	€ 764.868,76

Tabella 37 - Programma per l'accessibilità: interventi Tipologia B

3.3 Programma Straordinario ERP 2020/2022

La Assemblea Legislativa, con propria deliberazione n. 22/2020, ha approvato il **Programma Straordinario 2020-2022, per il recupero e la assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica** di proprietà comunale (ERP).

Con questo programma di interventi, **a valenza pluriennale, la Regione sostiene il recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**, attraverso operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, **con la finalità di minimizzare il numero di alloggi non assegnabili** in quanto necessitanti di interventi di recupero per la loro utilizzabilità, in ciò sostenendo anche indirettamente il mercato dell'edilizia.

Il programma risponde prioritariamente ad una diffusa e pressante richiesta di fabbisogno abitativo su tutto il territorio regionale. Per tale finalità si è dato priorità ad interventi di elevata fattibilità e dal costo per alloggio contenuto, che consentissero, una volta terminati i lavori edili, una immediata messa in disponibilità dell'alloggio a nuovi nuclei presenti nelle graduatorie comunali.

Sono stati ammessi a finanziamento interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di importo compreso tra € 5.000,00 e € 25.000,00 per alloggio, effettuati su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni facenti parte del patrimonio ERP regionale.

In attuazione del Programma al 31.12.2022 sono stati emanati **due bandi**:

- o **nel 2020**, con DGR 1019/2020, **sono stati concessi contributi per 10 mln €** a 186 Comuni beneficiari, per il ripristino degli alloggi sfitti da assegnare a nuovi nuclei familiari aventi diritto inseriti nella graduatoria comunale. **Questa prima edizione del bando si è già conclusa, tutti gli interventi sono stati ultimati e gli alloggi assegnati. Complessivamente sono stati recuperati 720 alloggi.**

- o nel 2021, con delibera n. 1276/2021, è stato approvato il bando relativo alla seconda annualità. Sono stati concessi a 174 comuni beneficiari risorse pari a **10 mln €**. Anche questa edizione del bando si è positivamente conclusa, **tutti gli interventi sono stati ultimati e gli alloggi assegnati. Complessivamente, con le risorse concesse, sono stati recuperati 665 alloggi**

La terza annualità del Programma è prevista nel corso del 2023.

Di seguito si riporta una sintesi delle risorse ad oggi investite, per territorio:

PROGRAMMA STRAORDINARIO 2020/2022 - ANNUALITA' 2021				
N. comuni finanziati	contributo concesso €	Contributo Liquidato €	economia (€)	n. alloggi finanziati
Provincia di Bologna				
39	2.152.794,13 €	1.975.701,56 €	177.092,57 €	131
Provincia di Ferrara				
18	1.792.311,01 €	1.713.420,37 €	78.890,64 €	147
Provincia di Forlì-Cesena				
29	1.315.825,14	1.315.825,14	-	86
Provincia di Modena				
20	1.210.026,48	1.181.431,82	28.594,66	57
Provincia di Parma				
18	938.741,45	938.656,05	85,40	58
Provincia di Piacenza				
5	420.254,69	414.044,49	6.210,20	22
Provincia di Ravenna				
13	833.203,77	825.573,30	7.630,47	77
Provincia di Reggio Emilia				
24	1.001.129,31	936.307,61	64.821,70	69
Provincia di Rimini				
7	335.714,02	332.315,07	3.398,95	18
TOTALE GENERALE				
173	10.000.000,00	9.633.275,41	366.724,59	665

PROGRAMMA STRAORDINARIO 2020-2022 - ANNUALITA' 2020				
N. comuni finanziati	contributo concesso €	Contributo Liquidato €	economia (€)	n. alloggi finanziati
Provincia di Bologna				
49	3.147.084,40 €	2.933.121,90 €	213.962,50 €	228
Provincia di Ferrara				
17	1.467.797,10 €	1.459.681,73 €	8.115,37 €	152
Provincia di Forlì-Cesena				
28	902.795,95 €	902.795,95 €	- €	66
Provincia di Modena				
21	1.179.904,38 €	1.152.892,66 €	27.011,72 €	54
Provincia di Parma				
22	1.030.472,49 €	1.021.372,72 €	9.099,77 €	66
Provincia di Piacenza				
5	373.115,98 €	311.269,67 €	61.846,31 €	13
Provincia di Ravenna				
16	794.569,93 €	794.569,93 €	- €	67
Provincia di Reggio nell'Emilia				
25	1.025.089,91 €	999.295,85 €	25.794,06 €	69
Provincia di Rimini				
3	79.169,86 €	77.998,99 €	1.170,87 €	5
TOTALE GENERALE				
186	10.000.000,00 €	9.652.999,41 €	347.000,60 €	720

3.4 Programma "Sicuro, Verde, Sociale" (PNC, Fondo Complementare PNRR)

Il D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla L. 1 luglio 2021, n.101 "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" all'art.1 comma 2 lett. c) punto 13 destina complessivamente al **Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"** la cifra di 2 mld €.

Il Programma è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza sismica.

Con successivo DPCM del 15.9.2021, pubblicato sul sito istituzionale del MIMS in data 19.10.2021, sono stati individuati gli indicatori di riparto su base regionale delle risorse, con il quale **sono stati assegnati alla Regione**

Emilia-Romagna circa **124 mln €**, ed inoltre vengono stabilite le modalità e i termini di ammissione a finanziamento degli interventi a valere su tali risorse e disciplina le modalità di erogazione del finanziamento. Come stabilito dal DPCM, sul finire del 2021 è stato emanato il bando con DGR 1851/2021, ed approvato con DD 24741 del 30/12/2021 l'elenco degli interventi finanziati con le risorse disponibili e l'elenco degli interventi di riserva.

Nel 2022 il MIT, con proprio decreto n. 52 del 30 marzo 2022 **ha approvato il Piano degli Interventi predisposto dalla Regione Emilia-Romagna**.

Con le risorse assegnate **sono stati finanziati 56 interventi**.

L'attuazione del programma dovrà rispettare il cronoprogramma stabilito dal Decreto MEF del 15/7/2021 (inizio lavori entro 30/6/2022, fine lavori e collaudo entro 31/03/2026).

Complessivamente, 52 Comuni si sono quindi avvalsi della attività delle ACER o altri soggetti gestori, attraverso la stipula di apposite convenzioni, per la realizzazione degli interventi.

PROVINCIA	N. INTERVENTI FINANZIATI	N. ALLOGGI FINANZIATI	CONTRIBUTO CONCESSO
PIACENZA	2	29	2.805.500,00
PARMA	7	58	6.995.954,38
REGGIO EMILIA	9	84	17.392.164,45
MODENA	4	40	6.793.750,00
BOLOGNA	7	259	45.884.622,00
FERRARA	18	266	31.925.980,70
FORLI-CESENA	3	81	4.859.500,00
RAVENNA	4	79	4.950.000,00
RIMINI	2	14	2.206.000,00
TOTALE GENERALE	56	910	123.813.471,53

Tabella 38- Programma Verde Sicuro Sociale

3.5 Giovani coppie ed altri nuclei familiari - Linea 1

Nel 2018 (DGR 515/2018) è stato approvato dalla Giunta regionale l'**XI edizione** del bando attuativo del programma "*Una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari*", finalizzato a sostenere l'edilizia residenziale sociale destinata alle categorie sociali che non riescono a soddisfare la propria domanda di prima casa alle condizioni di mercato.

Il Bando, in maniera innovativa rispetto alle edizioni precedenti, **si è rivolto prioritariamente alla incentivazione del recupero del patrimonio esistente**.

I contributi sono stati concessi a cooperative e imprese per la realizzazione di alloggi da assegnare in proprietà a nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando stesso, con limiti sul prezzo di acquisto degli alloggi differenziati a seconda della collocazione dell'alloggio (capoluogo o comune con più di 50.000 abitanti, ovvero altri comuni di dimensioni inferiori).

Nel 2021 è stata conclusa l'attività di gestione dei 22 interventi che sono stati finanziati con le risorse disponibili, pari a circa 5 mln €.

Nella successiva attuazione del programma, 8 interventi sono stati revocati a seguito di rinuncia da parte del soggetto attuatore, mentre 14 interventi sono stati ultimati per un totale di **59 alloggi finanziati**.

Al 31.12.2022 sono stati liquidati contributi per un importo pari a circa 2 mln €.

2

BANDO GIOVANI COPPIE linea 1						
PROVINCIA	Numero alloggi finanziati	Importo finanziamento concesso	Alloggi liquidati	Alloggi rinunciati	Importo liquidato	Economie
Totale provincia di Modena	17	595.000,00 €	8	9	280.000,00 €	315.000,00 €
Totale provincia di Reggio nell'Emilia	14	490.000,00 €	13	1	455.000,00 €	35.000,00 €
Totale provincia di Bologna	48	1.680.000,00 €	18	30	630.000,00 €	1.050.000,00 €
Totale provincia di Piacenza	20	700.000,00 €	4	16	140.000,00 €	560.000,00 €
Totale provincia di Parma	46	1.610.000,00 €	13	33	455.000,00 €	1.155.000,00 €
Totale provincia di Ferrara	3	105.000,00 €	3	0	105.000,00 €	- €
TOTALE PROGRAMMA	148	5.180.000,00 €	59	89	2.065.000,00 €	3.115.000,00 €

3.6 Bando HS19

Nel 2019 è stato approvato il *Programma Housing Sociale*, con il quale la Giunta Regionale si propone di proseguire l'impegno nell'affrontare il problema della casa a favore delle fasce più deboli della popolazione.

Gli obiettivi del Bando HS19 sono riconducibili in sintesi alle seguenti finalità:

- incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale**, da concedere in locazione o godimento a termine di medio o lungo periodo o permanente, o da acquisire in proprietà anche attraverso patti di futura vendita, a quei soggetti, in possesso di specifici requisiti, che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni o prezzi accessibili, così da consentire una capacità di risposta più adeguata alla evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali;
- favorire la realizzazione di interventi innovativi e sperimentali riguardo alle forme nell'abitare** quali possono essere, a titolo esemplificativo, proposte di abitare solidale, *cohousing*, ed altre iniziative strutturate rivolte al sostegno sociale/sanitario, ed a migliorare la coesione sociale tra i cittadini e il rafforzamento e l'integrazione tra servizi di welfare pubblici e privati;
- favorire interventi di recupero e sostituzione edilizia diretti** a migliorare la qualità urbana ed architettonica, nonché l'efficienza sismica ed energetica del patrimonio edilizio, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo.

Con le risorse stanziare nel bilancio regionale nella annualità 2019, pari a **5 mln €**, sono stati ammessi a finanziamento **14 interventi**, dei quali **7 caratterizzati per un progetto di innovazione e sperimentazione**, per un totale di **127 alloggi finanziati**.

Nelle [pagine](#) del sito dedicato alle politiche abitative è reperibile un scheda di sintesi relativa a ciascun progetto sperimentale finanziato.

Nel 2020 sono stati successivamente stanziati nel bilancio regionali **ulteriori 5 mln €**, che hanno consentito, attraverso lo scorrimento della graduatoria (DGR 628/2020) di finanziare **ulteriori 19 interventi** per un totale di **ulteriori 159 alloggi finanziati**.

Il programma è in corso di attuazione; allo stato attuale su 33 interventi, 4 sono stati revocati a seguito di rinuncia del soggetto attuatore, mentre **10 interventi sono già ultimati** per un totale di 63 alloggi già disponibili.

Sono stati ad oggi liquidati contributi per un importo pari a circa 2 mln €.

PROGRAMMA HOUSING SOCIALE										
Totale per Provincia	N. interventi finanziati	N. interventi con Progetto innovazione	Numero Alloggi Finanziati	totale contributo concesso	n. interventi ultimati	Numero alloggi finanziati ultimati	Rinunce n. interventi	totale contributo liquidato	Totale contributo da liquidare	Economie
REGGIO NELL'EMILIA	6	3	60	€ 2.424.310,46	5	39	0	€ 1.335.000,00	€ 804.310,46	€ 285.000,00
PARMA	11	2	115	€ 4.236.263,51	3	15	0	€ 450.000,00	€ 3.666.263,51	€ 120.000,00
RAVENNA	1	1	12	€ 516.686,05	0	0	0	€ -	€ 516.686,05	€ -
MODENA	6	0	41	€ 1.310.000,00	2	10	2	€ 300.000,00	€ 620.000,00	€ 390.000,00
FERRARA	2	0	9	€ 270.000,00	0	0	2	€ -	€ -	€ 270.000,00
RIMINI	1	1	6	€ 240.732,56	0	0	0	€ -	€ 240.732,56	€ -
PIACENZA	2	0	11	€ 390.000,00	2	9	0	€ 330.000,00	€ -	€ 60.000,00
FORLI-CESENA	3	0	19	€ 570.000,00	1	6	1	€ 90.000,00	€ 180.000,00	€ 300.000,00
TOTALE GENERALE	32	7	273	€ 9.957.992,58	13	79	5	2.505.000,00	6.027.992,58	1.425.000,00

3.7 Bando Montagna 2020

Nel 2020 è stato approvato con DGR 465 del 11/5/2020 il "*Bando Montagna 2020*", finalizzato a favorire ed incentivare il ripopolamento e la rivitalizzazione delle aree montane, anche per rispondere ai bisogni sociali causati dalla emergenza sanitaria legata alla pandemia Covid-19.

Il Bando prevedeva la concessione di risorse a nuclei familiari già residenti o che si impegnassero a trasferire la loro residenza nei comuni montani individuati dal Bando, **per l'acquisto o il recupero di un alloggio da destinare a propria abitazione principale in un comune montano**.

Tutte le fasi del bando sono state gestite in maniera informatizzata attraverso un applicativo regionale messo a disposizione dei cittadini sul portale regionale.

Tutti i nuclei familiari interessati in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando e di credenziali di identità digitale hanno quindi presentato la domanda collegandosi all'applicativo.

Ciascun nucleo familiare poteva richiedere da un minimo di 10.000 ad un massimo di 30.000€ per acquistare la prima casa in un comune montano, avendo l'obbligo di trasferire lì la propria residenza, se non già residente, entro i termini fissati dal bando. Il contributo, integrale o in quota parte, poteva essere utilizzato anche a rimborso dei lavori di ristrutturazione eseguiti sulla casa di proprietà, sempre per la propria residenza, con obbligo di effettuare i lavori nell'ambito delle agevolazioni fiscali vigenti. In ogni caso il contributo non poteva eccedere il 50% delle spese sostenute per l'acquisto, ovvero - nel caso di ristrutturazione - l'importo rimasto a carico del contribuente al netto delle detrazioni fiscali.

Il nucleo familiare si obbliga ad un obbligo di residenza per almeno 5 anni nell'alloggio acquisito o ristrutturato, salvo casi specifici previsti dal Bando per i quali, per documentati motivi, la Regione può autorizzare diversamente.

Con DD 21377/2020 con le risorse stanziare nel bilancio regionale nella annualità 2020, pari a **10 mln €** sono state **finanziate 341 domande**, sulle 2.341 pervenute e ritenute ammissibili.

Nel 2021 la Giunta Regionale, in relazione al largo successo del Bando e al fine di continuare a promuovere lo sviluppo del territorio montano, **ha stanziato ulteriori 10 mln €** da assegnare e concedere ai nuclei familiari collocati nella graduatoria di riserva.

Pertanto, con successiva DD 13757/2021 **sono state finanziate ulteriori 346 domande**, per un totale complessivo di **687 domande finanziate**.

Nel 2022, inoltre, la Giunta Regionale ha stabilito, con DGR 1333/2022, di promuovere una **seconda edizione del Bando Montagna**, in questo caso limitando l'utilizzo dei contributi al solo acquisto degli immobili, anche in relazione alle più recenti innovazioni in materia di bonus edilizi, a partire dalla introduzione del SuperBonus 110%.

La gestione di questo bando è avvenuta con le stesse modalità informatizzate del bando precedente. Con DD 23879/2022, con le risorse stanziare nel bilancio regionale nella annualità 2022 pari a **5 mln €** sono state finanziate **ulteriori nuove 175 domande** sulle 1.397 pervenute e ritenute ammissibili.

BANDO MONTAGNA 2020				
PROVINCIA	N. domande acquisto	N. domande recupero	N. domande acquisto e recupero	Importo contributo concesso
BOLOGNA	15	2	8	738.000,00
FORLI'-CESENA	26	6	15	1.402.500,00
MODENA	25	11	16	1.547.500,00
PARMA	26	12	26	1.884.750,00
PIACENZA	15	9	18	1.215.576,00
RAVENNA	12	3	2	502.061,00
REGGIO EMILIA	32	15	23	1.993.416,00
RIMINI	15	5	4	703.500,00
	166	63	112	
Totale	341			9.987.303,00

BANDO MONTAGNA 2020 - scorrimento				
PROVINCIA	N. domande acquisto	N. domande recupero	N. domande acquisto e recupero	Importo contributo concesso
BOLOGNA	28	13	18	1.711.000,00
FORLI'-CESENA	24	11	12	1.362.900,00
MODENA	27	19	14	1.737.550,00
PARMA	30	14	15	1.693.830,50
PIACENZA	10	4	12	770.000,00
RAVENNA	9	3	4	475.000,00
REGGIO EMILIA	25	13	16	1.527.500,00
RIMINI	14	7	4	710.500,00
	167	84	95	9.988.280,50
Totale	346			9.988.280,50

BANDO MONTAGNA 2022 - DOMANDE FINANZIATE		
PROVINCIA	Numero richieste	Contributo concesso
BOLOGNA	28	782.500,00 €
FORLI-CESENA	17	494.700,00 €
MODENA	32	929.100,00 €
PIACENZA	19	540.000,00 €
PARMA	32	885.750,00 €
REGGIO EMILIA	15	424.500,00 €
RIMINI	21	597.300,00 €
TOTALE GENERALE	175	4.983.850,00

3.9 Interventi finanziati nell'ambito di Programmi di Rigenerazione Urbana

Nell'ambito del Bando Rigenerazione Urbana 2018 approvato con DGR 550/2018, sono state selezionate, tra le altre, Strategie per la Rigenerazione Urbana aventi ad oggetto interventi di housing sociale ammessi a finanziamento a valere da differenti fonti di finanziamento.

Su risorse del Piano nazionale edilizia abitativa (DPCM 16 luglio 2009. Decreto direttoriale 28 febbraio 2020, prot. 10422 di rimodulazione Atto Aggiuntivo all'Accordo di programma 19 ottobre 2011, prot. 10422 del 15/09/2014), presentate dai seguenti Comuni:

COMUNE		RIPARTO RISORSE
BORETTO	RE	519.642,01 €
FANANO	MO	185.463,54 €
SAN POLO D'ENZA	RE	311.500,00 €
MORDANO	BO	525.000,00 €
BAGNACAVALLO	RA	700.000,00 €
COMACCHIO	FE	280.000,00 €
BIBBIANO	RE	645.597,35 €
TOTALI		3.167.202,90 €

Su risorse ex Cassa Depositi e Prestiti, relativamente ai seguenti Comuni:

COMUNE		RIPARTO RISORSE
PARMA	PR	2.100.000,00 €
BOLOGNA	BO	2.499.999,30 €
CAMPOGALLIANO	MO	1.636.983,42 €
MARANELLO	MO	574.000,00 €
TOTALE		6.810.982,72 €

Si tratta, in entrambi i casi, di interventi che partono proprio dalla realizzazione di interventi di edilizia abitativa, di tipo ERP ovvero ERS, per promuovere operazioni di rigenerazione urbana dei contesti urbani direttamente coinvolti ed interessati.

4. Misure a sostegno della locazione

La Regione Emilia-Romagna attraverso risorse proprie e statali, si propone di sostenere le famiglie che, a causa del prolungarsi della crisi economia e occupazionale, aggravata dall'emergenza sanitaria causata da Covid-19, riscontrano difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione.

L'obiettivo si attua **attraverso il coordinamento di differenti azioni, programmi e relative risorse rivolte al sostegno dei nuclei familiari in locazione**, mettendo in campo strumenti e politiche diversificate per cercare di meglio rispondere ai differenti bisogni.

Esistono **quattro principali tipologie di contributi** che aiutano le famiglie nel pagamento dei canoni di locazione:

- fondo per la **morosità incolpevole**
- fondo per l'**emergenza abitativa**
- fondo per il **sostegno all'affitto**
- fondo per le **rinegoziazioni dei contratti d'affitto**

E' inoltre in fase di sviluppo ed attuazione il Programma "**Patto per la Casa**", volto a sostenere ulteriormente la calmierazione dei canoni di locazione, incentivando la messa a disposizione del patrimonio abitativo privato disponibile e non utilizzato.

4.1 Fondo Affitto

L'articolo 11 della L 431/1998 ha istituito il "*Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione*" per assicurare un sostegno economico alle famiglie appartenenti alle fasce economicamente più deboli in difficoltà nel pagamento del canone di locazione.

Si tratta di **una delle principali misure a favore dei cittadini per il sostegno al pagamento del proprio canone di locazione**. Il Fondo è finanziato dallo Stato e ripartito dal Ministero delle Infrastrutture tra le Regioni, per la successiva distribuzione tra i Comuni interessati. **Alla quota nazionale si aggiungono i fondi stanziati dalla Regione**, ai sensi di quanto previsto agli artt. 38 e 39 della LR 24/2001.

Nel periodo 2019-2022 la Regione Emilia-Romagna ha complessivamente concesso risorse pari a oltre **110 mln €**, come da tabella seguente, che sono state concesse ai Comuni

Anno	RER	Stato
2019	5.000.000,00	7.877.657,38
2020	11.650.000,00	5.971.515,92
2021	11.068.278,08	29.000.509,55
2022	10.647.372,62	29.420.965,97

Fondo Sostegno alla Locazione – Risorse 2018-2022

Dopo un anno di sperimentazione, nel 2022 in occasione della edizione annuale del Fondo Affitto **la Regione Emilia-Romagna ha realizzato una piattaforma web per la presentazione e raccolta delle istanze su base regionale**, con lo scopo di semplificare e qualificare tale processo a beneficio sia dei cittadini che degli Enti locali.

Tale piattaforma, che ha eliminato per i cittadini la necessità di raccolta e presentazione di documentazione cartacea, ha reso altresì possibile, per un verso, la raccolta di una ricca serie di dati sulle caratteristiche e sul profilo di questo tipo di domanda di sostegno abitativo (sono state raccolte oltre 60mila domande), che verrà valorizzata nell'ambito degli studi e ricerche dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo (ORSA), e, per l'altro verso, più nello specifico, **ha consentito un rapido riparto dei fondi disponibili** sulla base di criteri direttamente connessi alle richieste espresse dai territori.

4.2 Fondo per la Rinegoziazione dei contratti di affitto

La Giunta Regionale, con DGR 1275/2021 ha approvato un apposito programma annuale per favorire la **rinegoziazione dei canoni di locazione**, con eventuale modifica della tipologia contrattuale, quale strumento per fronteggiare la difficoltà nel pagamento del canone da parte dei nuclei familiari, ed in particolare di quelli incorsi in una riduzione del proprio reddito anche a causa della crisi economica connessa all'emergenza Covid-19.

I beneficiari diretti del contributo regionale sono i proprietari di alloggi situati nel territorio regionale, a fronte della avvenuta rinegoziazione del contratto di locazione a uso abitativo, regolarmente registrato da almeno un anno (alla data di presentazione della domanda di contributo), con conduttori residenti nell'alloggio ovvero, ove non residenti, titolari o contitolari del contratto di locazione ed aventi un ISEE ordinario o corrente non superiore a 35.000 euro.

Dall'avvio del Programma, a Settembre 2021, al 31/12/2022 sono state complessivamente erogate risorse per circa 566 mila €, a favore della avvenuta rinegoziazione di 214 contratti di locazione. E' opportuno precisare che le risorse vengono erogate ai Comuni capofila di distretto per tranches successive, in anticipo, che consentono a ciascun ente di avere a disposizione una equa dotazione di risorse anticipate con cui gestire tempestivamente le domande ricevute sul proprio territorio.

4.3 Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna"

La Regione Emilia-Romagna con DGR 2115 del 13 dicembre 2021 ha promosso l'avvio del Programma denominato "*Patto per la casa*" in attuazione delle previsioni dell'art. 11 della L. 431/1998 e dell'art. 38, comma 2, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.

Con delibera di Giunta n. 1686 del 10 ottobre 2022 è stato successivamente approvato il Regolamento attuativo del programma.

Il Programma costituisce **un'ulteriore azione innovativa, integrata e coordinata alle altre misure** già illustrate ai punti precedenti, **finalizzata** in particolare:

- **ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo privato esistente**, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia" composta da quei nuclei familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione, e che contestualmente non riescono o non possono avere accesso all'edilizia residenziale pubblica;
- **ad incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori per la gestione** del patrimonio di alloggi via via messo a disposizione, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale,
- **a facilitare, inoltre, l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica**, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.

Il Programma consente una ampia flessibilità operativa, prevedendo **tre diverse modalità attuative**, non escludenti, che si contraddistinguono essenzialmente per il ruolo assunto in ciascuna di essa dall'Agenzia Casa, cioè dal soggetto gestore.

A prescindere dalla modalità attuativa, il rapporto tra soggetto gestore ed ente locale è sempre regolato da specifica convenzione, e la regia generale del programma è in capo alla pubblica amministrazione. Le risorse destinate al Programma ammontano a 4 mln per l'anno 2023, e ne sono i destinatari gli Enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana).

Le risorse sono utilizzate a beneficio di inquilini, proprietari e soggetti gestori, come di seguito sinteticamente riepilogato:

- gli inquilini aderenti al Programma - in possesso dei requisiti specificati nel Regolamento - possono ricevere un contributo a fondo perduto in quota affitto, ove previsto in base alla categoria ISEE e al rapporto canone/reddito, per la durata del contratto ed in relazione alla situazione reddituale del proprio nucleo familiare; inoltre non devono corrispondere il deposito cauzionale;
- i proprietari ricevono, per tramite del soggetto gestore e fino a specifici massimali, un contributo per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto. Inoltre sono garantiti da un fondo

di garanzia per eventuali morosità e relativo contenzioso e possono usufruire su richiesta di un'anticipazione di alcune mensilità del canone di locazione;

- o il Soggetto gestore riceve un contributo a parziale copertura dei servizi svolti, progressivamente crescente in relazione alla spostandosi dalla modalità A alla modalità C.

Le risorse sono concesse agli enti locali ad avvenuta adesione al Programma, come dettagliato nel Regolamento e ad avvenuta sottoscrizione della convenzione con il Soggetto gestore.

Il Programma non ha una scadenza determinata, fermo restando la disponibilità delle risorse, e non prevede un riparto predeterminato ma si attiva su iniziative degli Enti locali.

4.4 Fondo per la morosità incolpevole

Il DL 31 agosto 2013, n. 102, recante "*Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici*", convertito, con modificazioni, dalla L 124/2013, all'art. 6 c. 5, ha istituito uno specifico Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Si tratta di un **contributo destinato alle persone titolari di un contratto di locazione regolarmente registrato e morose, incolpevolmente, nel pagamento del canone**. I motivi di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone possono essere, ad esempio, legati alla diminuzione del reddito in seguito a licenziamento, cassa integrazione, malattia grave, ecc.

Il Fondo per la morosità incolpevole è gestito dai Comuni ATA, cioè ad Alta Tensione Abitativa, e a partire dal 2016, anche dai Comuni ADA, cioè ad Alta Densità Abitativa.

Prevede la concessione di un contributo per le seguenti finalità:

- o sanare la morosità,
- o sottoscrivere un nuovo contratto a canone concordato,
- o versare il deposito cauzionale per un nuovo contratto,
- o differire il provvedimento di sfratto,
- o Concedere un contributo a soggetti privi di sfratto e con riduzione del reddito a causa del covid19 (a partire dall'anno 2020).

Possono fare domanda solo i residenti nei Comuni ATA o ADA.

Nel periodo 2018-2022 la Regione Emilia-Romagna ha ricevuto risorse per complessivi 14.4 mln €, come da tabella seguente, che sono state concesse ai Comuni secondo quanto disciplinato dalla normativa vigente.

Anno	Stato
2018	5.162.293,38
2019	4.033.063,32
2020	831.108,49
2021	4.374.255,22
2022	-

Fondo Morosità Incolpevole – Risorse 2018-2022

4.5 Fondo per l'emergenza abitativa

Il Fondo per l'emergenza abitativa è gestito dalle Province e dai Comuni capoluogo di provincia con queste finalità prioritarie:

- o Concedere contributi che favoriscano l'accesso, la permanenza e la mobilità nel settore delle locazioni (pagamento caparra, attivazione utenze, etc.)

- Garantire i crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto;
- Concedere contributi a favore di inquilini che sono inadempienti nel pagamento del canone di locazione

Nel periodo 2018-2022 la Regione Emilia-Romagna (con DGR n. 2365/2019) ha concesso alla Città Metropolitana risorse per complessivi 200 mila €, integrando in tal modo risorse messe a disposizione negli anni precedenti, consentendo di proseguire la misura a sostegno dei cittadini. Le risorse sono state utilizzate nell'ambito di un Protocollo di Intesa a cui hanno partecipato, oltre alla Regione, altri soggetti istituzionali (Tribunale di Bologna, Città Metropolitana di Bologna, Comuni della Provincia di Bologna, Organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari di abitazioni) coinvolti a vario titolo nella gestione delle risorse e nelle procedure giudiziarie di sfratto a causa della morosità. Il Protocollo ha gestito le risorse dell'emergenza abitativa (a cui si sono aggiunte quelle della morosità incolpevole) con regole uniformi per tutti i Comuni della Provincia di Bologna.

5. Considerazioni conclusive

La L.R. 24/2001 recante “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” ha attraversato anni in cui rilevanti eventi hanno investito la nostra società e hanno in essa inciso molto profondamente. Non è necessario enumerarli o ripercorrerli a margine di questa relazione.

Il tema dell'abitare, che è centrale nella vita delle persone, non è certo rimasto esente da tutto ciò.

Le dinamiche dell'abitare sono legate a fattori sociali, economici, produttivi, anche culturali, tutti profondamente mutati in questo ventennio. In termini di governo del territorio, il solo imperativo del controllo del consumo di suolo e della rigenerazione urbana impone, già da solo, un radicale cambio di paradigma sui modi e gli strumenti per l'abitare.

Perciò, ad oltre 20 anni dalla sua approvazione, pur essendo intervenuti numerosi aggiornamenti successivi, pare utile provare a fare una analisi critica di una serie di aspetti e punti della legge che, nel corso del tempo, si sono dovuti confrontare con realtà in forte mutazione. Molto sinteticamente, si possono segnalare i seguenti punti di riflessione, per un loro sviluppo successivo.

Il contesto attuale vede un drastico calo delle risorse statali dedicate all'edilizia residenziale pubblica.

Il PNC, con il Programma “Verde Sicuro Sociale” apporta risorse importanti, ma non il patrimonio disponibile richiede costante manutenzione. In particolare, un auspicabile aumento del *turn-over* degli assegnatari comporta – come già segnalato – un conseguente aumento degli interventi necessari, in quanto ogni rilascio di alloggio, spesso abitato da molto tempo da uno stesso nucleo, comporta inevitabili operazioni di manutenzione, più o meno profonde.

Lo stock edilizio è – come si è visto – vetusto: il che significa che molto spesso non basta agire sul singolo alloggio, ma occorrono operazioni più incisive sull'edificio: per il suo efficientamento energetico e la sua sicurezza sismica. In particolare, l'efficientamento energetico è un doppio investimento per il settore pubblico: perché qualifica il proprio patrimonio e consente agli inquilini minori costi di gestione, e dunque ragionevolmente riduce il rischio delle morosità.

Intervenire su un intero edificio, come noto, comporta tempi medio lunghi nei quali gli alloggi sono di norma inutilizzabili.

La Regione ha investito in questi risorse finanziarie ingenti per supportare la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio esistente. Ma la pressione manifestata dai numeri delle graduatorie ERP segnala in maniera evidente un'altra necessità: quella di incrementare il patrimonio stesso.

Se infatti la tenuta in esercizio degli alloggi è certamente priorità assoluta, non si può dimenticare la altrettanto importante esigenza di incrementare il patrimonio disponibile da parte dei Comuni, all'interno di specifici programmi per l'accesso alla casa, ovvero nell'ambito delle trasformazioni urbane più rilevanti: operazioni in realtà molto complesse e numericamente limitate sul territorio (a livello nazionale la situazione è analoga, se non peggiore) per fattori esogeni legati al ciclo economico e – nella particolare contingenza – all'insostenibile aumento dei costi dei materiali per la produzione edilizia.

Questione che ha ovvie e rilevanti ricadute su tutte le politiche dell'abitare siano ERP o ERS: basti pensare che oggi, i meri costi di produzione edilizia a metro quadro sono equiparabili, quando non superiori, ai valori tipici di convenzionamento per l'edilizia agevolata o convenzionata. Senza contare che, nell'imperativo della rigenerazione urbana e del controllo del consumo di suolo, il reperimento di aree per lo sviluppo di programmi di edilizia residenziale sociale, variamente intesa, è operazione quanto mai complessa e dai tempi lunghi.

Urge, in tal senso, la disponibilità di risorse statali congrue, certe e correttamente distribuite nel tempo per consentire una adeguata programmazione da parte delle pubbliche amministrazioni di programmi per la casa, in una logica di riuso del territorio urbanizzato.

Senza naturalmente abbandonare questo obiettivo, che rimane fondamentale, la Regione ha teso a mettere a disposizione anche altre misure complementari, con le quali supportare nel breve periodo l'accesso alla casa, in tempi più rapidi di quelli che di norma riguardano operazioni di trasformazione urbana.

Vanno in questa direzione le varie misure a supporto della locazione: dal noto Fondo Affitto (ex L431/1998), rispetto al quale consistenti sono state le quote di cofinanziamento regionale, e rilevante l'operazione tecnica di supporto agli enti locali con la predisposizione di una piattaforma telematica regionale che, oltre alla raccolta delle domande, ha consentito una pre-verifica di una serie di dati necessari (ISEE, contratto di affitto

ecc.); alla nuova misura per favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione; alla innovazione legata al Patto Casa.

In quest'ultimo caso, si sottolinea come il programma, che evidentemente di attuazione non semplice in quanto richiede una adeguata organizzazione sui territori, abbia finalità particolarmente importanti sotto diversi profili: in primis quello di intercettare una quota parte del patrimonio privato sottoutilizzato, avviando in tal senso una azione di rigenerazione diffusa e di politica sociale pe l'abitare; nonché quello di costituire soggetti (Agenzie Casa) in grado di svolgere, a vari livelli, funzioni di intermediazione immobiliare e sociale, anche in una logica evolutiva delle attuali Aziende Casa.

Il che potrebbe significare avere una migliore operatività sui territori, attraverso la costituzione di soggetti in grado di garantire una efficiente capacità di gestione degli immobili e dunque di essere ritenuti "affidabili" da parte dei privati proprietari, per i quali il programma mette già a disposizione fondi a garanzia delle morosità, ripristini e per eventuali danni agli alloggi messi a disposizione.

Si sottolinea come questa misura debba intendersi complementare alle altre, e dedicata in particolare alle necessità di quell'utenza che non trova riscontro nell'ERP (perché con condizioni reddituali elevate per accedervi) e molto spesso neppure nei contributi del Fondo Affitto (collocandosi in genere nelle posizioni basse delle graduatorie, rispetto a fabbisogni più urgenti), e che tuttavia è in forte difficoltà se lasciata al libero mercato, per incidenze canone/reddito troppo elevate. Alla data della presente clausola, diverse sono le amministrazioni locali (in particolare Capoluoghi e alcune Unioni) che si stanno attivando per la costituzione di proprie Agenzie

