

Il valore sociale generato dalle ACER dell'Emilia-Romagna

Chiara PELIZZONI
Senior Project Manager Nomisma

«Le Aziende Casa dell'Emilia-Romagna: soluzioni sostenibili per il futuro»

AULA MAGNA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA | Bologna, 28 marzo 2025

CISPEL Emilia-Romagna è l'Associazione Regionale che riunisce i soggetti gestori dei Servizi Pubblici Locali a prevalente carattere sociale che operano in Emilia-Romagna.

Associa 42 aziende, tra cui le **9 Aziende Casa** operanti in Emilia-Romagna e la maggior parte delle Aziende di Servizi alla Persona (ASP).

L'azione della Associazione Regionale è rivolta al perseguimento di servizi orientati alla realizzazione di obiettivi di universalità, socialità, qualità, efficacia, efficienza ed economicità, nel rispetto della persona, dell'ambiente e finalizzati allo sviluppo sostenibile.

Le **9 ACER** associate gestiscono **60.513 alloggi tra ERP e NON ERP*** che rappresentano il 2,4% dell'intero stock abitativo regionale e circa il 9-10% dello stock abitativo regionale in locazione.



*ERP, canone calmierato, cohousing, emergenza abitativa

98,4
%

Alloggi ERP gestiti
di proprietà dei
Comuni

2,4
%

Alloggi gestiti ERP +
NON ERP sullo stock
abitativo regionale

11-12
%

Alloggi gestiti ERP +
NON ERP sullo stock
abitativo regionale IN
LOCAZIONE
(stima)

Progetto CISPEL Emilia-Romagna

Un progetto corale

**Gennaio
2025**

- ❖ Ideazione del progetto
- ❖ Coinvolgimento delle 9 ACER
- ❖ Kick off meeting con figure apicali

**Febbraio
2025**

- ❖ Definizione di indicatori complementari all'Osservatorio ORSA
- ❖ Ingaggio referenti operativi
- ❖ Raccolta indicatori
- ❖ Raccolta di materiali su interventi edilizi e di efficientamento energetico
- ❖ Raccolta di materiali sui progetti a valenza sociale

**Marzo
2025**

- ❖ Interazione continua tra Nomisma e le ACER
- ❖ Analisi, revisione e messa in coerenza degli indicatori
- ❖ Analisi e sistematizzazione dei progetti edilizi e di efficientamento energetico
- ❖ Analisi e sistemazione dei progetti a valenza sociale
- ❖ Individuazione di buone pratiche

Presentazione

28 marzo 2025

9
AZIENDE CASA

>60
REFERENTI COINVOLTI
ALL'INTERNO DELLE ACER

3
NUOVI DATABASE PER UNA LETTURA
AGGREGATA REGIONALE

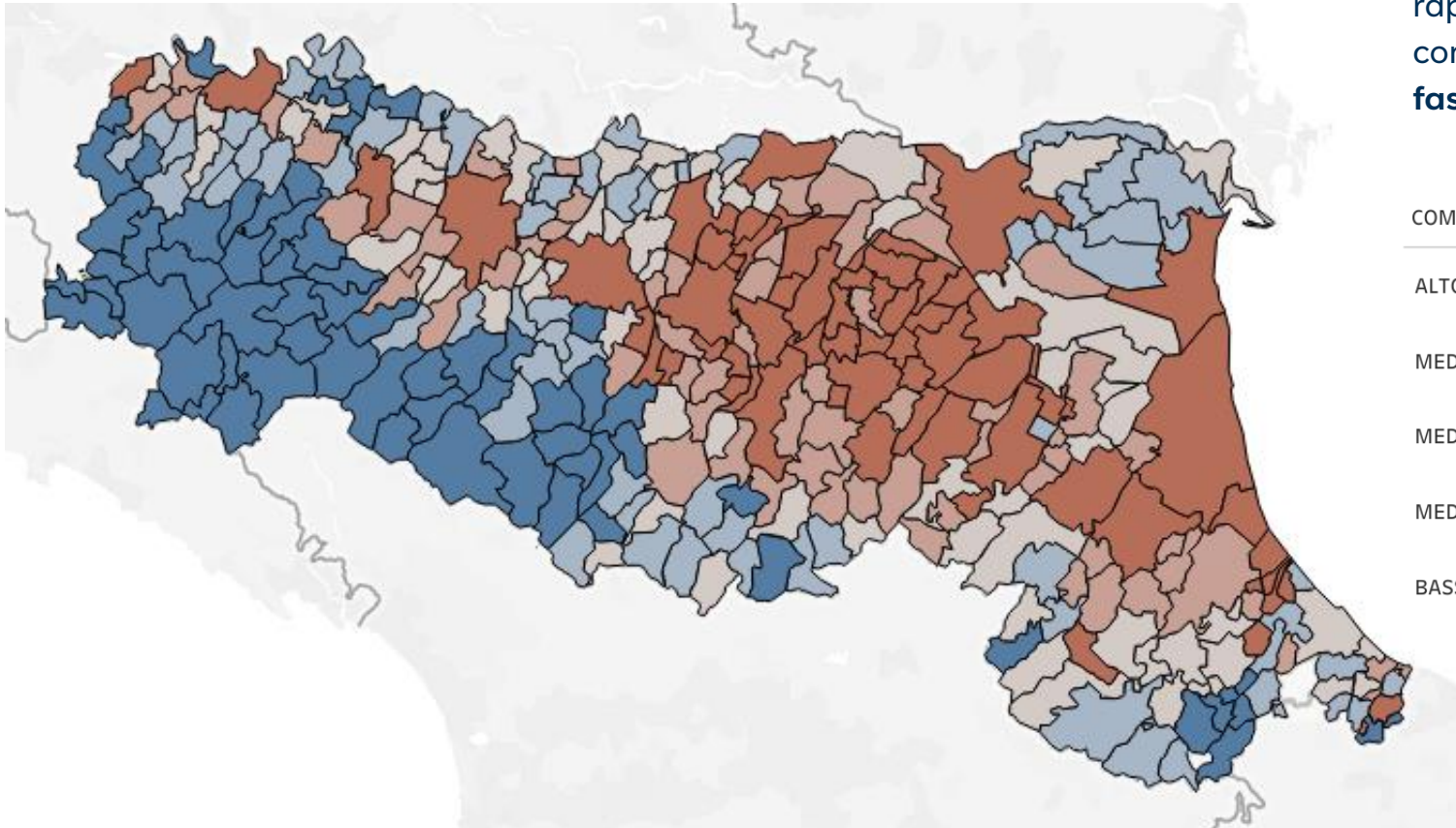
1. Il perimetro

Fragilità e nuovi bisogni

Il perimetro | Emilia-Romagna: la fragilità abitativa

- Il 40% dei comuni dell'Emilia-Romagna ha fragilità abitativa alta o medio-alta, concentrata nei capoluoghi.

Regione Emilia-Romagna: Indice di potenziale fragilità abitativa (2022)



- I comuni caratterizzati da **elevata fragilità abitativa** rappresentano il 40% del totale regionale e sono concentrati prevalentemente nei **capoluoghi** e lungo la **fascia costiera**.

COMUNI PER LIVELLO INDICE	Num. Comuni
ALTO	66
MEDIO ALTO	65
MEDIO	66
MEDIO BASSO	66
BASSO	65

40%
sul totale comuni dell'Emilia-Romagna

Indicatori utilizzati per la vulnerabilità abitativa (2022):

- incidenza canone medio abit. civili usate 80 mq sul reddito familiare 2022%;
- media Indicatore di intensità mercato immobiliare (IMI) 2020-2022%;
- quota delle famiglie in affitto con ISEE e requisiti per accesso all'ERP rispetto alle famiglie residenti 2022 %

Fonte: Agenzia delle entrate e INPS.

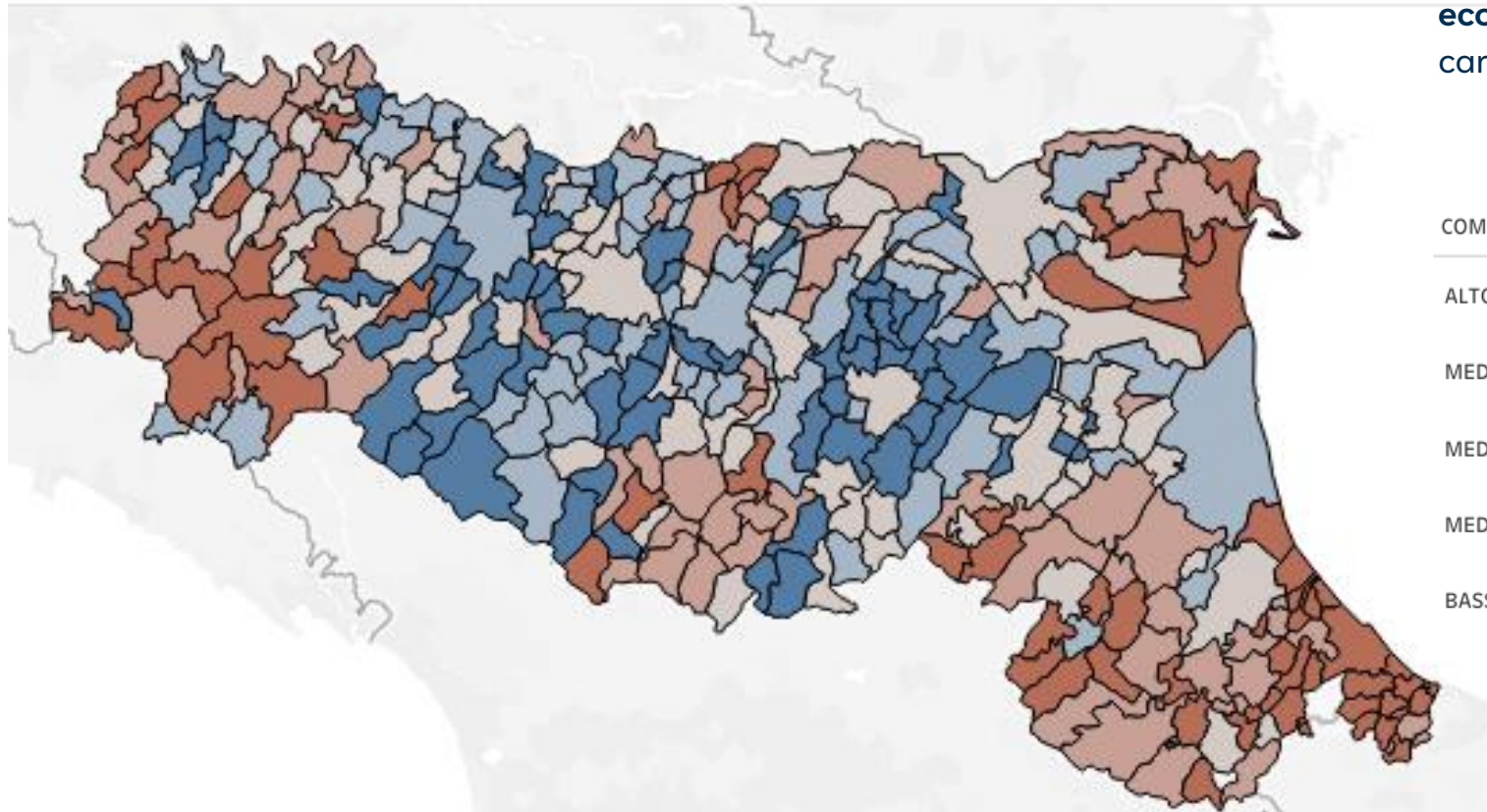
Fonte: cruscotto FABER realizzato da ART-ER per ORSA (novembre 2024)

<https://emiliaromagnainnodata.art-er.it/faber/>

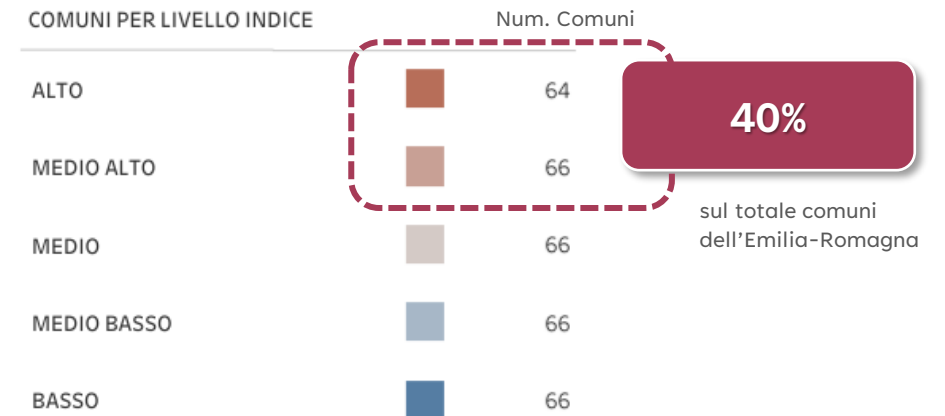
Il perimetro | Emilia-Romagna: la fragilità economica

- La fragilità abitativa non coincide con la fragilità economica → necessità di politiche ad hoc

Regione Emilia-Romagna: Indice di potenziale fragilità economica (2022)



- Il 40% dei comuni caratterizzati da **elevata fragilità economica** coincidono solo in parte con quelli caratterizzati da fragilità abitativa.



Indicatori utilizzati per la vulnerabilità economica (2022):

- Indicatori utilizzati per la vulnerabilità economica:
- % abitazioni occupate in affitto;
- reddito imponibile medio per contribuente;
- % contribuenti con 0-10.000 euro di reddito complessivo su totale contribuenti. Fonte: Agenzia delle entrate e INPS.

Fonte: cruscotto FABER realizzato da ART-ER per ORSA (novembre 2024)

<https://emiliaromagnainnodata.art-er.it/faber/>

Italia | Sovrapposizione di fragilità (con enfasi sulla locazione)

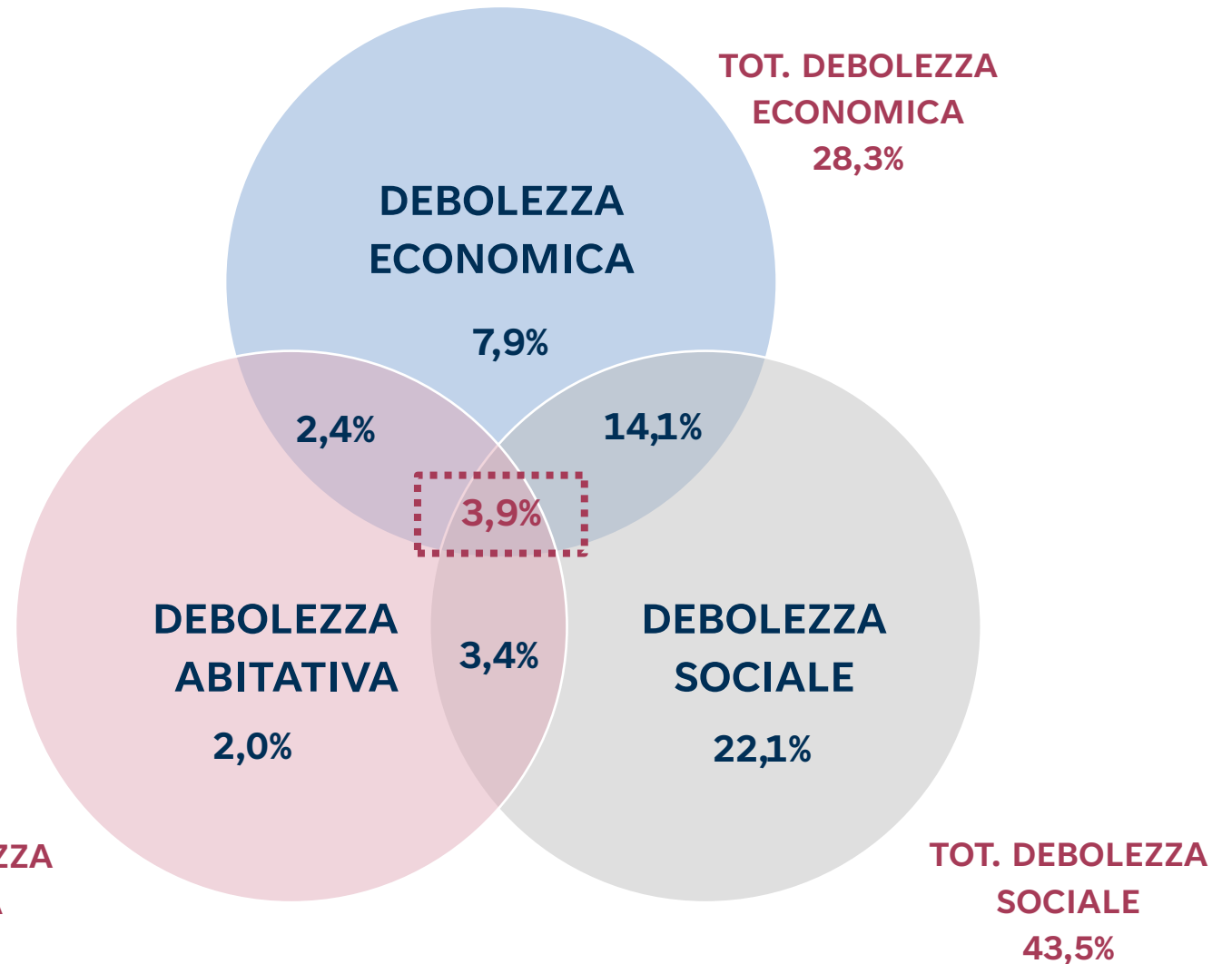
In Italia il **55,8%** delle famiglie presenta almeno 1 debolezza tra economica, sociale o abitativa

Tali nuclei prevalentemente:

- vivono in affitto
- vivono in grandi centri urbani

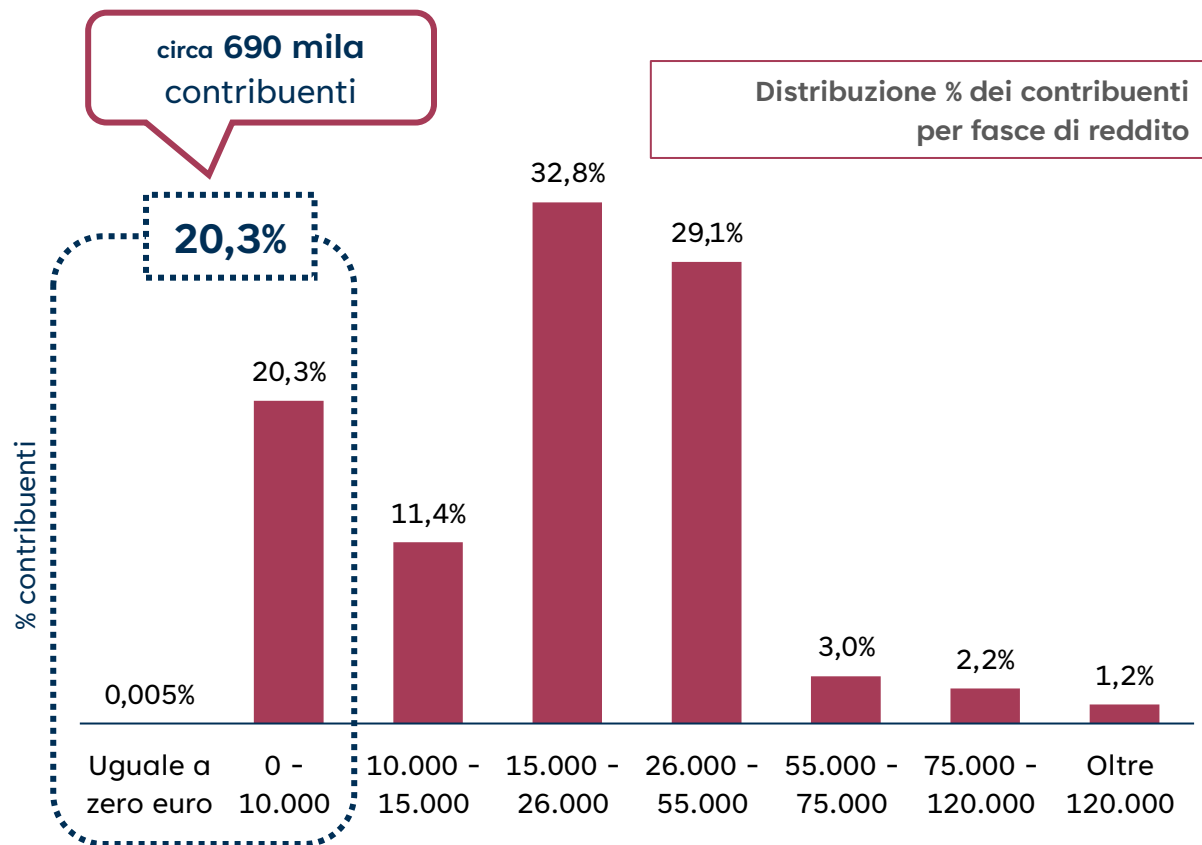
Il **3,9%** delle famiglie italiane vive in condizioni di contemporanea debolezza economica, sociale e abitativa

% sul totale delle famiglie italiane



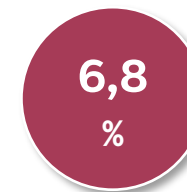
Emilia-Romagna | Fasce di reddito e povertà

- In regione, un quinto dei contribuenti ha un reddito annuo inferiore a 10mila euro.
- Aumenta la povertà di famiglie e individui nel quinquennio 2018-2023. Le famiglie in povertà sono il 6,8% del totale regionale (contro il 4,9% del 2018) e gli individui in povertà il 9,6% (contro il 6,3%).



❖ **Famiglie in povertà relativa familiare**

Emilia-Romagna (2023)

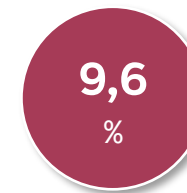


% sul totale famiglie

Nord-Est: 5,8%
Italia: 10,6%

E-R (2018): 4,9%

❖ **Individui in povertà relativa**



% sul totale famiglie

Nord-Est: 8,3%
Italia: 14,5%

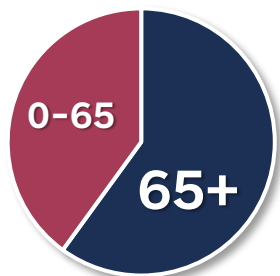
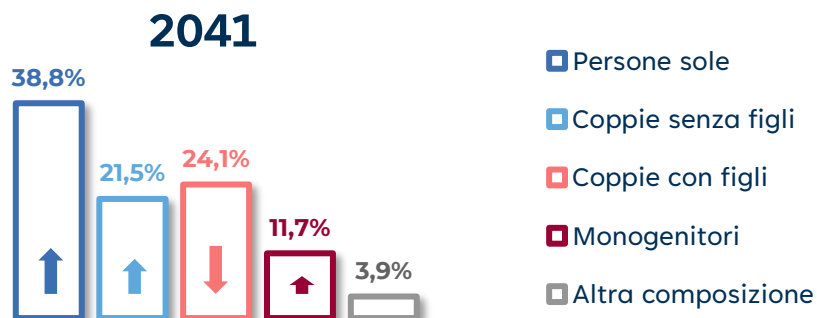
E-R (2018): 6,3%

La polverizzazione delle famiglie

La crescita del numero totale di famiglie in Italia si deve alle persone sole

Scenario 2041

26,3 milioni (+3,8% rispetto al 2021)
le famiglie in Italia nel 2041



60%
la quota di **over 65** sul totale delle **persone sole** nel **2041**

L'inverno demografico

Entro il 2070 un italiano su 3 avrà più di 65 anni

Scenario 2070

47,7 milioni
la popolazione in Italia nel 2070

di cui: **16,2 milioni di anziani (33,9%)**

In Italia dal 2021 al 2070:

- ❖ popolazione totale **-19,4%**
- ❖ ... ma popolazione anziana **+14,8%**

La popolazione residente è in decrescita: da 59,2 milioni al 1/1/2021 a 57,9 mln nel 2030, a 54,2 mln nel 2050 fino a 47,7 mln nel 2070.

Elementi di discontinuità rispetto al passato

- Negli anni più recenti, alcuni elementi di novità o discontinuità hanno caratterizzato **fabbisogni e tendenze**:

- ❖ **Scivolamento** verso il basso del ceto medio rappresenta la nuova **'questione sociale'** → tema non solo di welfare, ma di competitività territoriale
- ❖ Indebolimento della domanda → tema della **vulnerabilità**
- ❖ Stretta creditizia e maggiore difficoltà di accesso ai mutui → spostamento sulla **locazione**
- ❖ Ripensamento dei modelli urbanistici espansivi (**scarsità dell'offerta** → incremento canoni)
- ❖ **Crescita dei canoni** di affitto nei capoluoghi, ma anche in provincia
- ❖ Abbattimento dei consumi energetici → contrasto alla **povertà energetica**
- ❖ Nuova centralità delle popolazioni temporanee, da cui la **temporaneità come un bisogno sociale**

Utilizzo del patrimonio abitativo in Regione e ruolo delle ACER

Abitazioni locate vs altre forme di utilizzo

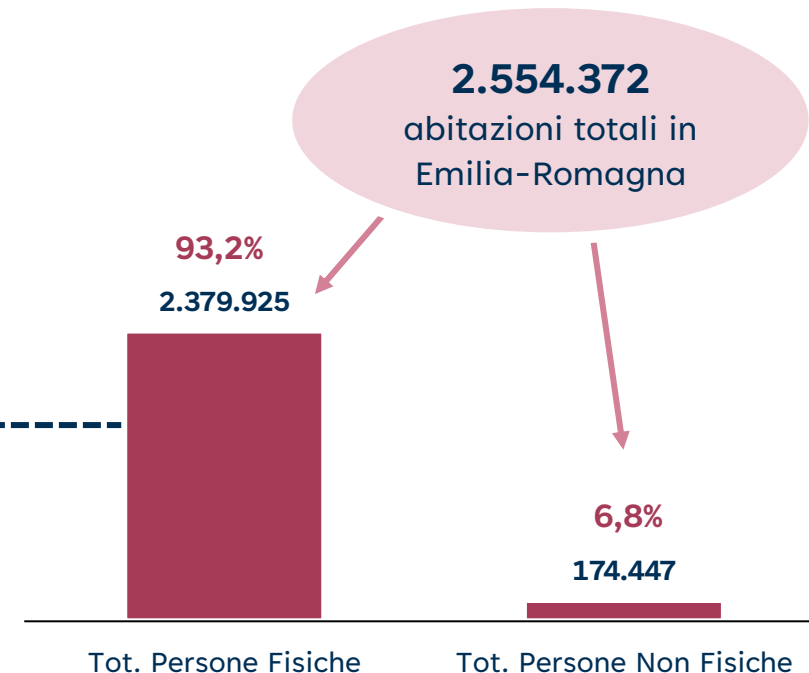
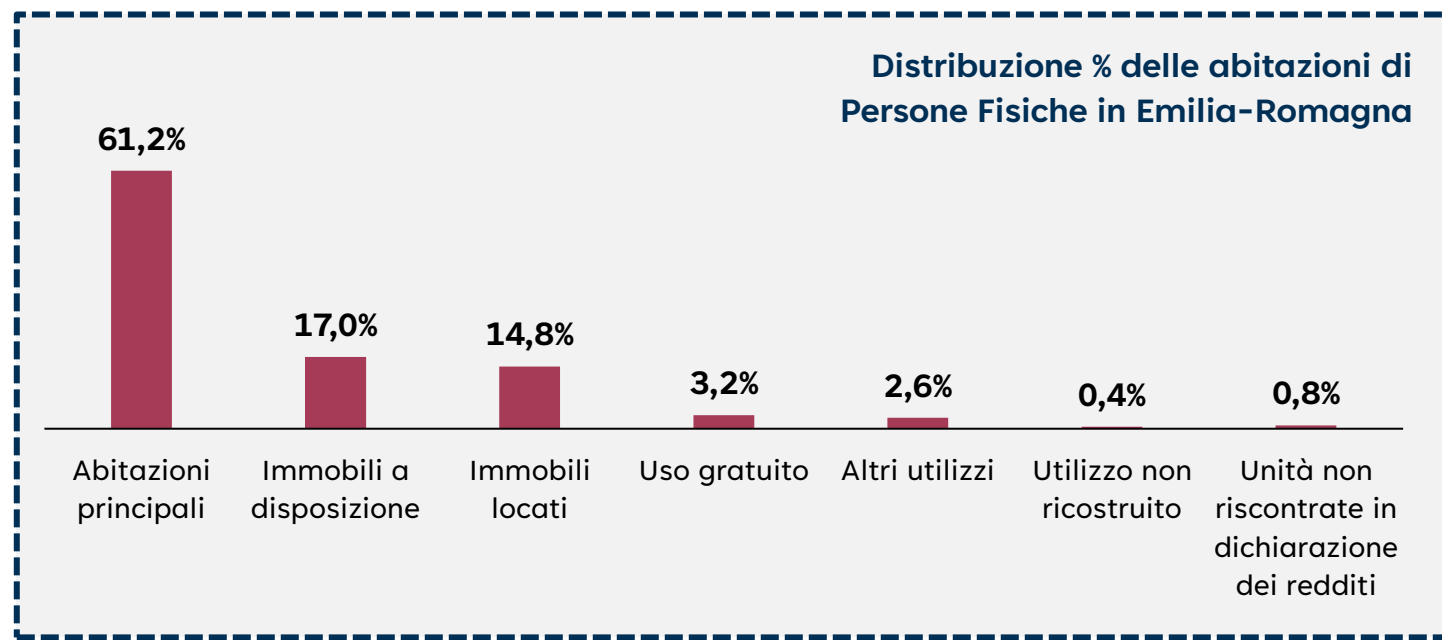
- Il 61,2% delle abitazioni in capo alle persone fisiche sono dichiarate come abitazioni principali
- il 17% degli immobili residenziali è a disposizione**
- Il 14,8% è locato (componente sfitta, seconde case e ad uso familiare)
- Il 3,2% è concesso ad uso gratuito e in via residuale gli altri utilizzi

2,4%

% alloggi gestiti dalle ACER
sullo stock abitativo regionale
(anno 2023)

~11-12%

% alloggi gestiti dalle ACER
sullo stock abitativo regionale **IN LOCAZIONE**
(stima anno 2023)



2. Risultati dello studio

Nuove basi informative a supporto di politiche data-driven

1. «Database Indicatori»

Il database comprende 17 ambiti e 52 indicatori.

Ambiti target	N. Indicatori rilevati
✓ Abusivismo	2
✓ Alloggi progetti speciali	1
✓ Canoni ERP e canone calmierato	3
✓ Condomini misti	4
✓ Credito verso Comuni	1
✓ Efficientamento energetico	2
✓ Fabbricati	4
✓ Fondi	6
✓ Gestione alloggi a canone calmierato	6
✓ Gestione immobili (diversi da abitazione)	2
✓ Gestione posti letto in studentati	1
✓ Imposte e tasse	3
✓ Interventi edilizi	5
✓ Morosità	5
✓ Nuove assegnazioni	3
✓ Pratiche gestite per contributi	3
✓ Utenti ERP	1

17 ambiti

52 indicatori

Gli indicatori rilevati sono complementari rispetto a quelli rilevati all'Osservatorio del Sistema abitativo della Regione Emilia-Romagna (ORSA)

2. «Database Sociale»: prassi e progettualità su innovazione sociale

- Il database comprende 113 rilevazioni, suddivise in prassi aziendali e progettualità specifiche dedicate a:
 - ❖ **Prevenzione e gestione del conflitto / Innovazione sociale**
 - ❖ **Coesione sociale**
 - ❖ **Portierato sociale e sicurezza**
 - ❖ **Prevenzione della morosità**
- Dalla rilevazione emerge come i progetti di successo, in presenza di risorse economiche, possano sfociare in prassi.

3. «Database Interventi»: investimenti edilizi e efficientamento energetico

- Il database censisce gli interventi edilizi (riqualificazione o costruzione ex novo) e gli interventi di efficientamento energetico.
- La rilevazione riguarda il numero di alloggi e l'importo degli interventi
- Il periodo di rilevazione riguarda la serie storica 2013-2023

Gestione alloggi ERP

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

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

(Anno 2023)

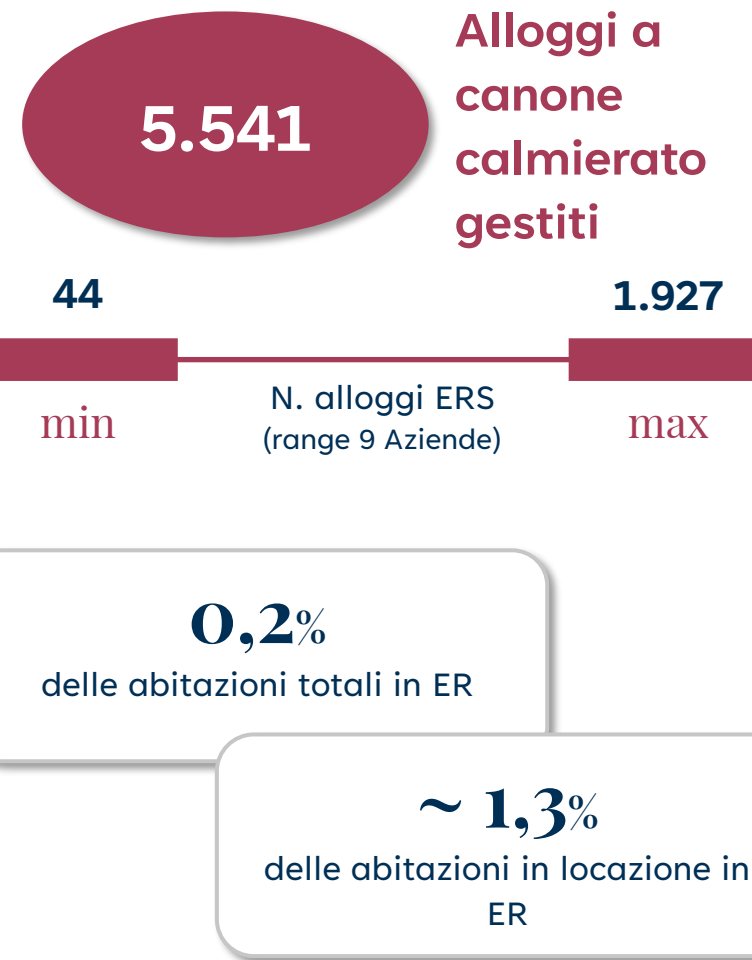


Gestione alloggi a canone calmierato

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

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

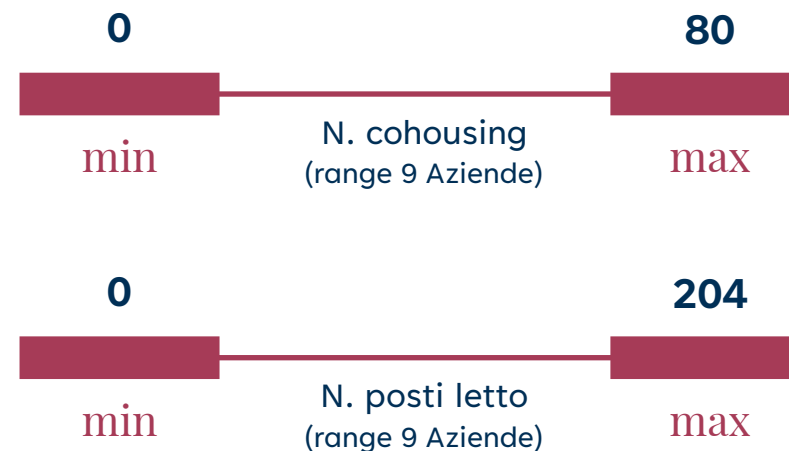
(Anno 2023)



Gestione cohousing e posti letto per studenti

- 4 ACER gestiscono complessivamente **131 alloggi in cohousing** destinati ad ospitare categorie di utenti fragili.
- 3 ACER gestiscono complessivamente **334 posti letto per studenti**.

	Numero
Alloggi in cohousing gestiti (*)	131
Posti letto gestiti in studentati	334



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

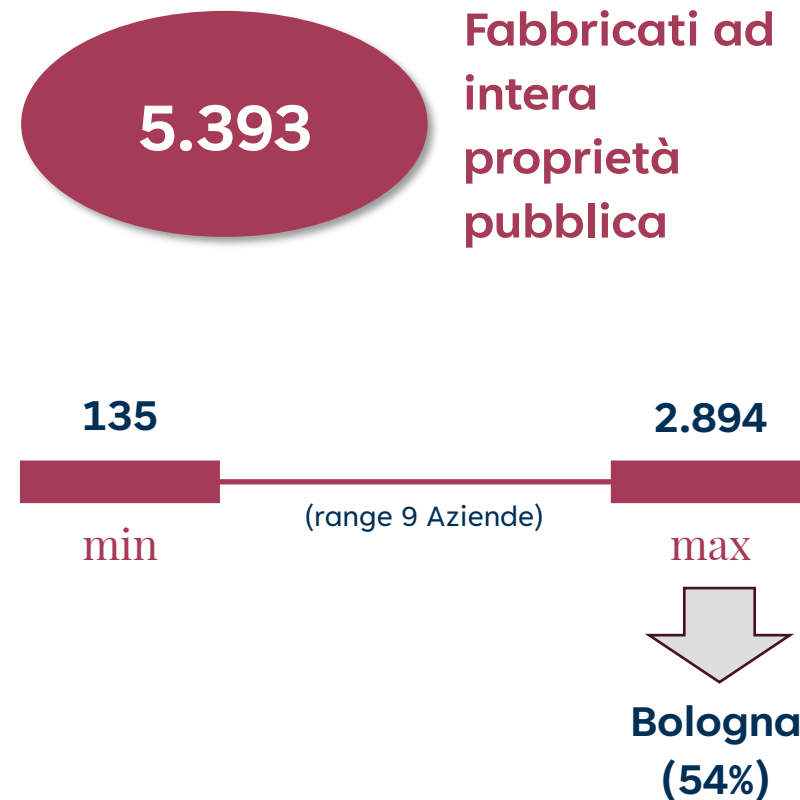
(Anno 2023)

Fabbricati di intera proprietà pubblica

- L'amministrazione dei fabbricati ad intera proprietà pubblica è demandata alle ACER nella grande maggioranza dei casi (81,9%).
- L'8,7% è amministrato da terzi, mentre il 9,7% è in autogestione.
- ACER Bologna gestisce il 54% dei fabbricati «full ERP» in regione.

	Numero	Quota %
Totale fabbricati ERP di intera proprietà pubblica	5.393	100,0%
- di cui amministrati da ACER	4.415	81,9%
- di cui amministrati da terzi	453	8,4%
- di cui in autogestione	525	9,7%

(Anno 2023)



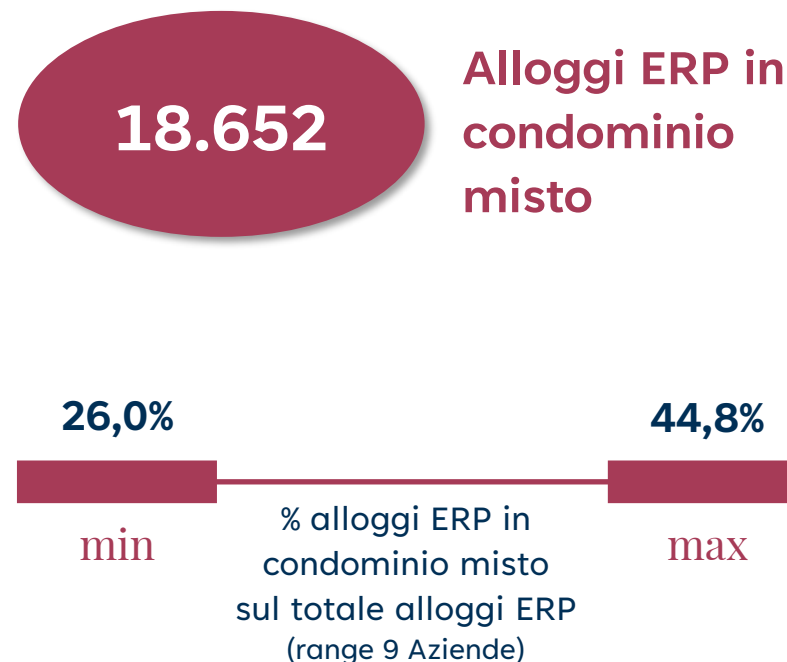
Alloggi ERP in condomini misti

- Gli alloggi ERP in condomini misti riguardano il 34% del patrimonio ERP gestito, con un ampio range tra le ACER (da 26% a 45%).
- La coesistenza in condomini misti di alloggi ERP e alloggi di proprietà privata è **fattore di complessità** relativamente ai temi di coesione e inclusione sociale → **tema mix sociale**

	Numero	Quota %
Totale condomini misti	2.994	100,0%
- di cui amministrati da ACER	553	18,5%
- di cui amministrati da terzi	2.441	81,5%
Totale alloggi pubblici in condominio misto	18.652	34,1%

(Anno 2023)

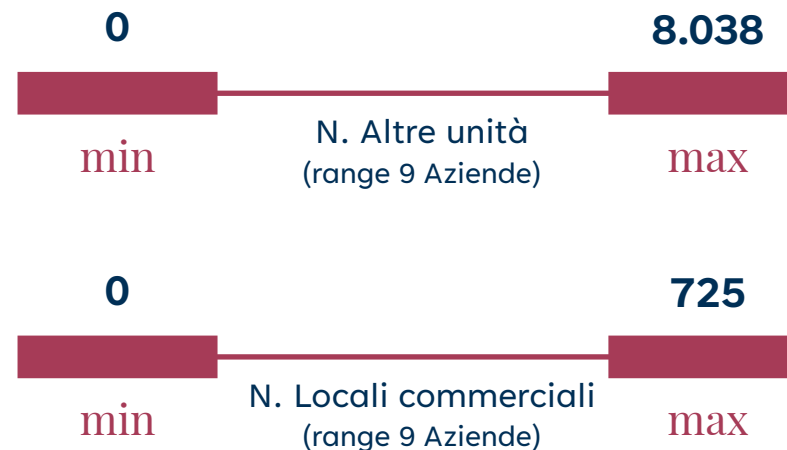
% alloggi ERP in
condominio misto su
totale alloggi ERP



«Altro» patrimonio gestito

- Le ACER gestiscono nel complesso «altre» 17.372 unità immobiliari e 998 locali commerciali.
- Non tutte le ACER hanno in gestione questa tipologia di immobili.
- Tale patrimonio può essere utilizzato e messo a disposizione a servizio del territorio, per presidio territoriale e attività sociale.**

	Numero
Altre unità immobiliari in gestione	17.372
Locali commerciali in gestione	998



(Anno 2023)

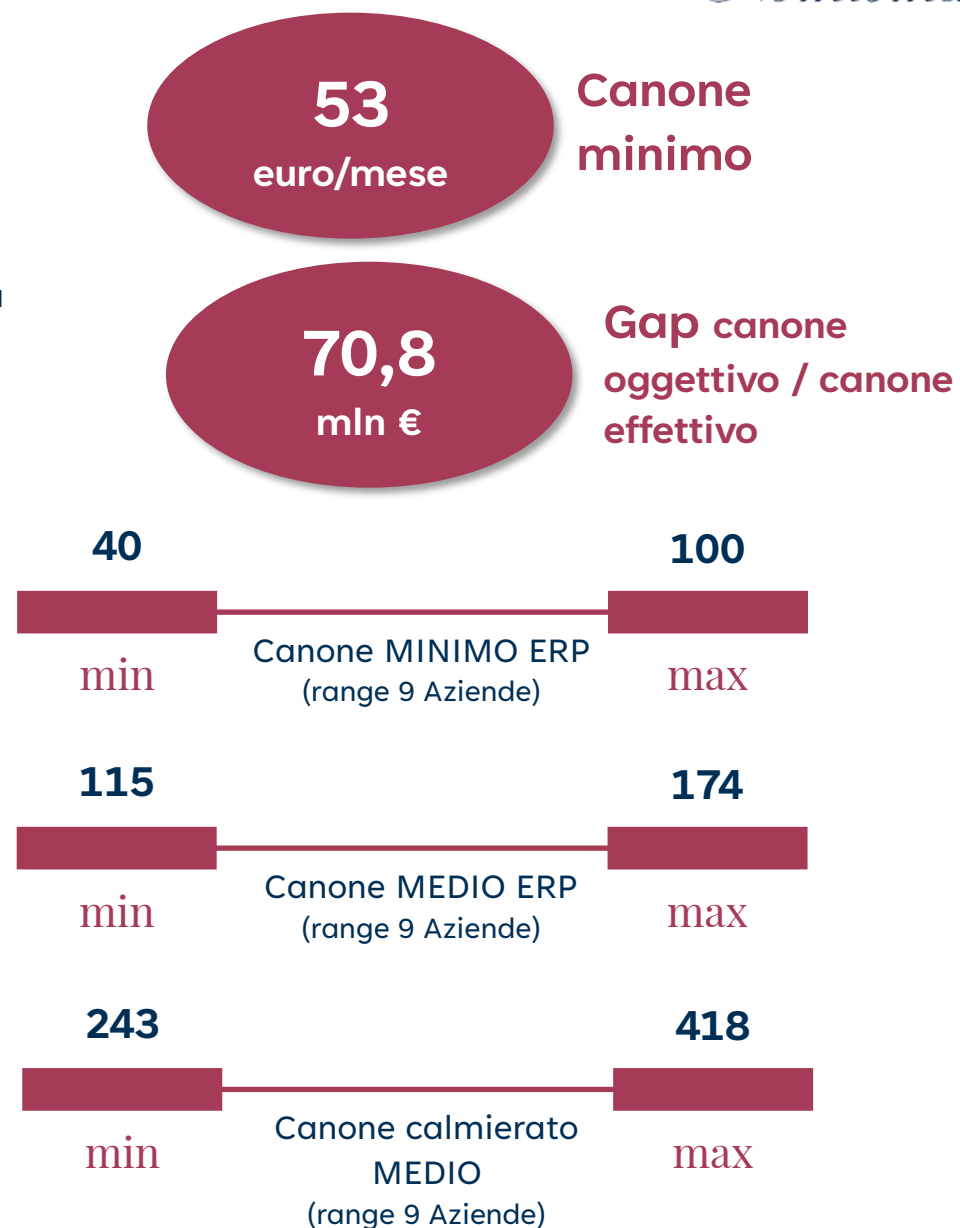
Canoni di locazione ERP e canone calmierato

- In Emilia-Romagna il **canone minimo** di locazione ERP è pari a 53 euro/mese, con una range tra le 9 Aziende che varia tra 40 e 100.
- Il **canone medio ERP** varia tra 151 e 331 euro/mese.
- Per contro, il canone medio degli **alloggi a canone calmierato** (325 euro/mese) varia tra 243 e 418 euro/mese.

	Euro/mese
Canone mensile MINIMO di locazione alloggio ERP	53
Canone mensile MEDIO di locazione alloggio ERP	147
Canone mensile medio OGGETTIVO complessivo di locazione alloggio ERP	255
Canone mensile MEDIO di locazione alloggio a canone calmierato	325

(Anno 2024)

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Emilia-Romagna



Monte canoni ERP e CANONE CALMIERATO

- Il monte canoni complessivo per ERP e alloggi a canone calmierato ammonta a circa 101 milioni di euro l'anno, di cui 84,9 milioni derivanti da ERP e 16,3 milioni da canone calmierato.

Monte canoni ERP
84,9 mln euro

Anno 2024

Monte canoni calmierato
16,3 mln euro

Anno 2024

101,2
mln euro

Anno 2024

Monte canoni ERP + alloggi canone calmierato

- Il canone minimo a livello regionale viene corrisposto dal 13,3% degli utenti, ma al confronto tra le Aziende il range varia tra il 6,1% e il 18,5%.

	Numero	Quota % sul totale utenti
Alloggi ERP i cui utenti pagano il canone minimo	6.386	13,3%
Alloggi ERP i cui utenti pagano il canone non minimo	41.537	86,6%

(Anno 2023)

6,1%

min

% utenti che pagano il canone **minimo**
(range 9 Aziende)

18,5%

max

81,5%

min

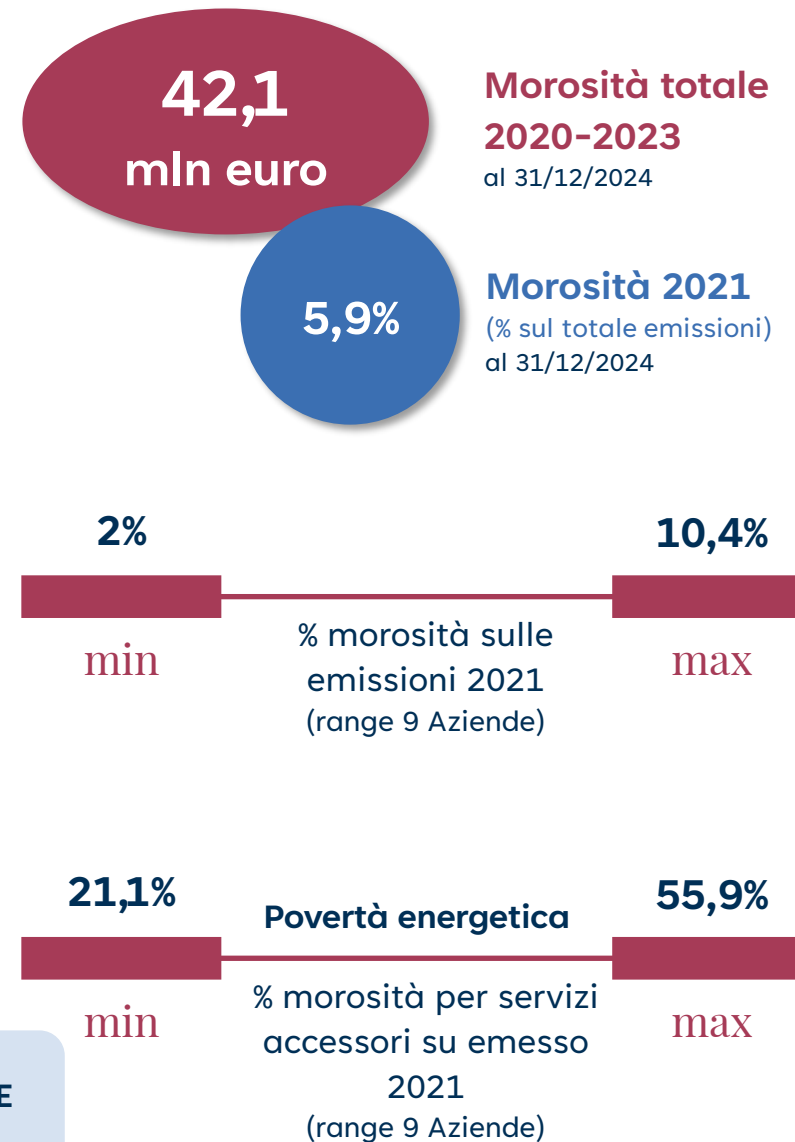
% utenti che pagano il canone **non minimo**
(range 9 Aziende)

93,9%

max

Morosità, povertà energetica e disagio sociale

- La morosità consolidata al 2021 grava per il **5,9% sul totale** delle emissioni. Il range tra le Aziende va dal 2% al 10,4%.
- La morosità è spesso **incolpevole**: il 16% dei nuclei è seguito dai servizi sociali.
- La **povertà energetica** è un tema: circa il 39% della morosità consolidata deriva dagli oneri legati ai servizi accessori, tra cui i costi di riscaldamento.



	Euro
Morosità complessiva delle annualità 2020-2023 al 31/12/2024 (canoni + servizi accessori)	42.137.074
Morosità % relativa alle emissioni 2021 calcolata al 31/12/2024	5,9%

	Euro	Quota %
Morosità totale relativa alle emissioni 2021 (calcolata al 31/12/2024)	7.770.527	100,0%
- di cui Morosità da canoni	4.769.716	61,4%
- di cui Morosità da servizi accessori	3.000.811	38,6%

La morosità è spesso incolpevole



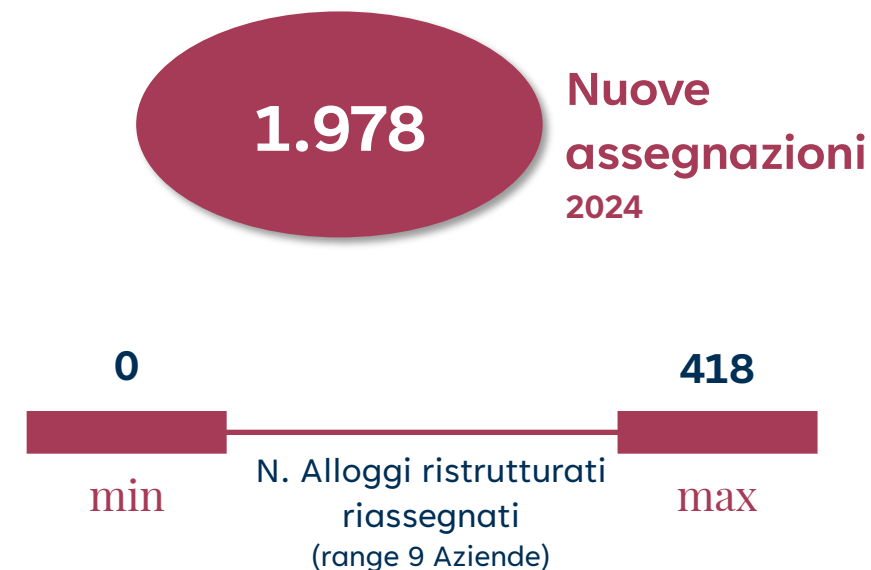
16% dei nuclei seguiti dai servizi sociali (7.679 nuclei)

48,5% dei nuclei ha ISEE fino a 7.620 euro

Nuove assegnazioni e (quasi zero) abusivismo

- In regione, **le nuove assegnazioni nel 2024 sono state 1.978**, di cui l'80% ha riguardato alloggi ristrutturati.
- Gli alloggi nuovi interessati sono 4.
- In tale contesto sono solo **22 le occupazioni nel 2023** in tutta la regione, con un tasso di risoluzione del 68%

	Numero	Quota %
Nuove assegnazioni nel 2024	1.978	100%
- di cui nuovi alloggi nel 2024	4	0,2%
- di cui alloggi ristrutturati nel 2024	1.574	79,6%
- di cui alloggi ristrutturati in anni precedenti	400	20,2%
Occupazioni abusive al 2023	22	100%
Sgomberi delle occupazioni abusive nel 2023	15	68,2%



Il supporto finanziario e gestionale ai Comuni

- Al 31/12/2024 il credito verso i Comuni maturato dall'insieme delle ACER dell'Emilia-Romagna era di 34,5 milioni di euro.
- Il ruolo delle ACER diventa così fondamentale nel **supportare** non solo il welfare territoriale, ma la **finanza locale**.
- Tuttavia **l'indisponibilità di tali risorse** proprie impedisce alle Aziende una più efficace azione sulla propria attività core.



**Credito verso
Comuni**

	Importo
Credito verso Comuni per anticipazioni e corrispettivi	34.524.794 €

(Anno al 31.12.2024)

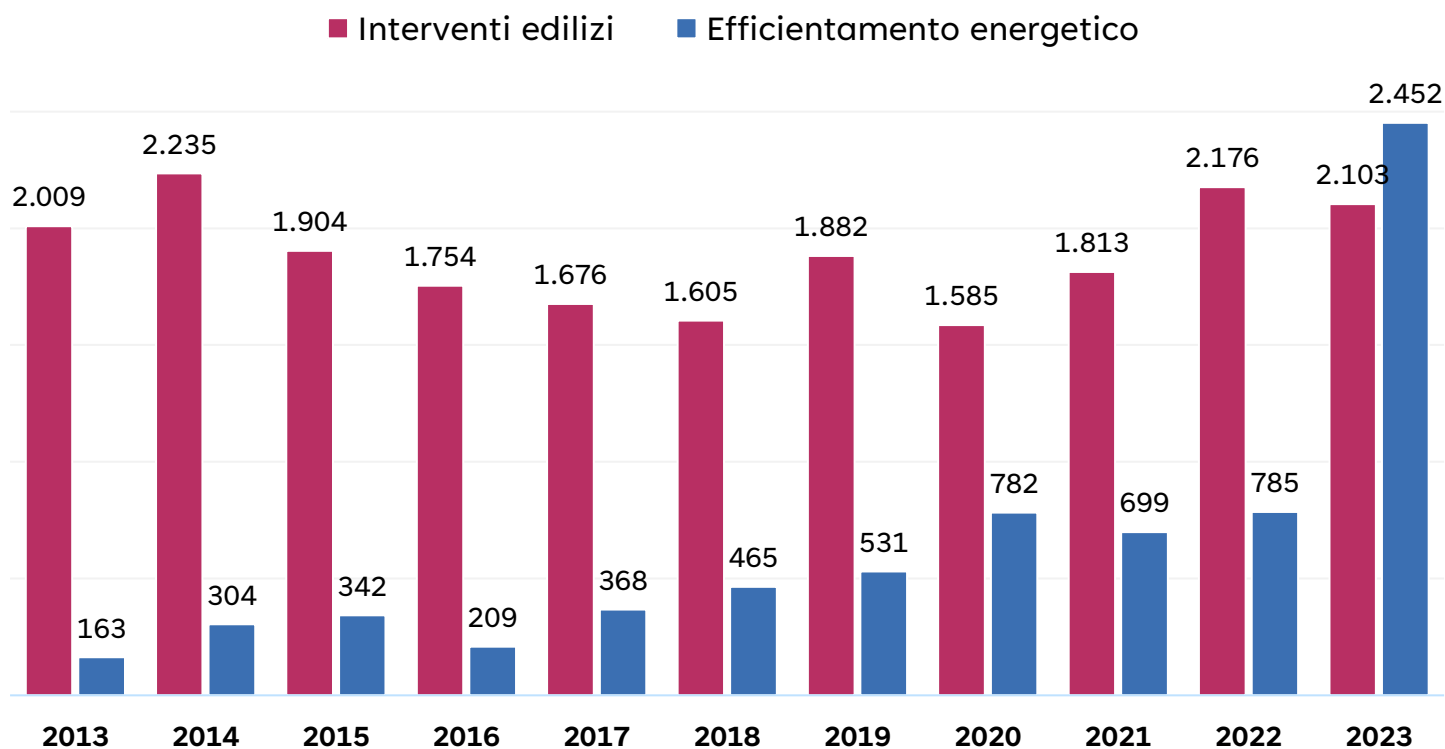
	Numero
Pratiche gestite per Fondo Affitto (2024)	11.696
Pratiche gestite per Fondo Morosità incolpevole (2023)	147
Pratiche gestite per Fondo Rinegoziazione canoni (2023)	151
Totale pratiche gestite	11.994



Interventi sul patrimonio (2013-2023)

- Le ACER in E-R nell'ultimo decennio hanno complessivamente effettuato interventi edilizi in 20.742 alloggi per un importo totale di 395,4 milioni e interventi di efficientamento energetico in 7.100 alloggi, per un importo totale di circa 157 milioni.
- Una ulteriore quota qui non considerata riguarda inoltre gli interventi di riqualificazione edilizia e di efficientamento energetico effettuati sulle proprietà in condomini misti.

Si rimanda alla sezione dedicata



* Nota: in caso di interventi di lungo corso realizzati nell'arco di più anni, il relativo importo è stato assegnato al primo anno di stanziamento fondi

Progetti e prassi per la gestione sociale 2013-2023

- Dal 2013 ad oggi le ACER hanno messo in campo 37 prassi e 76 progetti dedicati alla coesione e all'innovazione sociale.
 - ❖ **Prassi:** sono attività continuative, strutturate e sistematiche, legate a procedure consolidate.
 - ❖ **Progetti:** sono iniziative specifiche, con obiettivi ben definiti, spesso sperimentali o temporanee, che possono diventare prassi se dimostrano efficacia, in presenza di fondi disponibili

Anni 2013-2023	Prassi	Progetti	Totale
Progetti di coesione / inclusione sociale	15	62	77
Portierato sociale	17	12	29
Prevenzione e gestione del conflitto	3	1	4
Morosità/Prevenzione della morosità	2	1	3
Totale progetti di innovazione sociale	37	76	113

113

**Progetti e prassi
di coesione
sociale
2013-2023**

3. Il valore sociale generato dalle ACER

Sfide future e risorse disponibili

Punti di attenzione: una sintesi

❖ Il patrimonio gestito dalle ACER dell'Emilia-Romagna rappresenta il 2,4% dello stock abitativo regionale e riguarda circa il 11-12% degli immobili in locazione 60.579 Alloggi totali gestiti
❖ E' in atto un processo di terziarizzazione. Da aziende che costruiscono case, le ACER sono diventate aziende di servizi: servizi patrimoniali resi agli enti locali e servizi abitativi resi agli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare. 113 tra prassi e progetti sociali
❖ La missione dei vecchi Istituti è stata la costruzione di case; oggi, la produzione di nuove abitazioni è significativamente bassa 257 n. alloggi progettati + cantierati + ultimati (2023)
❖ Le ACER attuano gli interventi di manutenzione straordinaria di immobili dei Comuni, anticipando la liquidità . Il ruolo delle ACER è fondamentale nel supportare la finanza locale. 34,5 mln € (al 31/12/2024) credito verso comuni
❖ Le ACER apportano un fondamentale contributo sociale attraverso l'abbattimento dei canoni (gap il canone oggettivo e il canone medio applicato). 70,8 mln € (2024) mancato incasso da canone oggettivo
❖ L'attività di riqualificazione edilizia degli alloggi è fondamentale per consentire nuove assegnazioni, dal momento che il turnover dello stock ERP è piuttosto basso e le graduatorie di accesso all'ERP scorrono a fatica. 552 mln € 2013-2023 investimenti nel patrimonio
❖ I canoni di locazione del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un livello non garantisce l'equilibrio del sistema 143 €/mese (canone medio 2024) ricavi da canoni
❖ Il fenomeno della morosità va considerato non solo come un rischio della sostenibilità economica delle Aziende Casa, ma come un concreto strumento di welfare che le Aziende Casa sopportano nell'arginare la povertà. 42,1 mln € 2021 (al 31/12/2024) morosità

Fabbisogni emersi e possibili risposte

I fabbisogni emersi

- ❖ Aumento di fragilità abitativa e economica → **impatto** su abitare sociale
- ❖ Aumento di nuclei monocomponenti → **impatto** su abitare sociale: sostenibilità del canone / diritto all'abitare
- ❖ Aumento di popolazione anziana → **impatto** su abitare sociale: accessibilità e welfare
- ❖ Risposta a nuovi bisogni (es. abitare temporaneo, cohousing, student housing) → **accessibilità del canone**
- ❖ Sempre maggiore rilevanza dell'efficientamento energetico → **impatto** positivo sulla povertà energetica

Le possibili risposte delle politiche pubbliche

- ❑ **Politiche virtuose sociali e per l'abitare** per il supporto agli utenti ERP e l'attivazione dell'ascensore sociale → impatto su morosità e monte canoni per liberare risorse
- ❑ **Una politica coordinata** di supporto al sistema ACER → prevedere fondi non solo per i fabbricati, ma per gli alloggi (contrasto dello sfritto) e per le misure di coesione sociale

In pratica: le sfide future e le risorse disponibili /2

Alla luce dei risultati dello studio si converge necessariamente sugli spunti già portati da **ART-ER**, portando l'attenzione sulla **disponibilità di risorse economiche** in capo alle ACER.

L'esposizione delle Aziende verso i Comuni, derivante dall'anticipazione degli interventi di manutenzione straordinaria, e il mancato introito del canone oggettivo, a favore **dell'abbattimento del canone** per gli utenti, costringe le Aziende ad operare «**ad armi spuntate**».

COME STA CAMBIANDO L'ERP?

- Più anziano e più fragile dal punto di vista sociale
- Più povero e fragile dal punto di vista reddituale

COME POTER RISPONDERE IN MODO INTEGRATO ALLE MULTIFRAGILITÀ, RIATTIVANDO MECCANISMI DI SOSTENIBILITÀ ECONOMICA PER L'ERP?

- adeguare l'offerta abitativa: nuovi modelli "di business" (abitativi e di servizio) e necessità di risorse continuative e strutturate per adeguare l'offerta di ERP
- sostenibilità dei canoni e contrasto alla povertà energetica
- percorsi che facilitino la progressiva uscita dall'ERP

Fonte: ART-ER

Quali leve?

Risorse disponibili

Monte canoni ERP
84 mln euro

Risorse potenziali non disponibili

Crediti verso comuni
34,5 mln euro

(Anticipazione spese straordinarie)

Contributo sociale per
l'abbattimento dei canoni
70,8 mln euro*

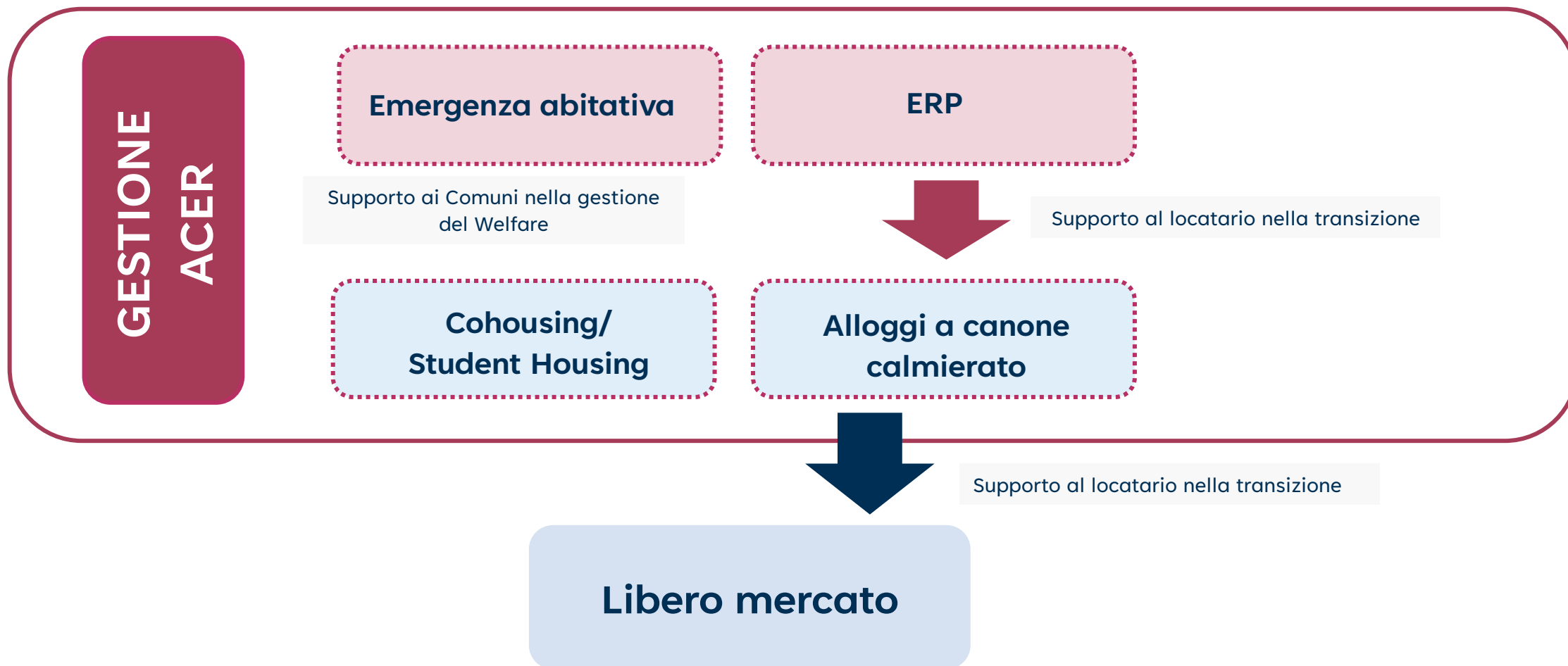
*Gap tra canone oggettivo e canone effettivo medio

Ruolo di creditore a tasso zero delle ACER a beneficio dei Comuni; sostegno alla finanza locale ma minori risorse su attività core delle ACER

Misura sostanziale di welfare a carico delle ACER; Risorse potenzialmente recuperabili attraverso azioni di supporto all'emancipazione degli utenti ERP

In pratica: le sfide future e le risorse disponibili /2

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



Nomisma

Grazie per l'attenzione!



Chiara Pelizzoni

**Senior Project Manager
Nomisma**

chiara.pelizzoni@nomisma.it

GRUPPO DI LAVORO

Elena Molignoni

Head of Real Estate

Chiara Pelizzoni

Senior Project Manager

Responsabile di progetto

Daniela Testi

Ingegnere | Project manager

www.nomisma.it/immobiliare

<https://www.nomisma.it/osservatorio-immobiliare>