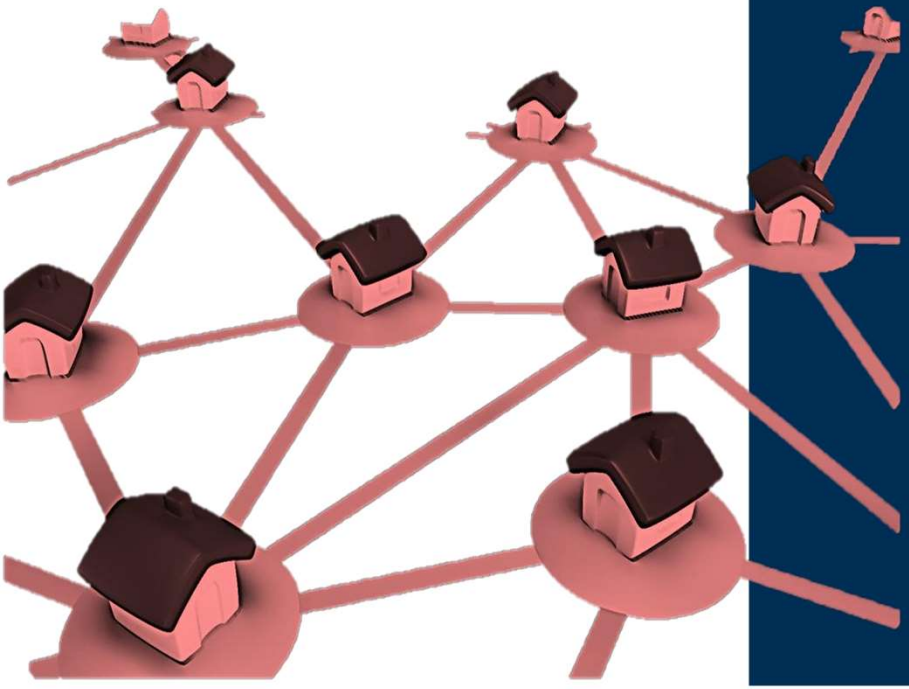
federcasa



Osservatorio nazionale ERP - Anno 2024/25

Il sistema dell'ERP generatore di valore pubblico

Roma, 23 aprile 2026

A cura di Nomisma

PREMESSA

Osservatorio nazionale ERP_FEDERCASA

FEDERCASA rappresenta **85 Enti e aziende diversamente denominate** (Atc, Ater, Iacp, Aler, Acer, Arte, Arca, Spa) che in tutta Italia da più di un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica realizzate con fondi pubblici, fondi propri e prestiti agevolati da destinare a nuclei familiari con bassi redditi e spesso in condizioni di estrema fragilità sociale.

Le Aziende associate gestiscono **823.734alloggi** che rappresentano il 90% dell'intero patrimonio abitativo pubblico in dotazione sul territorio nazionale.
Si sta parlando del 2,3% dello stock abitativo italiano, una quota significativamente inferiore a quella in dotazione nei Paesi del Nord Europa come la Svezia, con il 24% del patrimonio di edilizia pubblica sul totale, dell'Olanda con il 29%, ma anche la Francia con il 17% di abitazioni pubbliche e dell'Austria, con 24%. La Germania si avvicina alla dotazione italiana con il 4% dello stock abitativo del Paese.

Per fare luce su questo settore Federcasa da qualche anno ha avviato l'**Osservatorio ERP**, risultato della stretta collaborazione tra la Federazione e i propri associati.
Obiettivo dell'Osservatorio è quello di dare trasparenza e supporto alle politiche abitative e sociali del Paese attraverso uno strumento conoscitivo in grado di misurare ed analizzare l'attività dei vari Enti, al fine di poter interloquire, con sempre maggior autorevolezza, a livello istituzionale, ed intervenire tempestivamente nel dibattito pubblico, per orientare positivamente le politiche di settore.

85 Aziende associate

2,3% Patrimonio gestito sullo stock abitativo

Carenza cronica di alloggi da destinare a nuclei familiari a basso reddito

Osservatorio nazionale ERP_FEDERCASA

I **DATI**, raccolti attraverso un censimento rivolto alle 85 Aziende casa associate, sono gli unici in grado di descrivere il patrimonio residenziale pubblico del Paese e sono messi a disposizione dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa rilanciato in seno al MIT, già previsto dalla legge n. 431 del 1998, che ha il compito di effettuare la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa a livello nazionale.

CONOSCENZA

Federcasa in questo modo restituisce centralità al ruolo del pubblico nelle **POLITICHE ABITATIVE** investendo nella conoscenza dei fenomeni e delle risorse da cui partire.

Sono **TRE GLI ASPETTI FONDAMENTALI**, sia per lo sviluppo di politiche adeguate ed efficaci, sia per la gestione ordinaria del patrimonio pubblico:

- la dimensione del patrimonio esistente
- i fabbisogni manutentivi e il patrimonio dismesso utilizzabile
- il fabbisogno finanziario per la gestione ed il rinnovo dello stock abitativo.

Dimensione
Fabbisogni
Risposte
Vincoli

Osservatorio nazionale ERP_FEDERCASA

Macroaree oggetto del Censimento, anno 2024/25

Azienda - Forma giuridica e contratti di lavoro
Gestione alloggi ERP e non ERP
Assegnazioni alloggi
Condomini misti
Vendita
Gestione immobili (diversi da abitazione)
Proprietà degli alloggi
Canoni
Fascia ISEE per accesso
Utenti
Abusivismo
Nuove assegnazioni
Morosità
Interventi edilizi
Efficientamento energetico
Fondi nelle disponibilità dell'Ente
Imposte e Tasse a carico
Crediti verso PA

piattaforma informatica fondata su un unico modello dati in grado di generare informazioni strategiche

Topics

1

CONTESTO

Condizione sociodemografica della popolazione (demografia, reddito, povertà assoluta)

Condizione reddituale

Mercato (accessibilità alla casa)

2

OSSERVATORIO NAZIONALE DELL'ERP: NUMERI E TENDENZE

Gestione alloggi ERP e Non ERP; condomini misti; vendita alloggi; gestione immobili diversi dall'abitazione; proprietà alloggi; canoni; utenti; abusivismo; nuove assegnazioni; morosità; interventi edilizi; efficientamento energetico; epoca costruzione alloggi; fondi pubblici gestiti; tasse

CONTESTO

Nomisma

CONTESTO - Highlights

L'Italia sta attraversando una trasformazione demografica profonda.

Le famiglie tradizionali – coppie con figli – sono oggi una minoranza: nel 2024 i single rappresentano il 37% dei nuclei. La polarizzazione tra famiglie unipersonali e famiglie nucleari "classiche" continuerà ad ampliarsi.

L'Italia presenta una fragilità demografica strutturale: l'invecchiamento è rapido e continuo. Oggi un italiano su quattro ha più di 65 anni; nel 2070 sarà uno su tre

Quasi un italiano su quattro è oggi a rischio di povertà o esclusione sociale (23,1%).

La casa emerge come un fattore discriminante: tra gli affittuari l'incidenza della povertà è del 22,1%, contro il 4,7% tra i proprietari.

La distribuzione della ricchezza è fortemente polarizzata: il 20% più ricco detiene il 70% della ricchezza nazionale.

Il costo dell'abitare è diventato un elemento critico. I canoni di locazione sono cresciuti del 15% tra il 2021 e il 2025.

L'indice di affordability mostra un peggioramento in tutte le principali città, fino a raggiungere il 39% a Milano.

CONTESTO_ *Evoluzione demografica delle famiglie italiane*

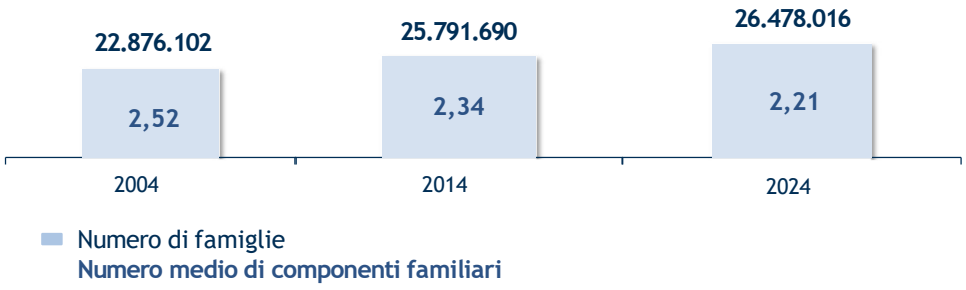
Mentre prosegue il calo della popolazione (in contrazione costante dal 2014), il numero delle famiglie cresce

Scenario attuale

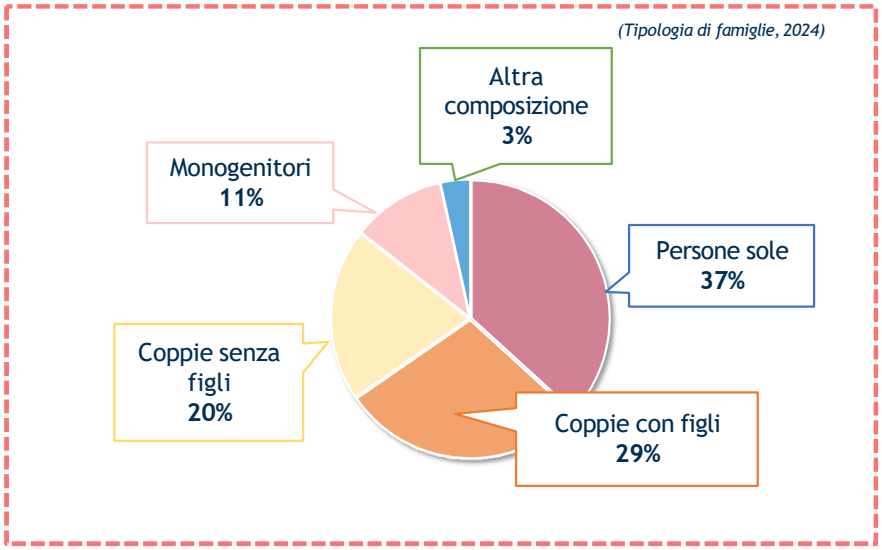
➢ **26,478 milioni**
Le famiglie in Italia nel 2024

Aumentano le famiglie, ma cala il numero di componenti

Il **declino** più forte è quello della **famiglia tradizionale**: nel 2024, in percentuale, i **singles** (37%) **hanno superato le coppie con figli** di ben 8 punti percentuali, testimoniando una crescita sostenuta negli ultimi anni.



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat



Solo nel **Mezzogiorno**, da sempre connotato per la presenza di famiglie numerose grazie ai più elevati tassi di fecondità del recente passato, le **coppie con figli** costituiscono ancora la **maggioranza**

(Incidenza di famiglie formate da una coppia con figli, 2024)

27% Nord Ovest
28% Nord Est
28% Centro
32% Sud & Isole

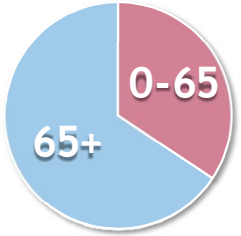
CONTESTO_*Demografia*

Se, all'inizio del nuovo millennio, la famiglia nucleare formata da una coppia con figli era ancora la più frequente, seppure non più maggioritaria, ai giorni nostri è superata dalla famiglia unipersonale. Si assiste, in altri termini, a una polarizzazione, da un lato, verso le persone che, per motivi diversi, vivono da sole una fase della loro vita e, dall'altro, la famiglia nucleare classica della coppia con figli e senza altre persone

Scenario futuro

➢ **26,752 milioni**

Le famiglie in Italia nel 2050

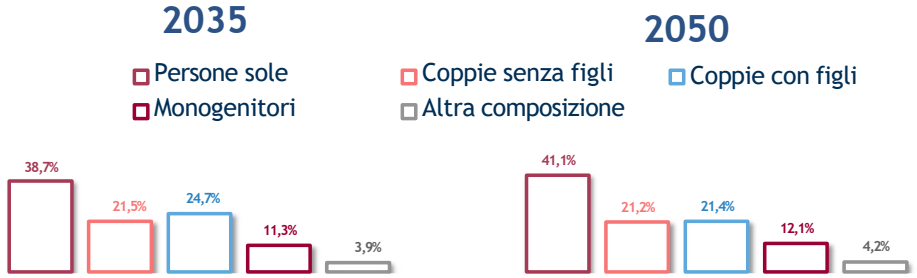


34%

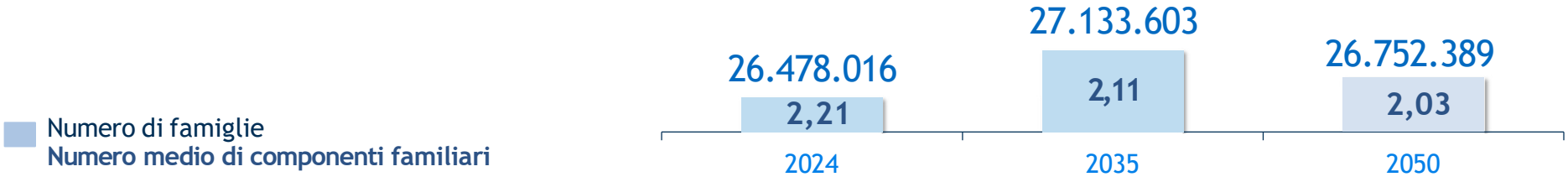
la quota di **over 66** sul totale delle **persone sole** nel 2050

È alle **persone sole** che si deve la crescita assoluta del numero totale di famiglie

Se questa tendenza dovesse mantenersi, le **coppie senza figli** potrebbero quasi **superare** quelle **con figli**



I nuclei familiari si restringono in tutto il Paese, con le **differenze tra Nord e Sud** che tendono a farsi **meno nette**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su statistiche sperimentali Istat al 2041 (base 1/1/2021)

CONTESTO_*Demografia*

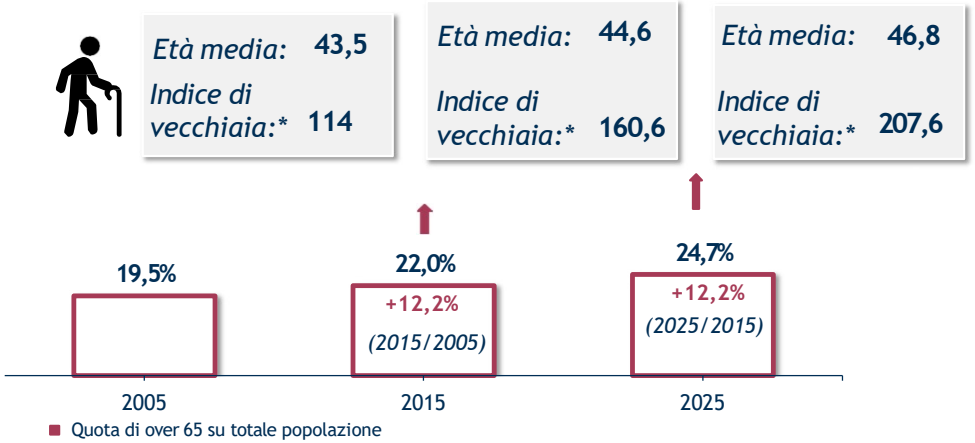
L'Italia presenta una fragilità demografica strutturale accumulata nel corso degli anni che si traduce in un elevato tasso di invecchiamento della popolazione e nel calo della popolazione in età lavorativa

Scenario attuale

➢ **14,573 milioni**
gli anziani in Italia al 1/1/2025

Oggi circa un italiano su 4 ha più di 65 anni
(Variazioni % 2025/2015)

- Over65 (+10,2%), circa il 24,7% della popolazione totale Ultraottantenni (+28,1%)
- Popolazione in età attiva *(15-64 anni)* (-4,3%)
- Giovani under 14 (-15,4%)



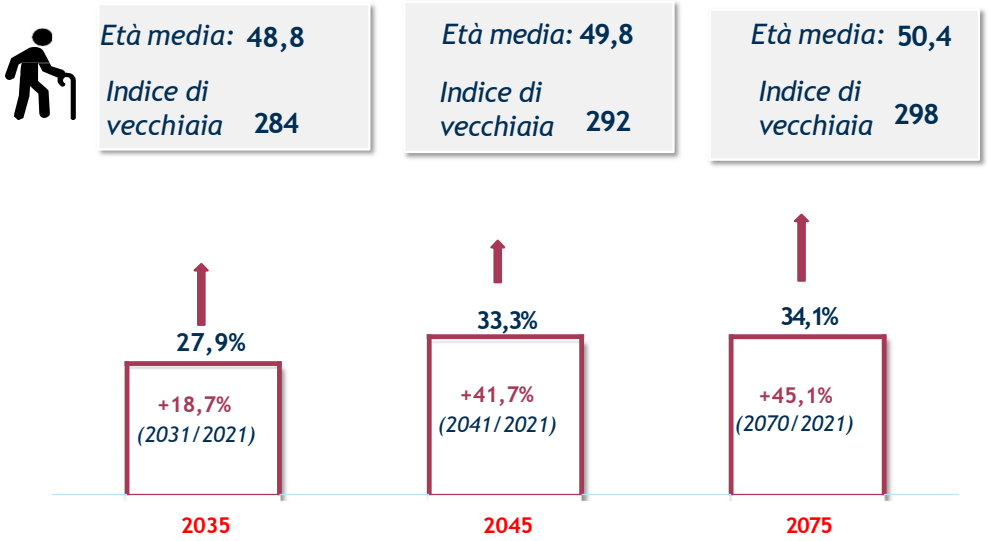
*Rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni, moltiplicato per 100

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Scenario futuro

➢ **16,272 milioni**
gli anziani in Italia al 1/1/2070

Un italiano su 3 avrà più di 65 anni entro il 2070



A contribuire alla crescita della popolazione anziana concorrerà soprattutto il passaggio delle folte generazioni degli anni del *Baby Boom* (nati negli anni '60 e prima metà dei '70) dall'età adulta a quella senile.

Fonte: Elaborazioni Nomisma su statistiche sperimentali Istat al 2070 (base 1/1/2021)

CONTESTO_*Povertà*

La Commissione Europea ha dichiarato che l'housing exclusion – ovvero l'essere privi di una casa, e di una casa dignitosa – è forse la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società. La stessa missione V del PNRR Italia, "Inclusione e Coesione", considera la casa come perno intorno a cui ruota la costruzione di un'infrastruttura sociale

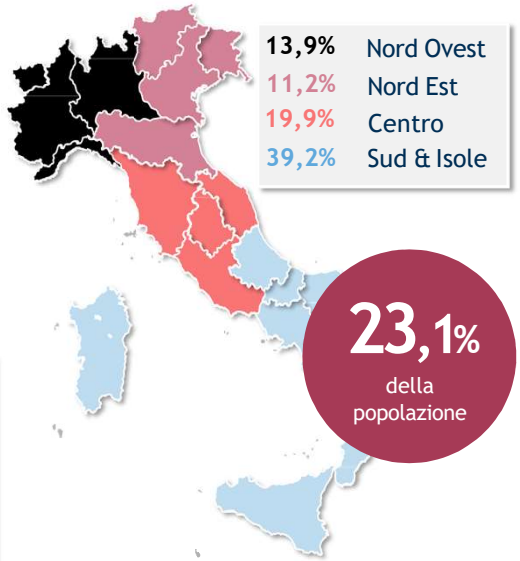
Scenario attuale

Quasi 1 italiano su 4
è a rischio di povertà o esclusione sociale*

- ⇧ 32,1% Monogenitori con almeno 1 minore
- ⇧ 29,5% Persone sole con 65 anni o più
- ⇧ 34,8% Coppie con 3 o più figli

«Preoccupa il fenomeno della **trasmissione intergenerazionale** della povertà: in Italia essere poveri da bambini è altamente predittivo dell'esserlo anche da adulti».
- *Rapporto Caritas 2023*

➢ **13,525 milioni**
gli individui a rischio povertà o esclusione sociale nel 2024



*quota di individui che si trovano in almeno una delle seguenti tre condizioni: vivono in famiglie a bassa intensità di lavoro; vivono in famiglie a rischio di povertà; vivono in famiglie in condizioni di grave deprivazione materiale.

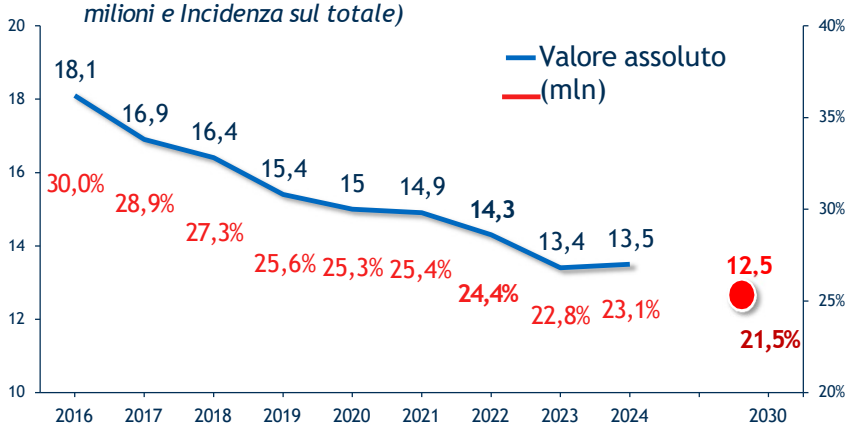
Agenda 2030

➢ **12,5 milioni**
gli individui a rischio povertà o esclusione sociale entro il 2030

GOAL 1 «Porre fine ad ogni forma di povertà nel mondo»

Entro il 2030 ridurre a 12,5 Milioni la quota di persone a **rischio di povertà o esclusione sociale.**

Individui a rischio povertà o esclusione sociale (valore assoluto in milioni e Incidenza sul totale)



Fonte: Rapporto ASviS 2022

CONTESTO_*Povertà*

La condizione abitativa rappresenta una discriminante rispetto alla diffusione della povertà: sono poco meno di un milione le famiglie povere in affitto, il 22,1% di coloro che vivono in locazione, contro il 4,7% di quelle che vivono in abitazioni di proprietà.

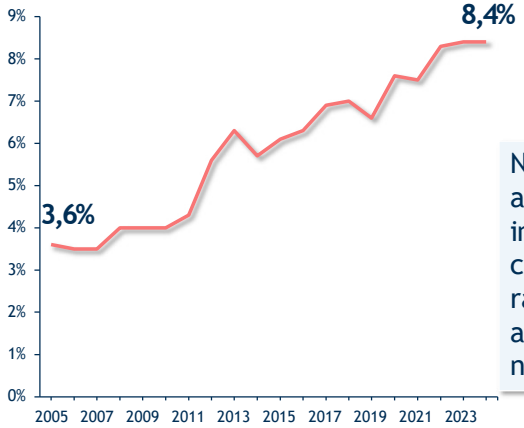
Scenario attuale

➢ **5,7 milioni**
gli individui in povertà assoluta nel 2024

2,2 Mln di famiglie in povertà assoluta*

Il disagio economico si associa a **problemi lavorativi** ed **abitativi**, alimentando una povertà che si fa «**multidimensionale**».

(Incidenza di povertà assoluta familiare, Valori percentuali)

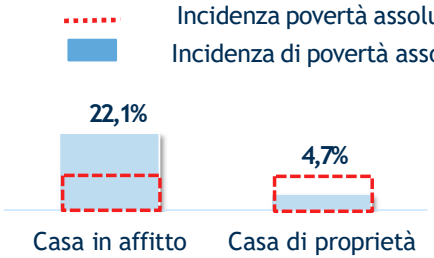


8,1%	Nord est
7,6%	Nord ovest
6,5%	Centro
10,5%	Sud
13,4%	Isole

Nel corso degli ultimi 15 anni, la quota di famiglie in **povertà assoluta** è più che raddoppiata, raggiungendo numeri allarmanti nel Sud Italia e nelle Isole.

*indicatore che classifica come «povere» le famiglie con una spesa per consumi inferiore o uguale al valore monetario di un paniere di beni e servizi considerati essenziali per evitare gravi forme di esclusione sociale.

L'incidenza di **povertà assoluta** è **maggiore** per le famiglie che vivono in **affitto**

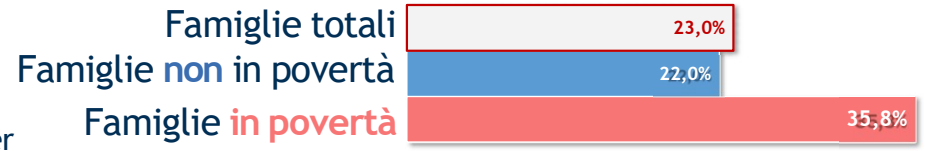


La relazione esistente tra **titolo di godimento** dell'abitazione e livelli di **indigenza** indica chiaramente come la questione della **casa** rappresenti una discriminante rispetto alla diffusione della povertà

Le famiglie povere in affitto rappresentano il **45,5%** di tutte le famiglie povere in Italia nel 2024

Per le famiglie povere **l'affitto** rappresenta **oltre un terzo** della spesa mensile

Incidenza dell'affitto sulla spesa media mensile, Valori %



CONTESTO_*Redditi e diseguaglianze*

Il 20% della popolazione con alti redditi detiene il 70% della ricchezza nazionale. Aumenta la polarizzazione dei redditi tra il primo e l'ultimo quintile di reddito

L'obiettivo quantitativo relativo al Goal 1 stabilisce che, entro il 2030, venga ridotto del 16% il numero di persone a rischio di povertà o esclusione sociale rispetto al 2020. L'andamento registrato tra il 2019 e il 2024 in Italia, se mantenuto nei prossimi anni, permetterà di avvicinarsi all'obiettivo del 20,9%, avendo raggiunto nel 2024 un valore pari al 23,1%.
Un aspetto da attenzionare è l'evoluzione del fenomeno nel corso del 2024: la quota di persone a rischio povertà o esclusione sociale è aumentata nell'ultimo anno, in controtendenza rispetto a quanto rilevato negli anni precedenti.

Il lieve peggioramento dell'indicatore composito registrato nell'ultimo anno è dovuto alla riduzione della quota di reddito del 40% più povero della popolazione (-0,3 punti percentuali) che raggiunge il 20,1% nel 2024, mentre il resto degli indicatori non mostra variazioni significative. Guardando al lungo periodo, le disuguaglianze registrano un lieve peggioramento

La situazione dell'Italia rispetto agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile della DIMENSIONE SOCIALE

Sintesi della raggiungibilità degli obiettivi quantitativi

DIMENSIONE SOCIALE		
TARGET	OBIETTIVO QUANTITATIVO	VALUTAZIONE
1.2	Entro il 2030 ridurre del 16% il numero di persone a rischio di povertà o esclusione sociale rispetto al 2020	🟢
3.4	Entro il 2025 ridurre del 25% la probabilità di morire per le malattie non trasmissibili rispetto al 2013	🟢
4.1	Entro il 2030 ridurre al di sotto della quota del 9% l'uscita precoce dal sistema di istruzione e formazione	🟢
4.2	Entro il 2027 raggiungere almeno il 33% dei posti nei servizi educativi per l'infanzia	🟢
4.3	Entro il 2030 raggiungere la quota del 45% dei laureati	🟡
4.4	Entro il 2030 ridurre al di sotto della quota del 15% gli studenti che non raggiungono il livello sufficiente di competenza alfabetica	🔴
4.4	Entro il 2030 ridurre al di sotto della quota del 15% gli studenti che non raggiungono il livello sufficiente di competenza matematica	🔴
5.4	Entro il 2026 ridurre a meno di 10 punti percentuali il rapporto tra i tassi di occupazione delle donne con figli in età prescolare e delle donne senza figli	🔴
5.5	Entro il 2030 dimezzare il gap occupazionale di genere rispetto al 2019	🔴
5.5	Entro il 2026 raggiungere almeno il 40% di donne nei consigli regionali	🟡
10.4	Entro il 2030 ridurre la disuguaglianza del reddito netto (S80/S20) ai livelli osservati nel migliore dei Paesi europei	🔴

🟢 raggiungibile/avvicinabile 🟡 andamento discordante 🔴 non raggiungibile

Fonte: ASviS (2025; Italia rispetto agli SDGs e ai Target dell'Agenda 2030)

CONTESTO_*Redditi e diseguaglianze*

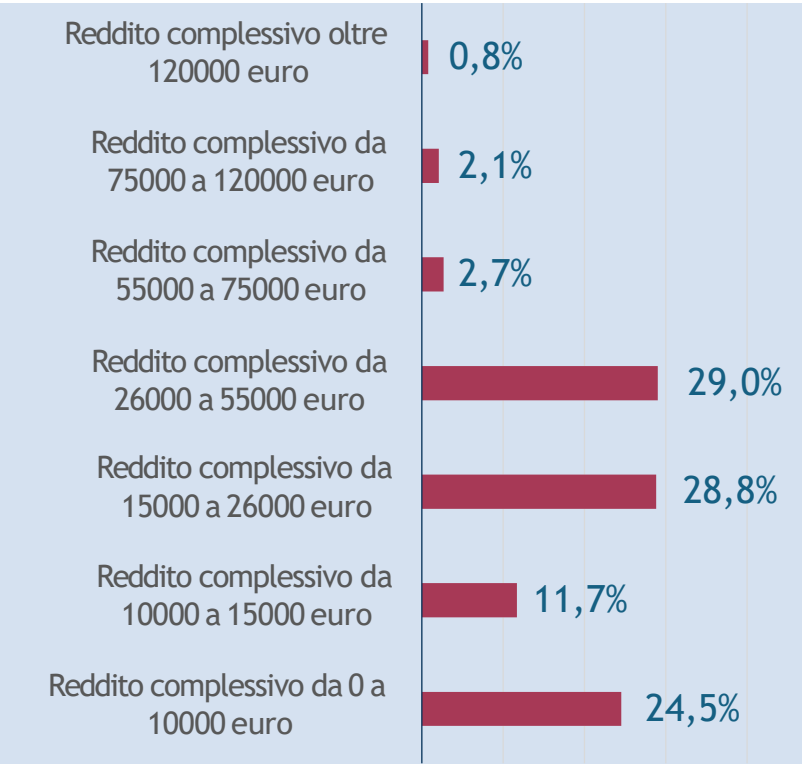
Su circa 41,4 milioni di contribuenti, emerge una forte concentrazione nelle fasce di reddito medio-basse. In particolare, oltre un terzo dei contribuenti (il 36,2%, pari a circa 14,9 milioni di persone) dichiara un reddito imponibile annuo pari o inferiore a circa 12.500 euro.

Su **41.389.198** contribuenti, anno di imposta 2023 (dichiarazione dei redditi 2024)

Il **36,2%** ha un Reddito imponibile ≤ **12.500 euro annui** (14,9 milioni di contribuenti)

Il **Reddito** medio annuo imponibile **in Italia** è di **24.830 euro**

Quota % del numero contribuenti per fascia di reddito imponibile, anno di imposta 2023



Fonte: Nomisma su dati MEF, Dipartimento delle Finanze

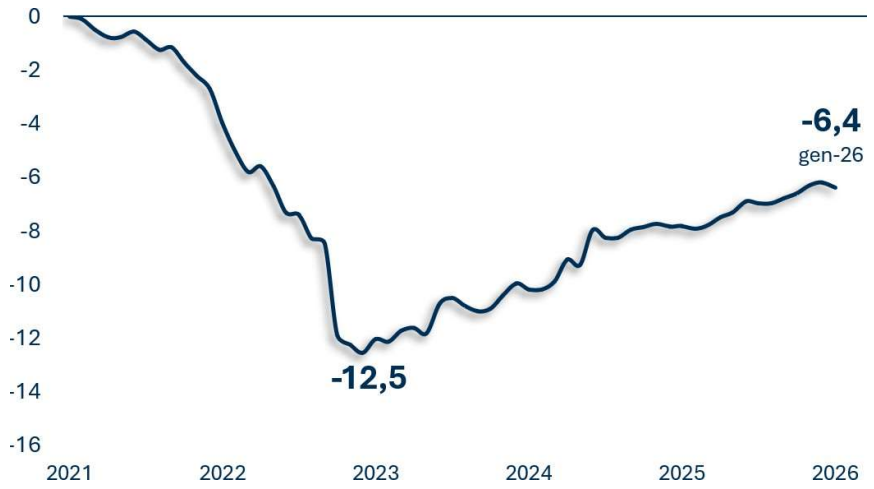
CONTESTO_*Potere d'acquisto delle famiglie*

Le famiglie italiane sono sempre più povere. Le intenzioni di acquisto di abitazioni sono in parte compromesse dalla perdita di potere di acquisto

Negli ultimi anni, dopo la pandemia, gli adeguamenti salariali sono stati insufficienti a compensare l'aumento dei prezzi. Pertanto, nonostante la diminuzione recente dell'inflazione, ci vorrà tempo per recuperare il potere d'acquisto perso negli ultimi anni (-6,4% tra il 2016 e gen.'26).

Italia - Differenziale tra dinamica salariale e dinamica inflazionistica

Differenza tra Numeri indice in base 100 = 2016 retribuzioni lorde orarie e prezzi al consumo - Valori %



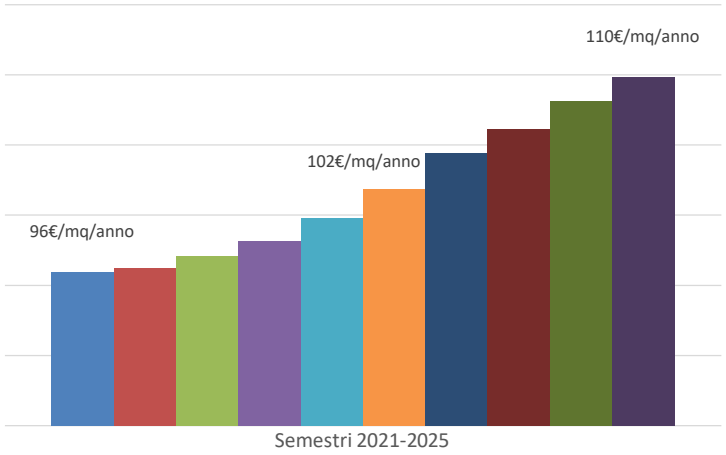
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Anni 2021-2026

CONTESTO_*Sostenibilità economica dell'abitare*

L'aumento dei canoni di locazione incide sulla capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitare, anche a causa della perdita del potere d'acquisto e della concentrazione del reddito disponibile nelle fasce medio basse

Italia - Canone di locazione medio di un'abitazione

(Variazioni % annuali)

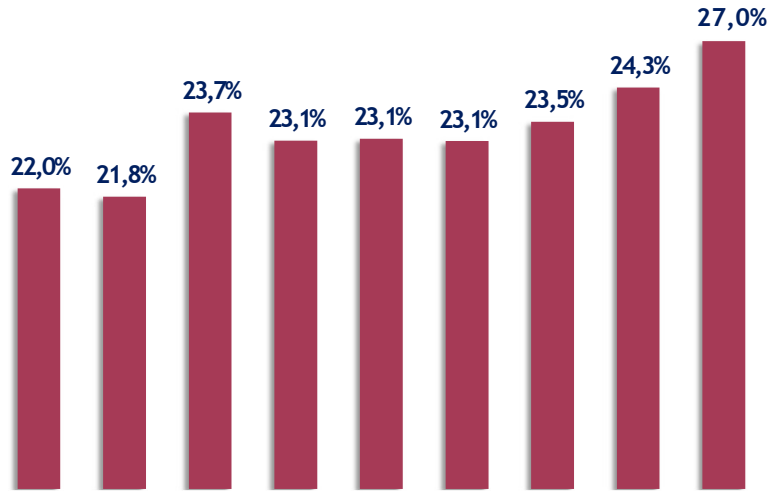


+15%

Aumento canoni locazione 2021/2025

Italia - Indice di Affordability

Incidenza % canone medio abitazioni in buono stato sul reddito disponibile



Indice di Affordability	Firenze	Roma	Venezia	Bologna	Milano
2019	33%	33%	32%	28%	32%
2025	**38%**	**37%**	**36%**	**34%**	**39,0%**

Fonte: elaborazione su dati Agenzia delle Entrate e Nomisma

OSSERVATORIO NAZIONALE DELL'ERP 2024-2025

Nomisma

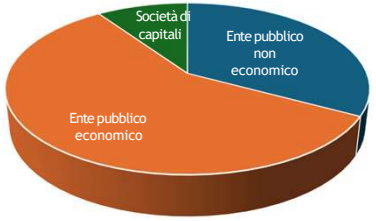
SISTEMA DELL'ERP_*Figura giuridica enti gestori*

La Corte costituzionale ha ritenuto che «tutti gli enti appartengano ad una sola categoria, ossia a quella degli "enti strumentali" regionali e comunali in merito alla quale lo Stato non ha alcun tipo di competenza organizzativa» (Corte Cost., sentenza del 2007, n. 94)

DOPO IL TRASFERIMENTO ALLE REGIONI DELLE FUNZIONI STATALI RELATIVE AGLI IACP (art. 93, c. 2, del d.P.R. n. 616 del 1977) gli Istituti sono divenuti enti regionali ed il modello organizzativo adottato dalle Regioni è inizialmente rimasto praticamente inalterato, e si è continuato a considerare gli istituti quali enti pubblici non economici.

Successivamente, in seguito alla **RIFORMA BASSANINI, E POI A QUELLA DEL TITOLO V,** le diverse legislazioni regionali hanno riformato gli enti:

- Regioni che hanno mantenuto la natura di **ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO** (Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Molise, Piemonte, Provincia Autonoma di Bolzano, Puglia);
- Regioni che hanno preferito scegliere il modello dell'**ENTE PUBBLICO ECONOMICO**;
- Regioni che hanno scelto la formula di **SOCIETÀ DI CAPITALI**;
- Regione (Sicilia) che ha deciso che gli **IACP** mantenessero la loro struttura originaria.



Nel caso degli enti pubblici economici, viene previsto che la loro attività, pur sempre tesa al perseguimento delle finalità pubbliche dell'edilizia residenziale pubblica, si svolga mediante struttura ed organizzazione di tipo privatistico-imprenditoriale e sia improntata a criteri di gestione di tipo economico, caratterizzati da autonomia imprenditoriale (Lazio, Liguria, Lombardia).

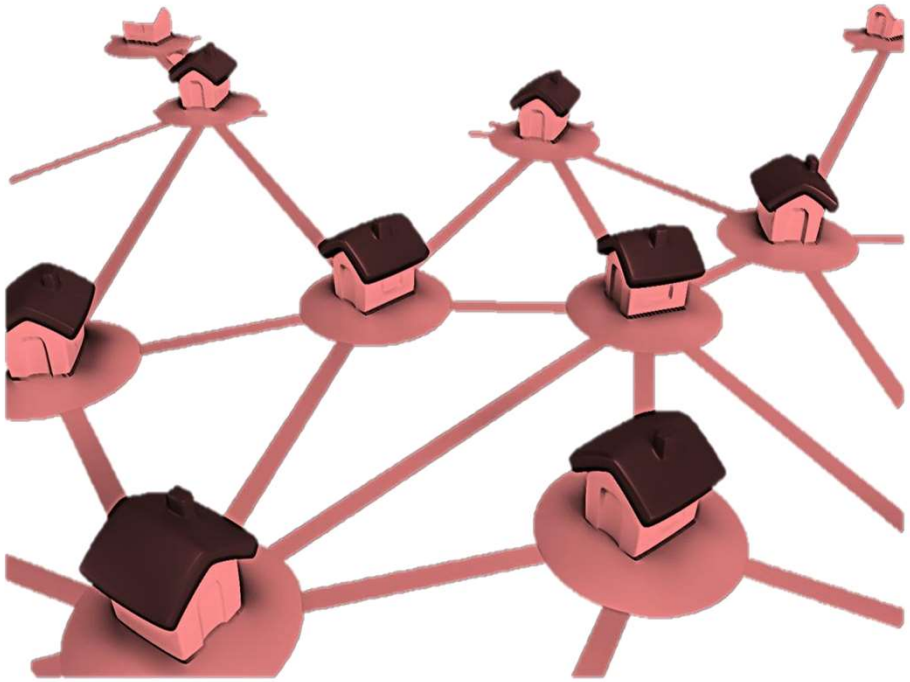
Per gli enti pubblici non economici invece viene previsto che la loro attività si svolga mediante struttura ed organizzazione di tipo pubblicistico e sia improntata a criteri di gestione anch'essi di tipo pubblicistico.

SISTEMA DELL'ERP_*Patrimonio gestito*

Il patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa associate a Federcasa rappresenta il 2,3% dello stock abitativo italiano; tale quota sale al 2,7% con riferimento all'universo degli Enti e Aziende Casa che operano in Italia

Il **patrimonio** censito dall'Osservatorio nazionale ERP, gestito dagli Enti e Aziende Casa associate a Federcasa, ammonta a **823.734 alloggi** in totale di cui:

- **797.034 alloggi ERP**
  - **97%** del patrimonio complessivo gestito
- **26.700 alloggi NON ERP**



SISTEMA DELL'ERP_*Patrimonio gestito*

Le Aziende Casa attuano gli interventi di manutenzione straordinaria necessari a preservare l'integrità fisica e la performance energetica degli alloggi, ma i ricavi da canoni non sono sufficienti a coprire i costi di manutenzione e gli alloggi restano sfitti

797.034 alloggi ERP di cui

- **61.300** alloggi **Sfitti**
- **22.700** alloggi **Abusivi**

Il **7,7%** degli alloggi ERP sono sfitti perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria

Il **2,8%** degli alloggi ERP sono occupati abusivamente

26.600 alloggi sono stati oggetto di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

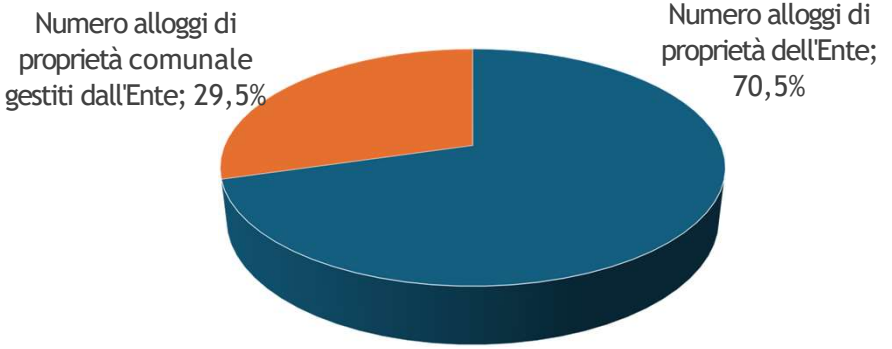
Il **3,3%** dello stock ERP è stato oggetto di ristrutturazione edilizia o in manutenzione straordinaria

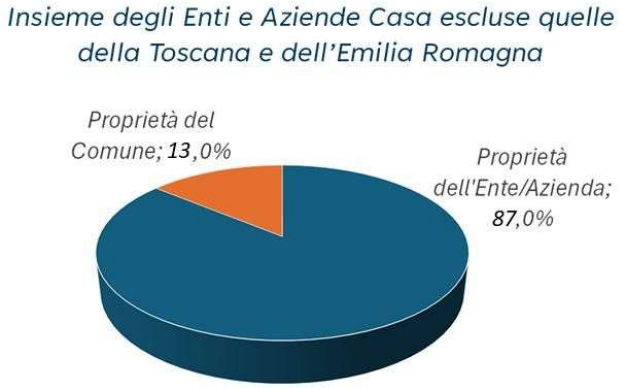
96.000 alloggi sono stati oggetto di **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

Il **12%** dello stock ERP è stato oggetto di efficientamento energetico

SISTEMA DELL'ERP_*Patrimonio gestito*

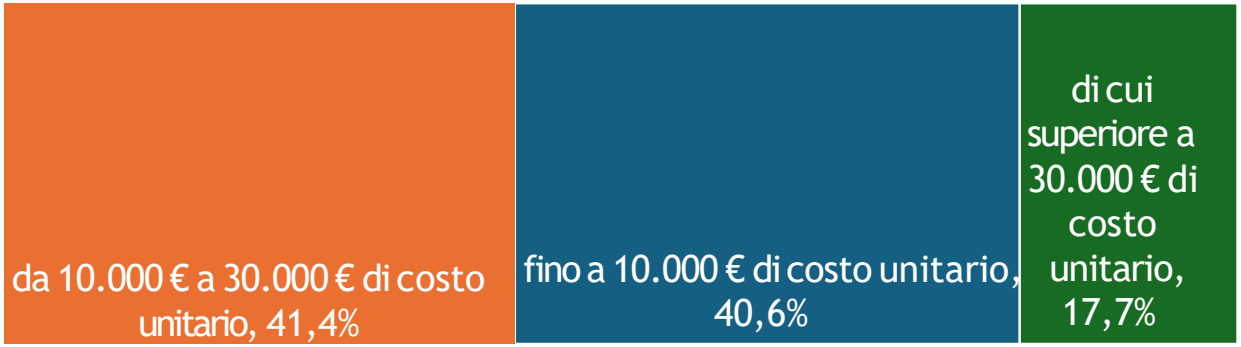
Proprietà alloggi gestiti (in %)





Il 70,5% degli alloggi ERP sono di proprietà dell'Ente gestore mentre la rimanente quota è di proprietà comunale in gestione all'Ente

Interventi di manutenzione straordinaria per importo (in %)



L'82,3% degli interventi di manutenzione straordinaria hanno richiesto un investimento inferiore ai 30.000 euro

Media per alloggio = 20.00 euro

SISTEMA DELL'ERP_*Patrimonio gestito*

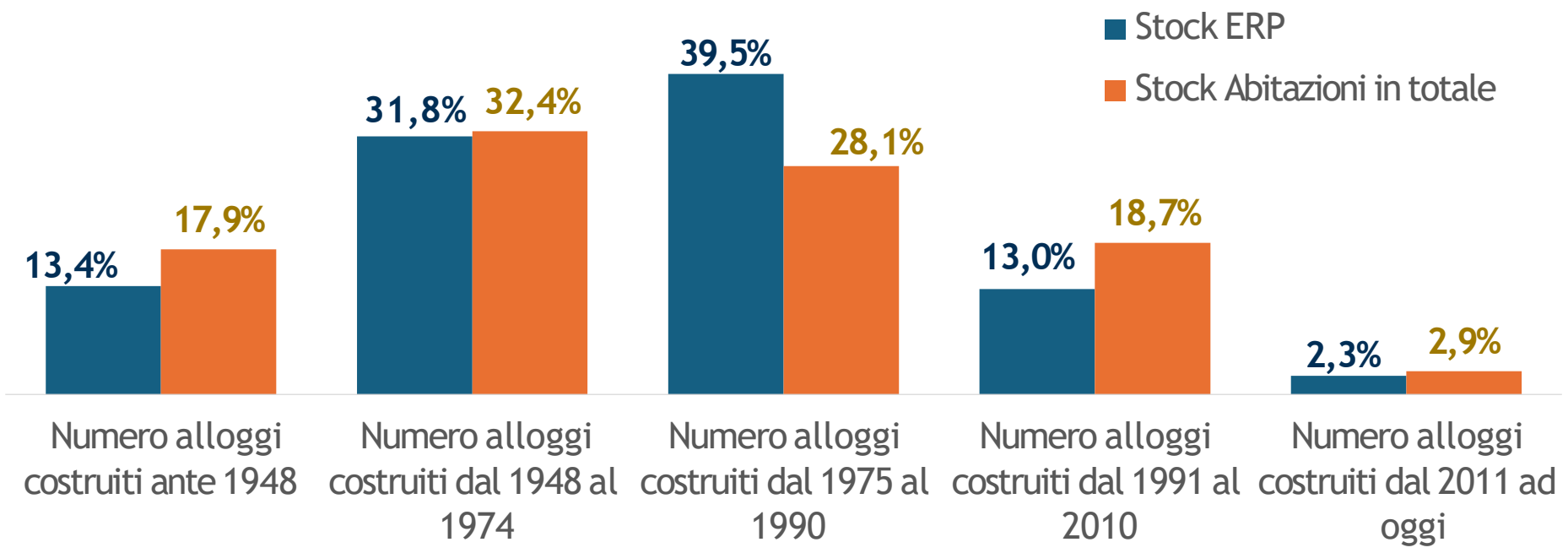
Il patrimonio gestito è composto perlopiù da abitazioni, ma ci sono anche immobili con funzionalità diverse che concorrono a generare ricavi e che nello stesso tempo, rappresentano una complessità gestionale

Numero **LOCALI COMMERCIALI IN GESTIONE**	14.700	In media **150 locali commerciali** per Azienda rispondente
Numero **ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI** in gestione	82.700	In media **circa 850 unità** immobiliari «altre» per Azienda rispondente
Totale numero alloggi in **CONDOMINI MISTI**	247.500	In media **ogni condominio misto ha 5 abitazioni ERP**
Numero **ALLOGGI in CONDOMINI interamente PUBBLICI**	522.800	Corrispondono al **68% del patrimonio ERP gestito**

Vi sono Enti ed Aziende Casa che gestiscono **POSTI LETTO PER STUDENTI UNIVERSITARI**.
Se si esclude Milano (Aler Milano gestisce 1.500 posti letto), in media sono **100 i posti letto per Azienda** che gestisce studentati.

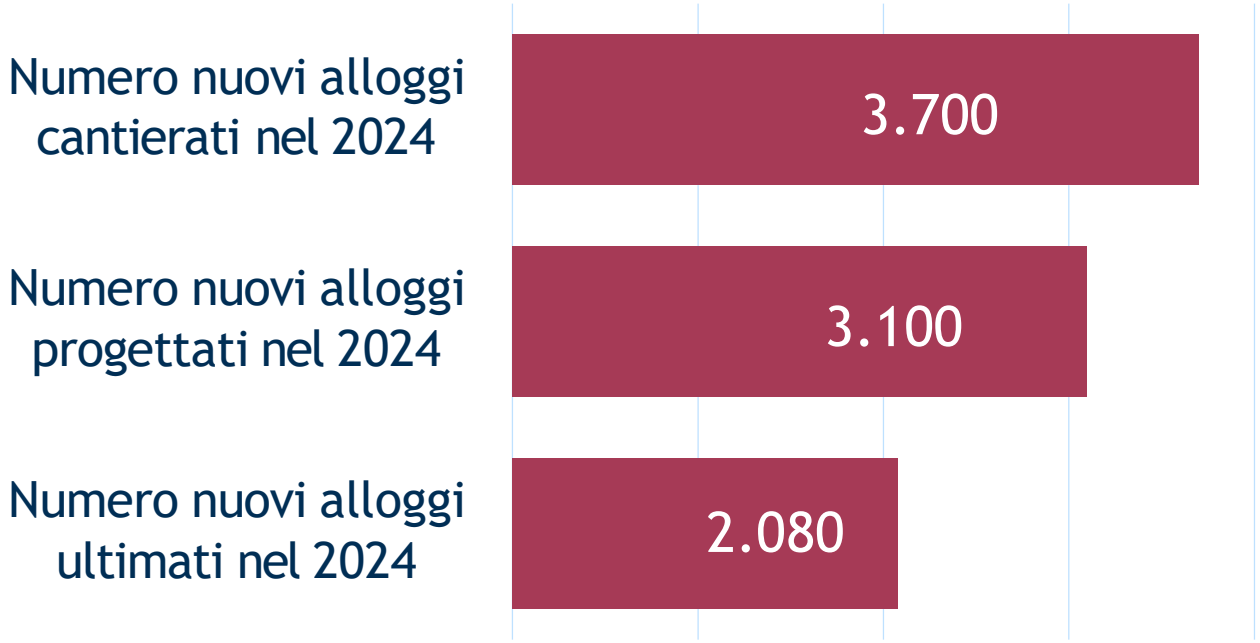
SISTEMA DELL'ERP_*Epoca costruzione del patrimonio gestito*

L'epoca di costruzione del patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa non presenta particolari differenze rispetto al patrimonio nel suo insieme, se non una minore componente di alloggi più recenti tra le abitazioni ERP (costruiti dal 1991 in poi)



SISTEMA DELL'ERP_*Rinnovo del patrimonio gestito*

La missione dei vecchi Istituti, progressivamente trasformati in aziende territoriali, è stata la costruzione di case.
Oggi, la produzione di nuove abitazioni è alta se confrontata ai livelli di produzione dell'edilizia abitativa privata



Il numero di alloggi ERP progettati sono il **5,6%** delle 55.000 concessioni rilasciate per nuove abitazioni in Italia

Il numero di alloggi ERP progettati sono **4 ogni 1.000 alloggi** appartenenti allo stock ERP (le 55.000 concessioni rilasciate per nuove abitazioni in Italia sono 1,7 ogni 1.000 abitazioni appartenenti allo stock)

VENDITE

Sono circa **2.400** gli alloggi venduti

In media per Azienda sono **25** gli alloggi venduti nell'anno

SISTEMA DELL'ERP_*Fenomeno Occupazioni Abusive*

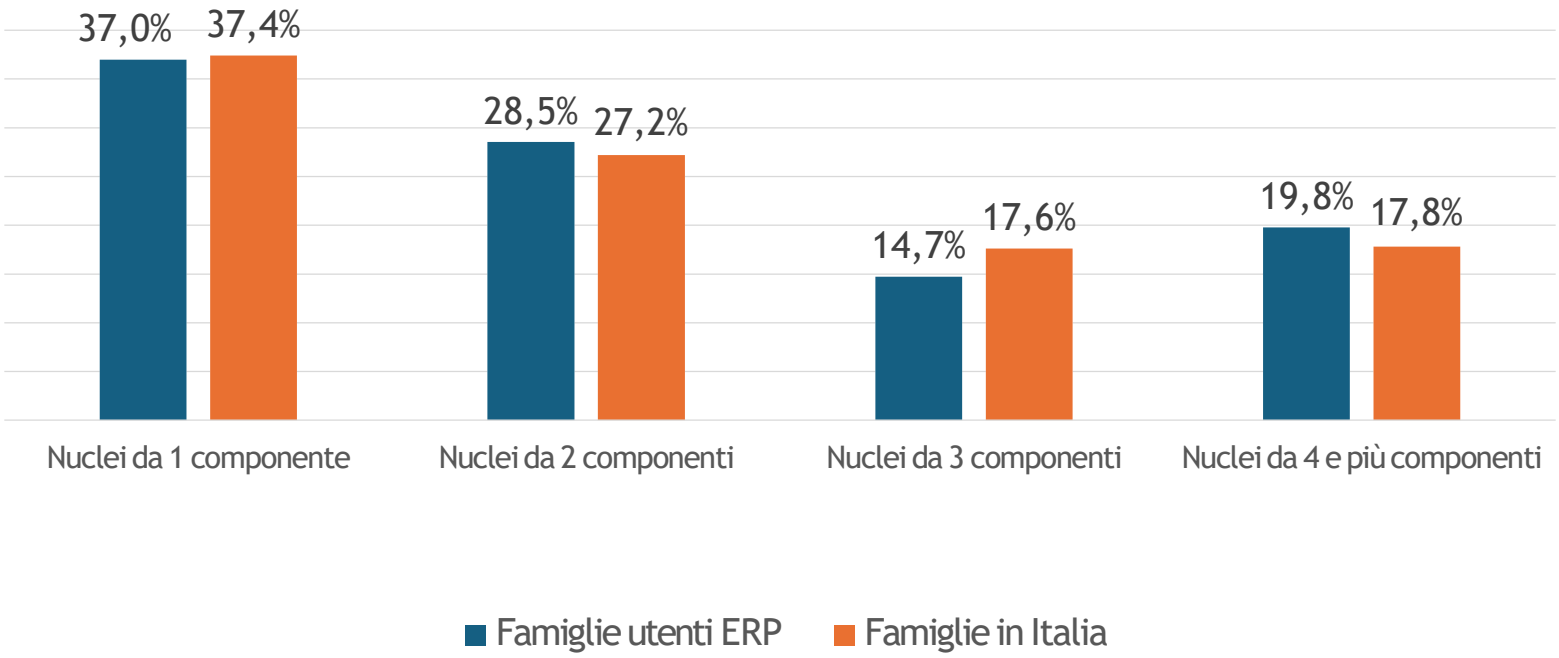
Il fenomeno dell'abusivismo ha dimensioni preoccupanti se si fa il parallelo con quello egli sfratti. Analogamente, gli sgomberi effettuati nell'anno, sono pochi se confrontati con gli sfratti eseguiti

Fenomeno delle OCCUPAZIONI ABUSIVE

- Le **occupazioni abusive** sono il **2,8%** del patrimonio gestito
- Il **numero di sgomberi** effettuati nell'anno sono il **10,8%** delle occupazioni abusive

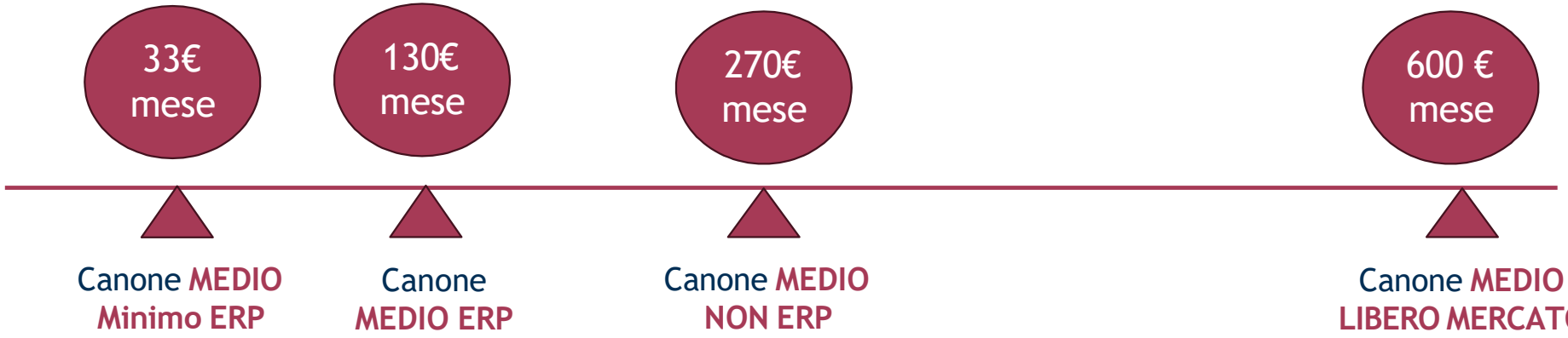
SISTEMA DELL'ERP_*Utenti*

La funzione di costruzione, insieme a quella di manutenzione e riqualificazione, non descrivono completamente la missione degli Enti e Aziende Casa che assolvono sempre più ad una funzione sociale, di presa in carico di utenza fragile. E' in atto un processo di terziarizzazione che da aziende che costruiscono case, sono diventate aziende di servizi: servizi patrimoniali resi agli enti locali, da un lato, e servizi abitativi resi agli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare



SISTEMA DELL'ERP_*Canoni di locazione a confronto*

I canoni di locazione del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un livello che non assicura la copertura degli oneri imputabili alla gestione caratteristica per i quali, invece, sono applicate le tariffe di mercato. Da ciò la necessità di integrare le risorse economico-finanziarie con contributi statali e/o regionali e con la vendita del patrimonio abitativo



FASCIA ISEE per accedere all'ERP
varia tra 16.700€ - 35.700€

SISTEMA DELL'ERP_*Fenomeno della morosità*

Se da una parte si sono ridotti gli investimenti pubblici in infrastrutture, inclusa l'edilizia residenziale pubblica, dall'altro l'emersione di nuove fragilità e l'impoverimento dei ceti più fragili ha visto crescere il fenomeno della morosità, mettendo a rischio la sostenibilità economica delle Aziende Casa

La **morosità consolidata per canoni al 2023** si stima* essere prossima ai **3,2 miliardi di euro.**

*Si tratta di una stima fatta a partire dal dato parziale censito relativamente ad un sottoinsieme di Enti e Aziende rispondenti

SISTEMA DELL'ERP_*Fondi nelle disponibilità degli Enti e Aziende Casa*

Pur in presenza di risorse finanziarie l'assenza di risorse proprie ha elevato il tasso di indebitamento generando crescenti tensioni di liquidità a livello contabile

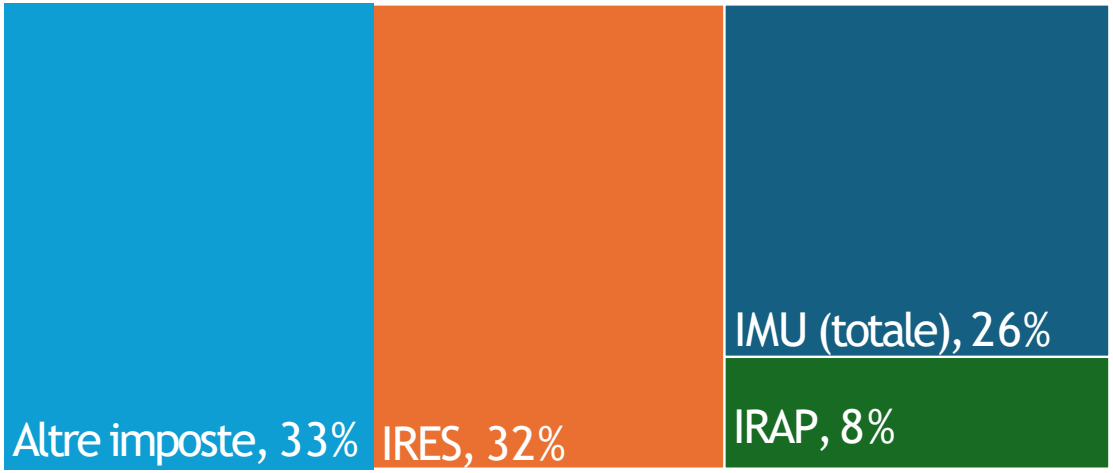
FONDI a disposizione (in % per fonte di finanziamento)

1.840 € per alloggio (ERP e Non ERP)

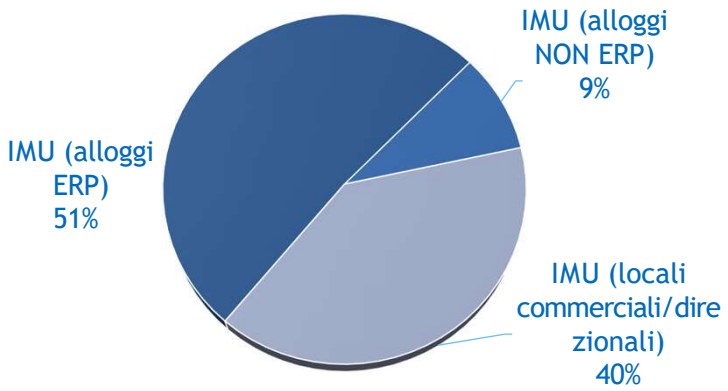
SISTEMA DELL'ERP_*Imposte e Tasse a carico degli Enti e delle Aziende Casa*

Le imposte e tasse a carico degli Enti e Aziende Casa rappresentano una leva a disposizione del legislatore per ridurre gli oneri finanziari a carico dei soggetti gestori

Incidenza delle singole tipologie di imposte e tasse pagate dagli Enti e Aziende Casa (in %)



Composizione dell'IMU pagata per tipologia di immobile (in %)



Crediti verso la PA su singolo immobile gestito (alloggi ERP, NON ERP e altre tipologie) = **730 € per immobile**

L'osservatorio nazionale ERP_ *uno strumento nelle nostre mani*

*I **DATI**, raccolti attraverso un censimento rivolto alle 85 Aziende casa associate, sono gli* **UNICI** ***in grado di descrivere il patrimonio residenziale pubblico del Paese*** *e sono messi a disposizione dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa rilanciato in seno al MIT, già previsto dalla legge n.431 del 1998, che ha il compito di effettuare la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa a livello nazionale.*

Nomisma

Nomisma Spa
Strada Maggiore, 44, Bologna

www.nomisma.it

segreteria.immobiliare@nomisma.it

CONTATTI

Elena MOLIGNONI
Head of Real Estate
T. 347 4798860
elena.molignoni@nomisma.it