



LE RISPOSTE AI BISOGNI DELL'ABITARE Esperienze di edilizia residenziale sociale pubblica a Ferrara

INTERVENTI di:

- **Diego Carrara (Acer Ferrara)**
- **Giuseppe Adesso (Acer Ferrara)**
- **Giordana Ferri (Fond. Housing Sociale MI)**
- **Elena Molignoni (Nomisma)**
- **Chiara Sapigni (Comune di Ferrara)**



Dato l'interesse e l'apprezzamento suscitato dal Convegno svoltosi a Ferrara lo scorso 13 maggio, in occasione dell'inaugurazione della **Nuova Esperienza Abitativa** di via Gustavo Bianchi, dal titolo :*"Le risposte ai bisogni dell'abitare. Esperienze di Edilizia Residenziale Sociale Pubblica a Ferrara"*, abbiamo deciso di raccogliere alcuni interventi e condividerli con chi abbia interesse ad approfondire la materia.

Il Convegno è stato infatti un'importante occasione per riflettere sull'emergenza abitativa nella nostra città, nella nostra Regione e più in generale nel panorama italiano, sulle possibili risposte a questo bisogno *di casa*, che ha assunto nuove connotazioni negli ultimi tempi , sul ruolo che può avere l'edilizia residenziale sociale in tale contesto , con uno sguardo al resto d'Europa.

Sono intervenuti con i loro contributi il Presidente della Regione Stefano Bonaccini, il Sindaco di Ferrara Tiziano Tagliani, l'assessore del Comune di Ferrara ai Servizi alla Persona Chiara Sapigni, il presidente di Acer Ferrara Daniele Palombo, il Direttore di Acer Ferrara Diego Carrara, il professor Alfredo Alietti Unife, Giordana Ferri della Fondazione Housing Sociale Milano, Elena Molognoni di Nomisma.

Il Convegno è stata anche una opportunità per rappresentare, tramite l'intervento dell'ing. Adesso , l'eccellenza perseguita da Acer Ferrara nelle tecniche costruttive e nelle prestazioni energetiche dei nuovi interventi edilizi.



NEA: Nuova Esperienza Abitativa in Ferrara

Ferrara, 13 maggio 2016

*Giornata inaugurale dei 43 alloggi di
Edilizia Residenziale Sociale
Ferrara, via G. Bianchi*

Quali risposte ai bisogni dell'abitare?



ACER Azienda Casa Emilia Romagna Ferrara

Focus Su NEA di via G Bianchi:

- Prima esperienza di ERS (o ***Social Housing Europeo***) pubblico a Ferrara; Finanziati dalla RER per 3,36 milioni euro con il cofinanziamento iniziale di Acer 1,44 milioni di euro, cui è subentrato il Comune che oggi è il proprietario.
- E' un progetto che vale complessivamente 4,8 milioni di Euro
43 alloggi in classe A con cantiere sostenibile anche nella gestione dei detriti, tracciati e riutilizzati.
- Caratteristiche: la qualità edilizia, la durata, la robustezza, il basso consumo, ma anche case per alimentare un vivere migliore, con una maggior grado di socializzazione e di condivisione nella gestione dell'immobile e della sua vivibilità.

Perché un edificio di Ers a Ferrara?

- Per rispondere al fabbisogno crescente abitativo della cosiddetta fascia grigia della popolazione: reddito troppo basso per il mercato e troppo alto per L'ERP;
- Indagine di Nomisma sulla necessità di ERS in Provincia di Ferrara ha individuato questo fabbisogno;
- Le domande per l'ERS di G. Bianchi sono state 207 (5 volte l'offerta) di queste 118 di nuclei con 2 o più componenti e 89 con 1 componente.
- 153 sono nuclei di cittadini italiani mentre 54 (25%) sono stranieri. Delle domande fino ad ora esaminate, 46 sono di giovani coppie, 9 di studenti e 53 di nuclei con minori.

ERS via Bianchi Ferrara

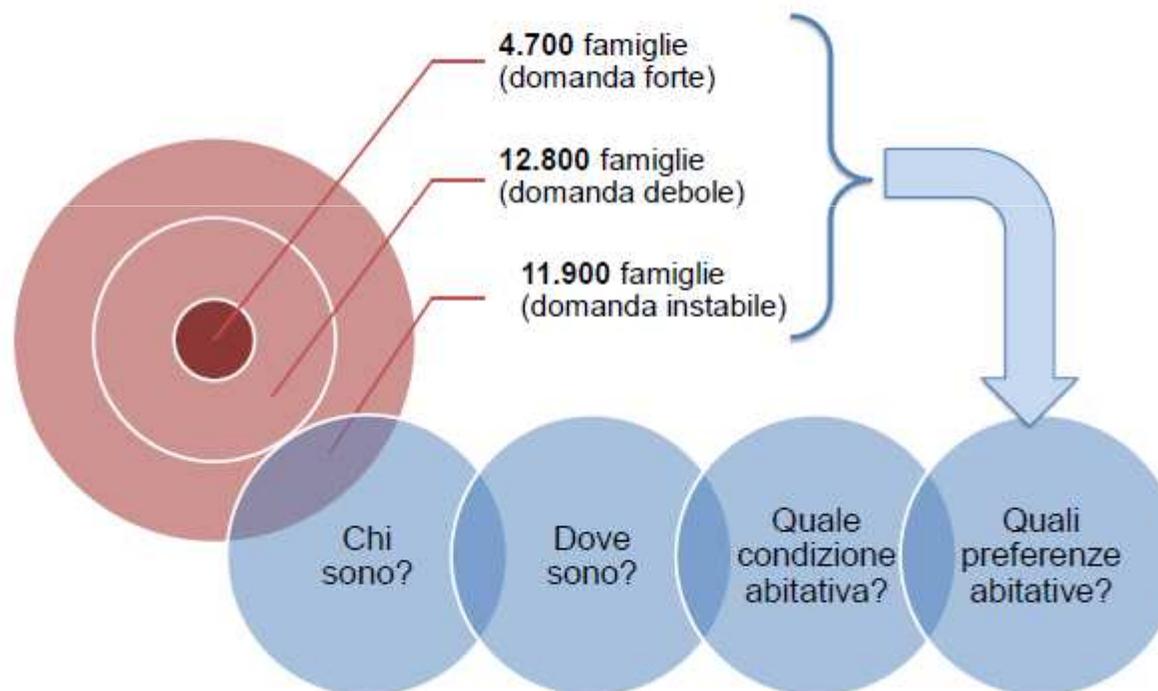
La dimensione della domanda di ERS

Rapporto - Allegato | Novembre 2013

5

Domanda potenziale: un percorso di caratterizzazione

Nomisma



Rapporto - Allegato | Novembre 2013

6

ERS via Bianchi Ferrara

La dimensione della domanda di ERS

Domanda potenziale: un quadro di sintesi

Nomisma

Domanda forte
(4.700 nuclei familiari)

- Adulti e anziani pensionati (55+ anni)
- Difficoltà economiche e condizioni abitative deteriorate
- «Priorità casa»

Domanda debole
(12.800 nuclei familiari)

- Famiglie giovani e adulte (35-54 anni)
- «Impauriti» dalle prospettive
- «Priorità costo»

Domanda instabile
(11.900 nuclei familiari)

- «Giovani-adulti» disoccupati (18-44 anni) e anziani pensionati (65+ anni)
- «Priorità reddito»

- Interventi di questo tipo rilanciano la necessità di un canone di affitto sostenibile (soprattutto dopo l'avvento della crisi);
- *Ma di quale importo di canone stiamo parlando?*
- Di un canone che oscilla da 212 Euro al mese, per 41,51 MQ, fino ai 352 Euro mensili per 74 MQ. Tutti gli alloggi sono dotati di posti auto o garages e hanno una cantina.
- L'obiettivo dell'Housing Sociale è anche quello di contenere i costi delle utenze e dei servizi comuni.

- Oltre all'obiettivo di rispondere ad una domanda latente di alloggi di buona qualità a basso canone di affitto e con bassi costi di gestione, il nostro modello di ERS vorrebbe rispondere a un modello di abitare socialmente sostenibile. **Costruire una Comunità.**
- Con l'ERS di via G.Bianchi, Comune e Acer si propogono di:
- **Affermare** un nuovo modello di integrazione sociale nella vita condominiale , che parte dall'accompagnamento dell'inquilinato nel nuovo quartiere, passa attraverso il Portierato dei servizi comuni nel fabbricato, si avvale del servizio di mediazione sociale, sino ad arrivare al vicino Portierato Sociale (al Barco);
- **Educare** ad una convivenza che minimizzi conflitti e condivida le scelte di gestione degli spazi comuni del fabbricato;
- **Stimolare** processi virtuosi di inclusione sociale, integrazione culturale e intergenerazionale per migliorare, nel suo complesso, la qualità di vita degli inquilini.

ERS via Bianchi Ferrara ERP in Emilia Romagna



51mila sono occupati (92%)
2mila alloggi (3,6% del totale)
potrebbero essere assegnati

Ogni anno vengono
assegnati meno di
3mila alloggi

Negli alloggi erp
vivono 120mila
persone

87mila persone
(73%) sono
italiani

35mila nuclei sono nelle
liste di attesa per
l'assegnazione di un
alloggio ERP

30mila persone
(25%) hanno più di
65 anni e 24mila
(20%) sono
minorenni

19mila nuclei (37%)
sono composti da
1 sola persona e
15mila nuclei (30%)
da 2 persone

123 euro è il canone
medio mensile

- Le politiche pubbliche abitative della Regione in sinergia con i Comuni devono far fronte a una **domanda crescente** di alloggio, possibilmente pubblico (le liste di attesa sono di 35mila nuclei circa).
- Gli **strumenti** principali di risposta pubblica adottati sono:
 - aumento del numero degli alloggi di ERP disponibili,
 - i canoni concordati,
 - l'agenzia pubblica per l'affitto,
 - il fondo per l'affitto,
 - la realizzazione di alloggi di ERS,
 - il fondo per le giovani coppie,
 - i fondi per la morosità incolpevole.

- Patrimonio sempre più vetusto e in gran parte occupato;
- In particolare, da una recentissima indagine su queste tematiche, che Federcasa ha affidato a Nomisma, emerge la necessità, visto l'abbassarsi dei redditi e l'aumento dei nuclei fragili e assistiti, di un intervento pubblico per mettere a disposizione del paese e della nostra Regione nuovi alloggi di ERP.
- *Dallo studio, in particolare , si evince come i nuovi soggetti fragili siano quelle famiglie che, versando oggi in una condizione di disagio abitativo (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%), corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale.*

- Rispetto all'ERP, occorre raggiungere in fretta una piena disponibilità del patrimonio pubblico esistente, puntando al suo pieno recupero (si hanno in mente in particolare gli alloggi vuoti per alto costo di ristrutturazione, che nella nostra Regione sono circa 1500) e potenziarne il numero anche attraverso *La Riqualificazione Urbana delle Città e dei Centri minori*;
- Alimentare la costruzione di un sistema complementare della casa in affitto di ERS regionale (edilizia residenziale sociale).
- Il Fondo regionale per l'Housing Sociale, che vede la partecipazione delle fondazioni bancarie, della Regione Emilia Romagna e della CDP, potrebbe essere rapidamente messo in condizioni di operare realizzando gli investimenti necessari.

Patrimonio di ERP sul totale delle abitazioni occupate è del 3,3%, ma se mettessimo nel conto anche gli alloggi vuoti arriveremmo, in Emilia Romagna, al di sotto del 3%. Precisamente 2,8%. **(percentuali inferiori a quelle europee 7% Ger- Belgio; 14% Austria, 18% Francia, 25% Svezia, ecc.).**

In Europa si è avviato un nuovo proposte di costruzione di nuovo patrimonio ERP o ERS, per far fronte alle nuove necessità, dopo anni in cui per esempio in Gran Bretagna si sono venduti molti degli alloggi sociali. Ora il nuovo sindaco di Londra Sadiq Khan si è affermato con la proposta di creare 250.000 alloggi sociali in 5 anni.

In Germania per far fronte alla nuova emergenza abitativa si sono stanziati somme importanti 5 miliardi fino al 2020, per realizzare fino a 400mila alloggi all'anno. C'è chi si frega le mani.

Lo stesso possiamo dire per la Francia, in termini di investimenti sugli alloggi sociali.

Misure di impulso all'economia, con attenzione alla sostenibilità ambientale sociale ed economica.

L'Emilia Romagna e Ferrara, (secondo patrimonio, 6700 alloggi di ERP) hanno l'opportunità, attraverso il rilancio di nuove politiche abitative e urbanistiche (basate sul riuso, ma anche sul nuovo, demolendo e ricostruendo) di rispondere ai fabbisogni e contemporaneamente di incidere sullo sviluppo economico, rilanciando l'occupazione (nuove professionalità, innovazione) nel settore industriale che ha perso di più in questi anni di crisi.

Ad esempio, attraverso la definizione di un budget annuale: percentuale del bilancio regionale che dia continuità e che consenta una programmazione di medio periodo.

Lo Stato (Governo) e la stessa UE, vogliono definire nuove politiche per un nuovo bisogno.

- ***“La casa è quel posto dove, quando ci andate, vi accolgono sempre”***

(Robert. L. Frost)

- ***“A che cosa serve una casa se non hai un pianeta decente in cui metterla?”***

(H.David Thoreau)



NEA: Nuova Esperienza Abitativa in Ferrara

Ferrara, 13 maggio 2016

Giornata inaugurale dei 43 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Ferrara, via G. Bianchi

L'intervento Edilizio



ACER Azienda Casa Emilia Romagna Ferrara



ERS via Bianchi Ferrara

Finanziamento

Bando Regionale: D.G.R. n. 1502/2010

P.I.P.E.R.S

**“Programma integrato di promozione di edilizia
residenziale sociale e di riqualificazione urbana”**

Importo complessivo finanziamento: € 4.800.000,00

Di cui:

Stato-Regione: € 3.360.000,00

Acer poi Comune di Ferrara: € 1.440.000,00

ERS via Bianchi Ferrara

Localizzazione: la scala urbana



ERS via Bianchi Ferrara

Localizzazione: la scala di quartiere



ERS via Bianchi Ferrara

La strategia: riqualificazione urbana



**Intervento di demolizione
con ricostruzione**

ERS via Bianchi Ferrara

La strategia: riqualificazione urbana

Opere di urbanizzazione:

Comune di Ferrara - Via Gustavo Bianchi



ERS via Bianchi Ferrara

La strategia: riqualificazione urbana



ERS via Bianchi Ferrara

Il nuovo edificio



Sviluppo planimetrico ad U

Sviluppo volumetrico su 4 livelli FT

Corpi longitudinali

Piano terra: accessori

P1, P2, P3: residenziali

Corpo trasversale

Piano terra: passaggio

P1, P2: residenziale

Progettato per essere efficiente

ERS via Bianchi Ferrara

Il nuovo edificio





- 1 camere da letto (25 alloggi)**
Sup. media calpestabile 50mq
Dotazione tipica:
- Soggiorno con angolo cottura
 - Camera letto matrimoniale
 - Bagno
 - Lavanderia
 - Balcone
 - Ripostiglio
 - Cantina
 - Garage

ERS via Bianchi Ferrara *Il modello costruttivo*



Strutture progettate in
conformità alla più recente
normativa antisismica
*NTC 2008 - "Norme tecniche per le
costruzioni" D.M. 14 Gennaio 2008.*



ERS via Bianchi Ferrara *Il modello costruttivo*



Involucro dell'edificio realizzato
sistema stratificato posato a
secco
*(comfort, prestazioni termiche,
manutenibilità e velocità di esecuzione)*

Tempo di realizzazione
complessivo: 18 mesi!



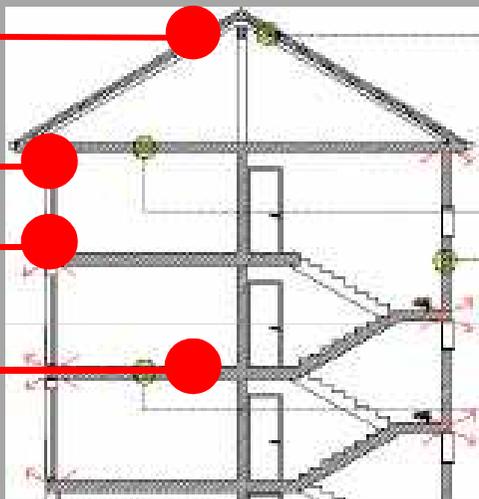
Involucro

Coibentazione coperto

Infissi basso emissivi

Coibentazione pareti

Coibentazione primo livello



Impianti

Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato dalla rete del teleriscaldamento cittadino, contabilizzazione autonoma, pannelli a pavimento radianti, impianto di ricambio aria forzato con recuperatore di calore, predisposto per climatizzazione.

Rinnovabili

*Fotovoltaico a servizio delle parti comuni,
Allaccio al teleriscaldamento cittadino (fonte geotermica)*

ERS via Bianchi Ferrara

Le soluzioni di risparmio energetico

<	25	kWh/m ² /a	A+
<	40	kWh/m ² /a	A
<	60	kWh/m ² /a	B
<	90	kWh/m ² /a	C
<	130	kWh/m ² /a	D
<	170	kWh/m ² /a	E
<	210	kWh/m ² /a	F
>	210	kWh/m ² /a	G

CLASSE A
(Dgr 1366/2011)

Pavimenti in gres porcellanato

Portoncini di ingresso blindati

Coronatermostato generale e termostati ambiente

Apparecchi comando elettrici di primaria marca

Sanitari e rubinetterie di primaria marca

Ascensori a basso consumo





ERS via Bianchi Ferrara





Housing sociale e collaborativo

Le risposte ai bisogni dell'abitare: il primo caso di Edilizia
Residenziale Sociale pubblica, a Ferrara

13 maggio 2016

Edilizia Privata Sociale e Alloggio Sociale

Che cosa si intende per housing sociale?

È l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti con connotazione sociale rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

A chi si rivolge?

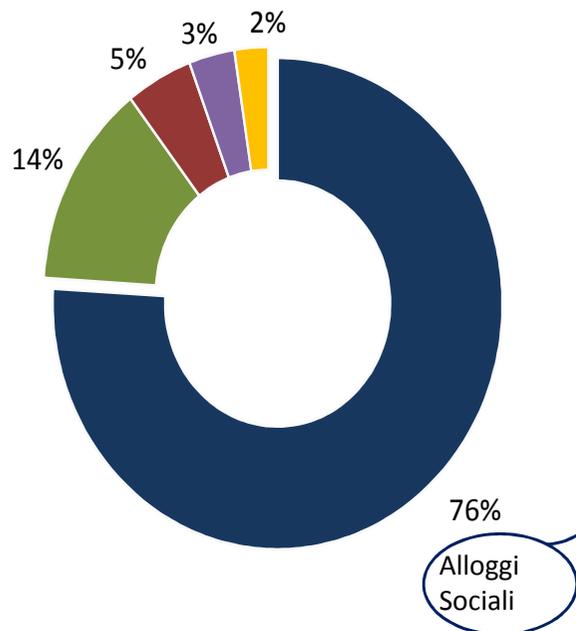
A tutti coloro che sono troppo poveri per accedere a un'abitazione di mercato e allo stesso tempo troppo ricchi per avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Chi investe nell'housing sociale?

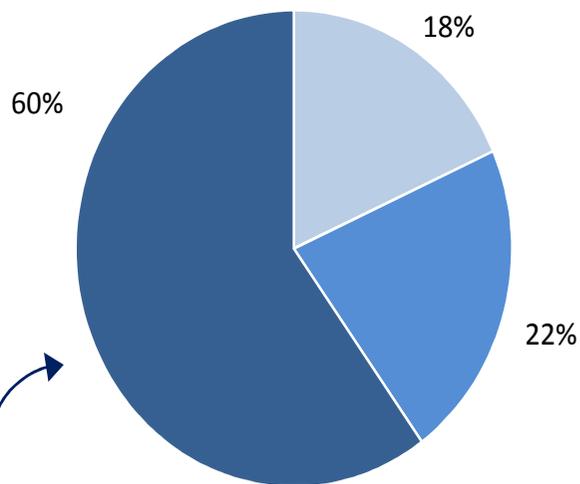
Soggetti privati e pubblici quali Fondazioni, banche, assicurazioni, Enti previdenziali, Regioni e Comuni. Non è un finanziamento a fondo perduto ma un "investimento paziente". Uno dei principali attori è il Fondo Investimenti per l'abitare, di circa €2 mld ,gestito da CDPI sgr.

Sistema integrato dei fondi

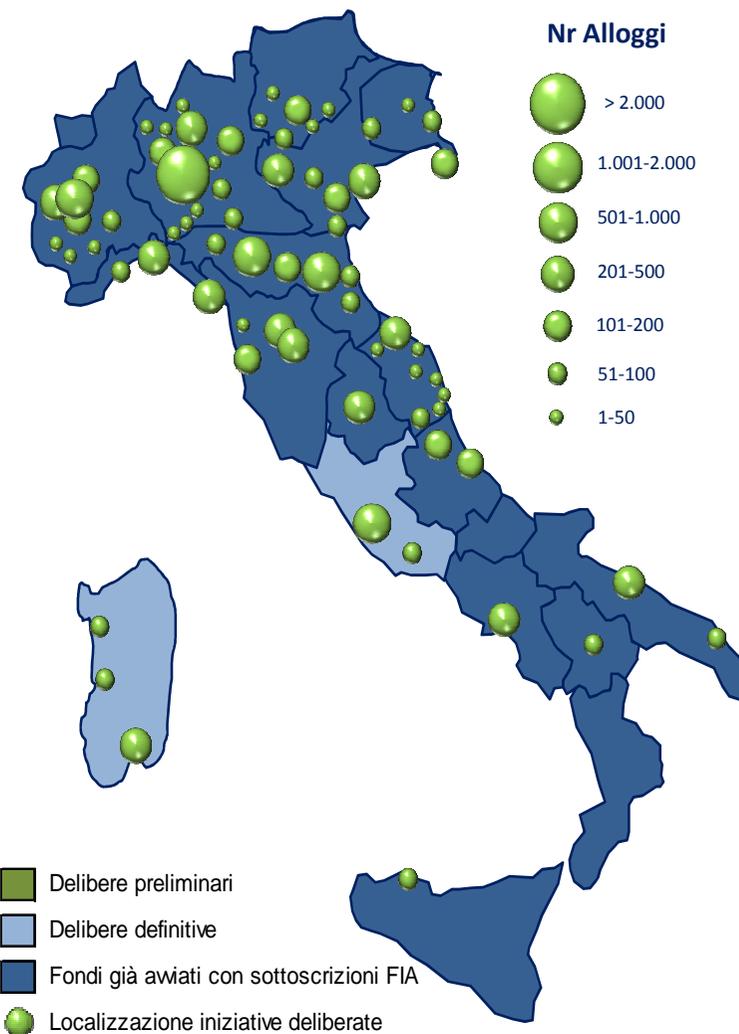
MIX DESTINAZIONI D'USO



MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



MIX DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	76,0%	1.062.520
Residenze Temporanee *	13,5%	189.338
Residenze Libero Mercato	4,8%	67.055
Commerciale	3,3%	45.881
Servizi	2,4%	33.867
Totale		1.398.661

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

Mix offerta	%	Nr
Vendita Convenzionata	18%	2.139
Locazione con riscatto	22%	2.542
Locazione	60%	7.010
Totale		11.691

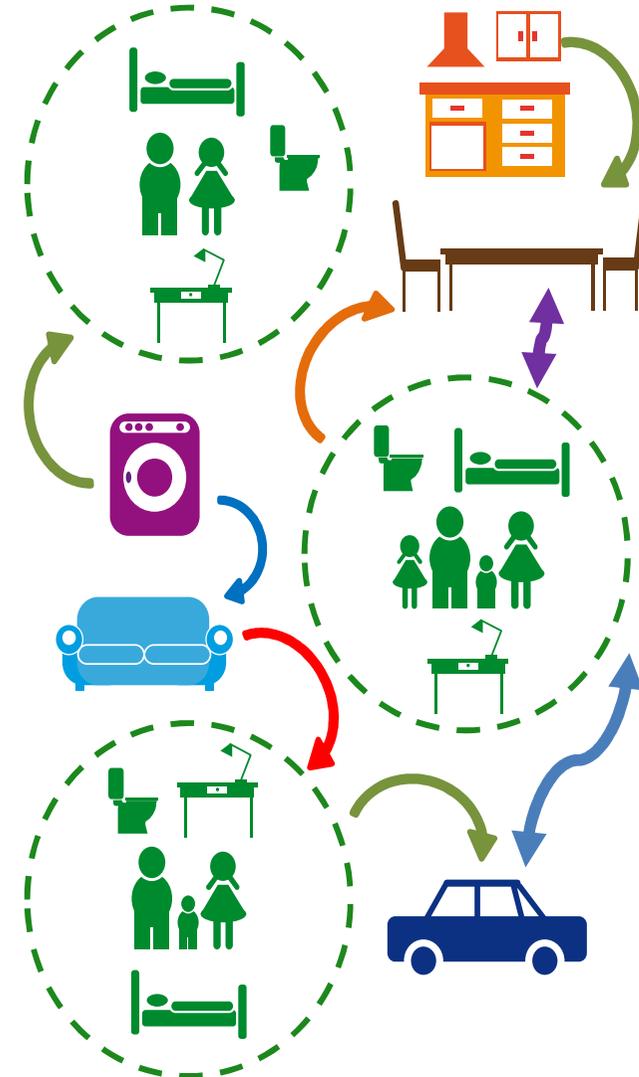
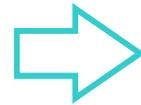
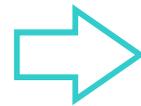
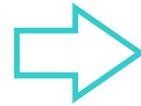
(*): le "Residenze Temporanee" includono studentati, RSA, case-albergo/residenze sociali

Si sta formando il quadro di una nuova cultura dell'abitare sia gli spazi privati sia quelli pubblici

Esperienze che tecnicamente chiamiamo di benessere attivo e collaborativo, nelle quali le persone si organizzano per migliorare un aspetto della propria condizione di vita, e per farlo mettono in atto soluzioni collaborative e sostenibili.

Il risultato di questa interazione non solo rende più sostenibile un attività o un progetto ma genera anche valore.

Per fare questo è importante studiare e rendere disponibili delle piattaforme che abilitino le persone e i gruppi alla costruzione del proprio vicinato e della propria città



Progettazione integrata



Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

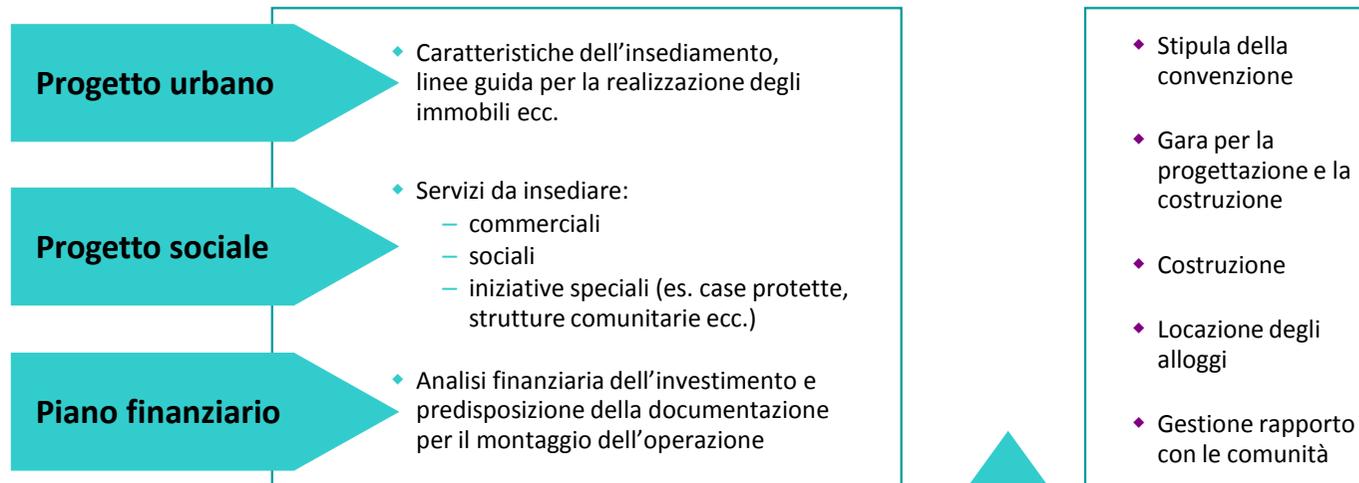
Da utenti di un servizio ad abitanti di una comunità



Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

- ◆ Per affrontare tutte le dimensioni rilevanti dell'housing sociale la progettazione deve essere articolata su più livelli (urbano, sociale e finanziario)
- ◆ La massima efficacia della fase di progettazione può essere conseguita se si riesce ad attivare uno stretto rapporto tra le varie dimensioni progettuali anche attraverso il coinvolgimento degli *stakeholders* locali

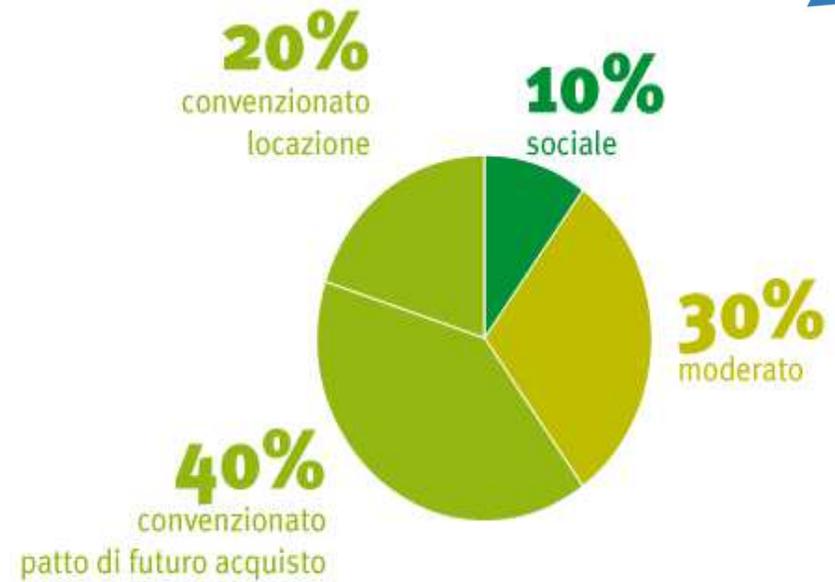
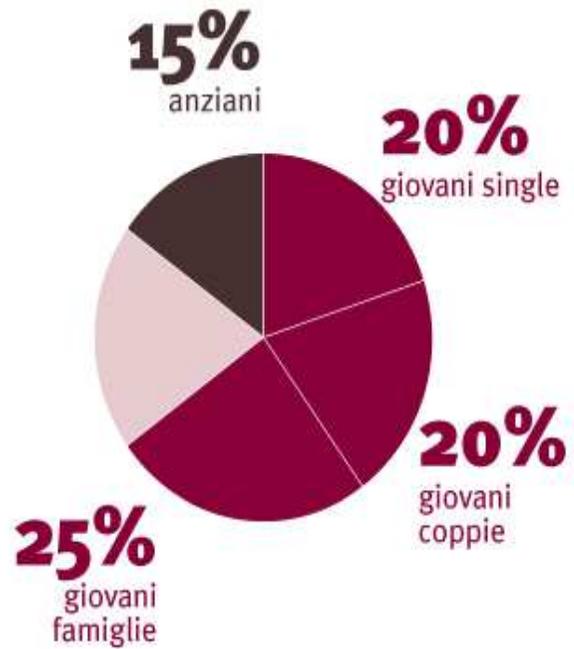
Gruppo di Lavoro Integrato



Gestione alloggi e comunità

Gestore Sociale

Mix sociale



Come abbiamo selezionato gli inquilini?



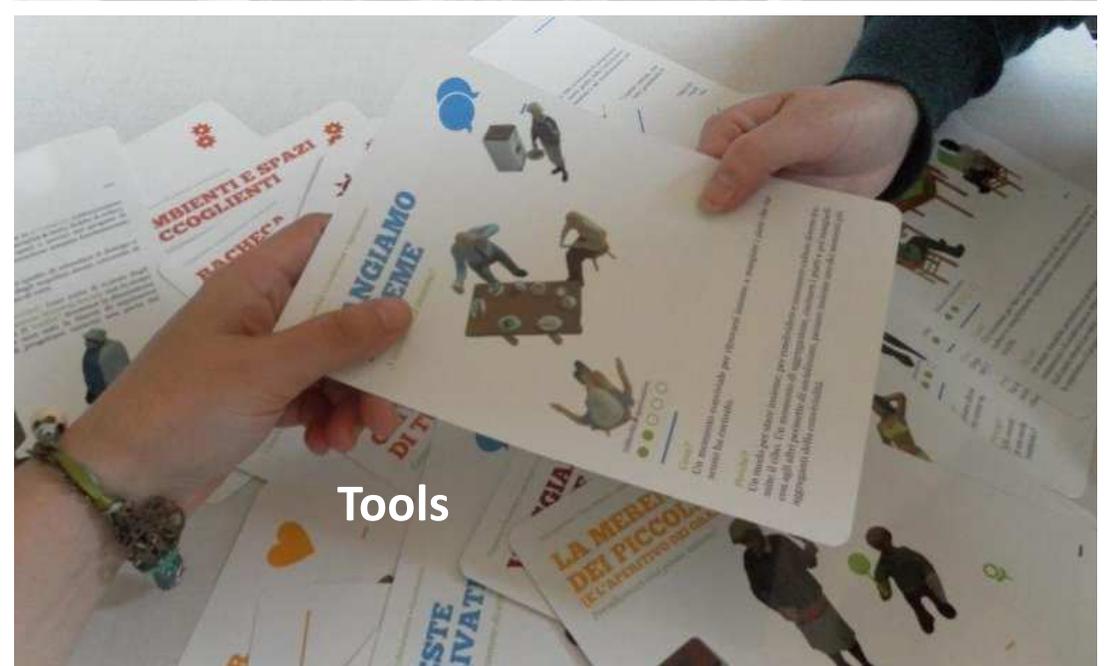
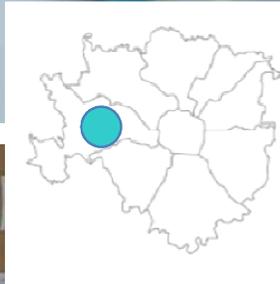
Condivisione e organizzazione



Socialità e partecipazione



Sostenibilità e responsabilità



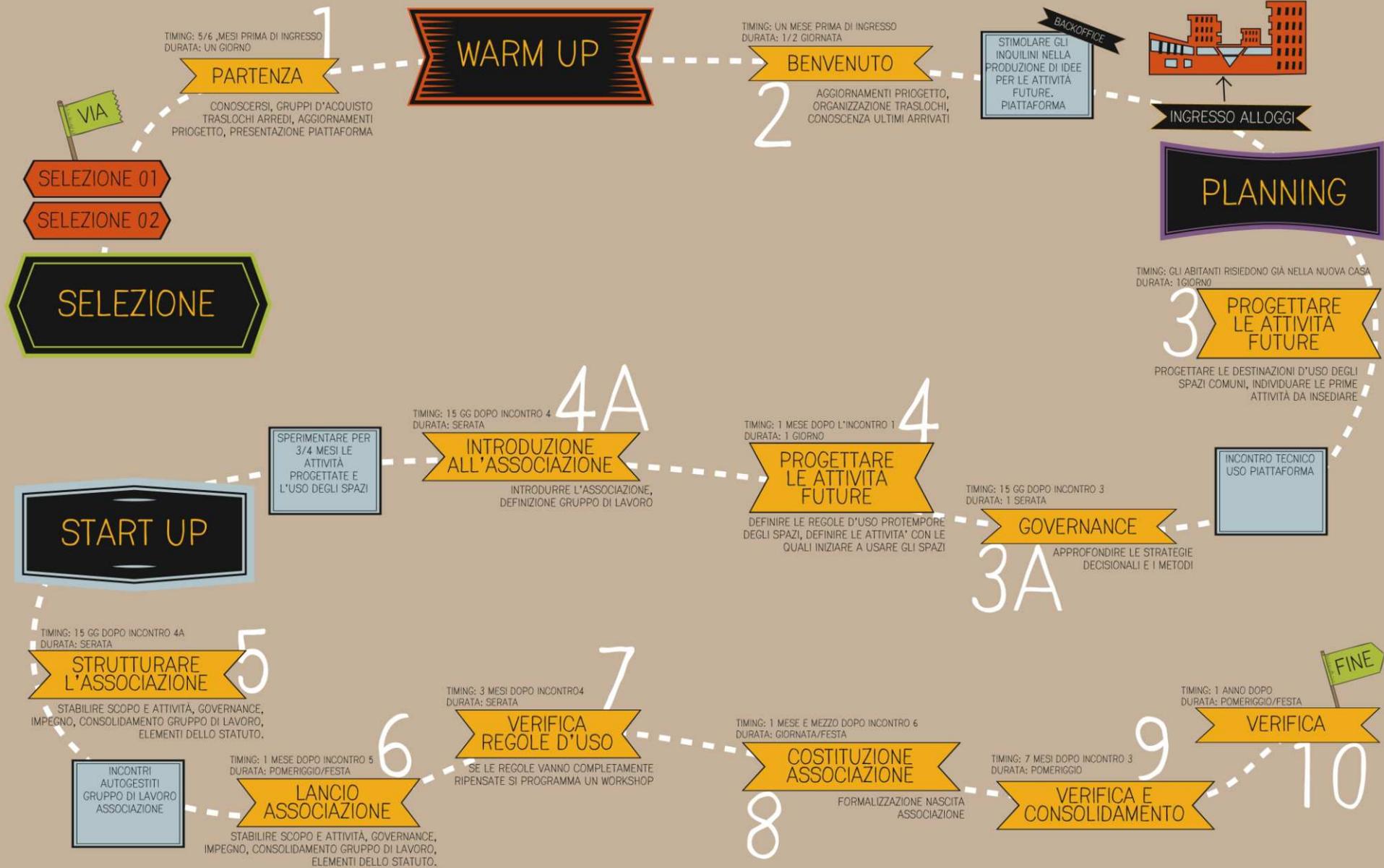
Tools

Tenant's workshops



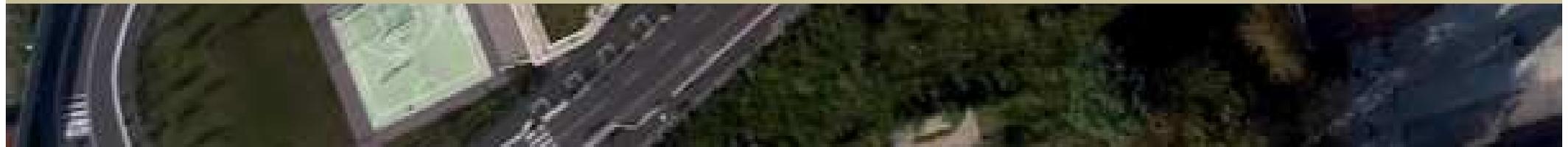
Start up della comunità

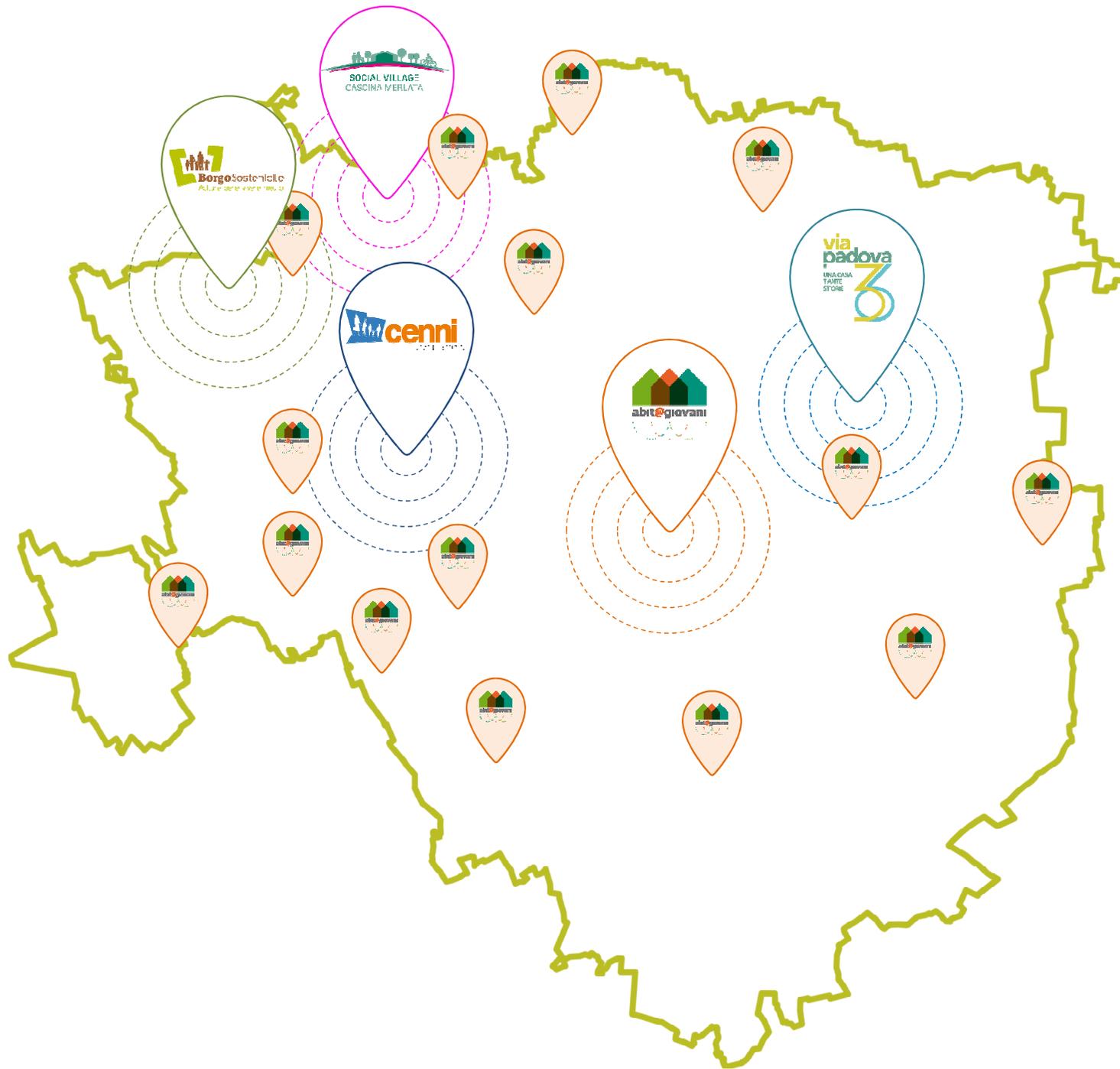






Hot spot urbani







**“Liberi di vivere, liberi di abitare” OG15 in collaborazione con ULDM, un ente del terzo settore di Cenni (Unione Lotta alla Distrofia Muscolare)
Il progetto è rivolto alle scuole primarie della zona e finanziato dal CdZ7**



Space H

Spazi		marzo 2016		Mese	Settimana	La mia agenda		Tutti gli eventi	
Lun	Mar	Mer	Gio	Ven	Sab	Dom			
20-23 Riunione gruppo	21-23 Ballando al Borgo		15-17 mom caffè, 8° inci 2 eventi		19-23 In the Cut	9-12 Corso protezione p			
7 2 eventi	8 20-23 Incontri periodici	9 2 eventi	10 3 eventi	11 20-1 Osservazione Notte	12 2 eventi	13 10-14 Verifica delle Reg			
14 2 eventi	15	16	17	18	19-23 The Help	20 2 eventi			
21 2 eventi	22	23	24 17-22 Narrare con le im	25	26	27			
28	29 21-23 Ballando al Borgo	30 20-23 Incontro rivolto a	31 2 eventi		19-23 Volver				
20-23 Incontro Figgas	21-23 Ballando al Borgo	14-16 Incontro Terzo Se		7 20-23 Incontro rivolto a	9	10			

- Filtra spazi**
- Seleziona tutti
 - DEPOSITO 02 - Borgo Sostenibile
 - DEPOSITO 01 - Borgo Sostenibile
 - LOCALE COMUNE - Borgo Sostenibile
 - TREDICESIMO PIANO - Borgo Sostenibile
 - MAGAZZINI - Borgo Sostenibile
 - LAVANDERIA - Borgo Sostenibile



17-22 Narrare con le immagini

24 MARCH 2016
LIVING ROOM - BORGO SOSTENIBILE

Laboratorio di arte-terapia//
[Continua a leggere](#)

[+ Partecipa](#)

[+ Crea Evento](#)

GESTORE SOCIALE





LE RISPOSTE DELL'ERP E DELL'ERS AI DISAGIO ABITATIVO

Elena Molignoni
Analista economico Nomisma

Ferrara, 13 maggio 2016

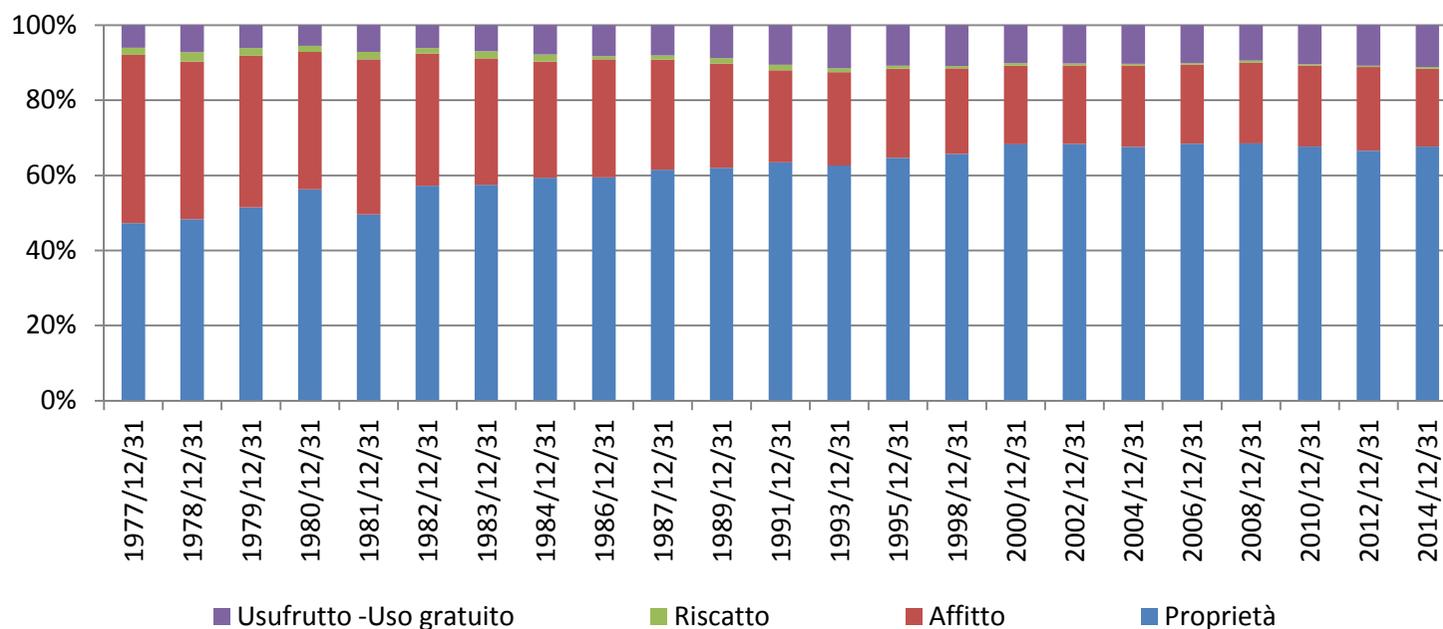
CONDIZIONI ABITATIVE DELLE FAMIGLIE

Condizione abitativa delle famiglie

nomisma.it

PROPRIETA' E AFFITTO - Nel 2014, 18 milioni e 528 mila famiglie (71,8% del totale) risultavano proprietarie dell’abitazione in cui vivevano, 4 milioni e 781 mila (18,5%) abitavano in affitto e 2 milioni e 480 mila (9,6%) disponevano dell’abitazione a titolo gratuito.

Titolo di godimento dell’abitazioni di residenza



Fonte: Nomisma su dati Banca d’Italia

Caratteristiche delle famiglie per titolo di godimento dell’abitazione di residenza

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
Totale	18,5	14,7	57,2	9,6	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
TIPO DI COMUNE					
Centri di area metropolitana	28,0	15,4	49,1	7,5	100,0
Periferia dell'area metropolitana e comuni 50.001 ab. e più	21,2	15,1	54,9	8,8	100,0
Altri comuni fino a 50.000 ab.	14,3	14,3	60,7	10,7	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
TIPOLOGIA FAMILIARE					
Persone sole	20,2	8,1	57,1	14,6	100,0
persone sole fino a 34 anni	37,0	14,8	21,4	26,8	100,0
persone sole 35-64 anni	25,6	13,7	44,0	16,7	100,0
persone sole 65 anni e oltre	11,6	1,6	76,8	10,0	100,0
Coppie senza figli	14,4	10,8	69,4	5,4	100,0
Coppie con figli	16,8	24,4	51,3	7,5	100,0

Fonte: Istat

segue

Caratteristiche delle famiglie per titolo di godimento dell’abitazione di residenza

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
Totale	18,5	14,7	57,2	9,6	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
PRESENZA DI STRANIERI					
Famiglie di soli italiani	14,1	15,0	61,8	9,1	100,0
Famiglie con stranieri	62,5	12,2	10,4	14,9	100,0
famiglie miste	45,1	23,4	24,4	7,1	100,0
famiglie di soli stranieri	68,1	8,6	5,8	17,5	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	42,0	8,0	37,8	12,2	100,0
Secondo	22,2	12,0	54,9	10,9	100,0
Terzo	13,7	14,3	61,6	10,4	100,0
Quarto	8,8	20,2	62,1	8,9	100,0
Quinto	6,0	19,1	69,3	5,6	100,0

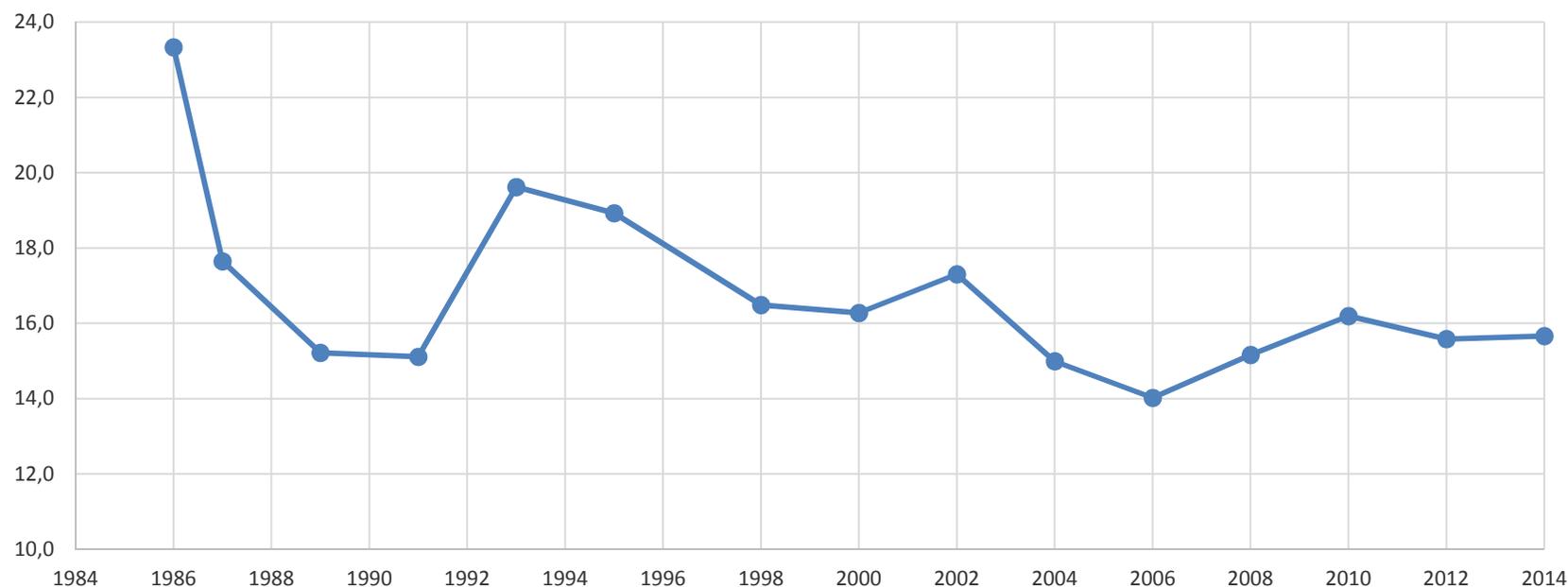
Fonte: Istat

Forme del disagio abitativo – sovraffollamento

nomisma.it

Il sovraffollamento, fenomeno che tendenzialmente si è ridimensionato nel tempo, è più diffuso tra chi è in affitto (26% delle famiglie) e ha reddito basso (22% delle famiglie). Il fenomeno, inoltre, coinvolge una percentuale elevata (24%) di coppie con figli a carico, mentre non emergono differenze di rilievo a seconda del grado di urbanizzazione della zona in cui si vive.

Famiglie in sovraffollamento ⁽¹⁾ (valori percentuali)



⁽¹⁾ Per misurare il fenomeno del sovraffollamento si è utilizzato il criterio indicato dalla Commissione Povertà nel 1997

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia - "I bilanci delle famiglie italiane"

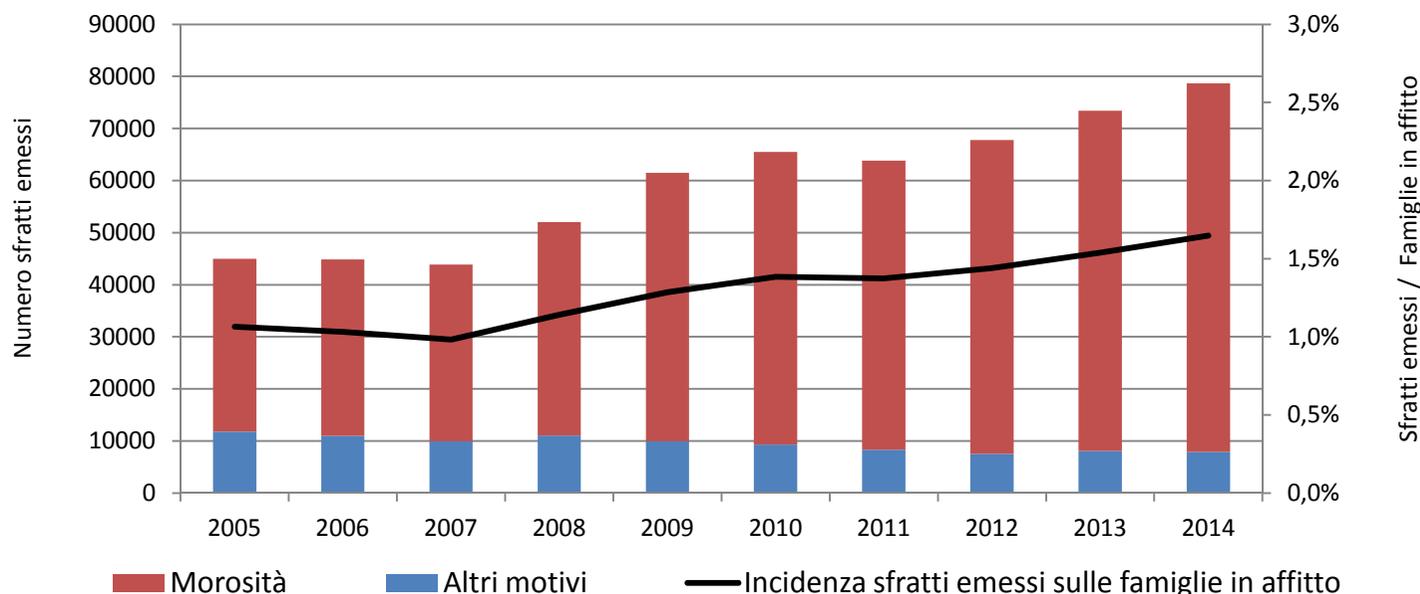
Forme del disagio abitativo in Italia – sfratti

Gli sfratti emessi dal 2008 sono cresciuti in media dell’8% all’anno.

Nel 2014, gli sfratti emessi sono stati complessivamente 77.278 di cui 69.015 per morosità (preconsuntivo Nomisma). Gli sfratti eseguiti sono stati 36.083.

Nel 2014 la morosità rappresentava circa il 90% delle motivazioni alla base degli sfratti emessi (nel 2005 l’incidenza era del 74%).

Sfratti emessi in Italia nel periodo 2005-2014



Fonte: Nomisma su dati Ministero Interno

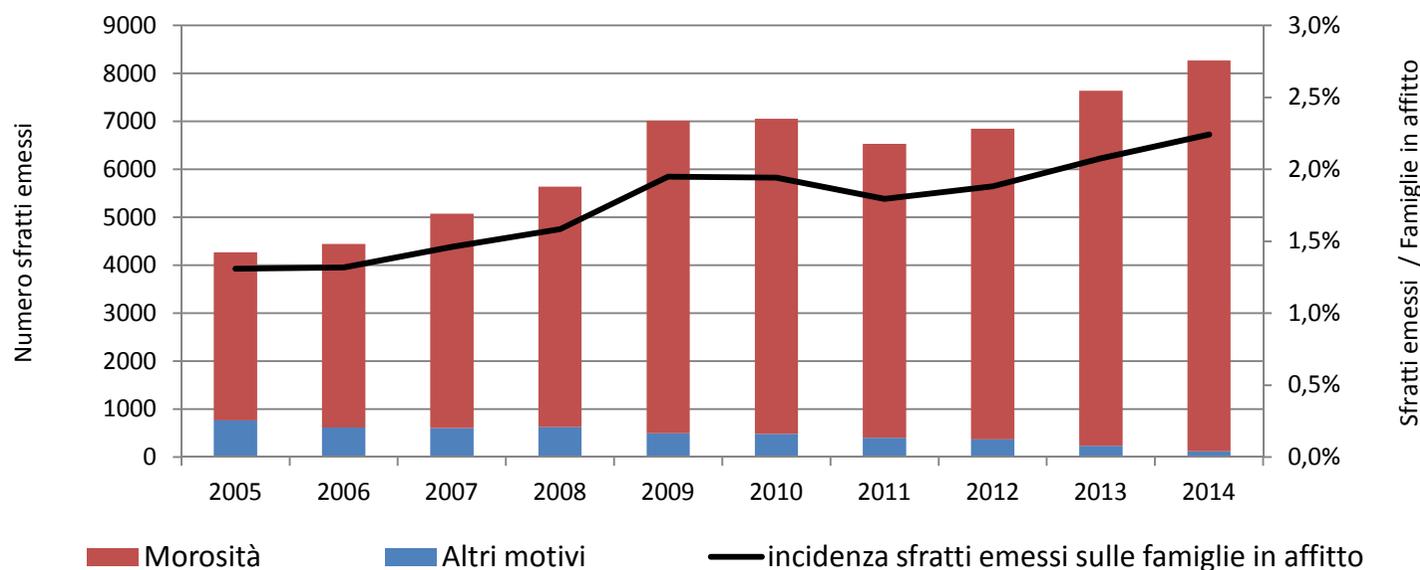
Forme del disagio abitativo – sfratti in Emilia Romagna

Gli sfratti emessi dal 2008 sono cresciuti in media dell’7,5% all’anno.

Nel 2014, gli sfratti emessi sono stati complessivamente 8.270 di cui 8.146 per morosità (preconsuntivo Nomisma) . Gli sfratti eseguiti sono stati 4.100.

Nel 2014 la morosità rappresentava oltre il 98% delle motivazioni alla base degli sfratti emessi (nel 2005 l’incidenza era dell’82%).

Sfratti emessi in Emilia Romagna nel periodo 2005-2014



Fonte: Nomisma su dati Ministero Interno

LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ECONOMICO

(incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%)

4,086 milioni di famiglie in
locazione non ERP

1,708 milioni di famiglie (41,8%)
in disagio economico

2,378 milioni di famiglie (58,2%)
fuori dall’area di disagio

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Capofamiglia 35-44 anni
- Capofamiglia Operaio
- Redditi familiari bassi (0-10.000 euro/anno)
- Molta difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Canone pari a 400-500 euro/mese
- 25% in ritardo nel pagamento del canone

**Famiglie giovani/adulte in
condizioni economiche sfavorevoli**

LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ACUTO

(canone pari a 320 €/mese – limite per la sostenibilità ERS)

1,708 milioni di famiglie (41,8%) in disagio economico

0,417 milioni di famiglie uscirebbero dalla fascia di disagio

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Pluri-componente
- Capofamiglia fino a 34 anni e 55-64 anni
- Capofamiglia operaio e impiegato
- Classi medie di reddito (15.000-26.000 €/anno)
- Qualche difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Poche famiglie in ritardo sul pagamento dei canoni
- Pagano un canone di locazione medio alto (> 450 euro/mese)

Famiglie giovani e adulte in condizioni economiche al limite della sostenibilità

1,291 milioni di famiglie in disagio economico acuto

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie straniere
- Capofamiglia separato/divorziato e vedovo/a
- Single
- Capofamiglia di 35-44 anni e anziani
- Non occupato e pensionato
- Classi basse di reddito familiare
- Molta difficoltà a far fronte delle spese mensili
- Corrispondono canoni esigui
- Molto diffuso il ritardo nel pagamento del canone

Famiglie giovani/adulte e anziani soli in condizioni economiche e lavorative problematiche

MANIFESTAZIONI DI DISAGIO A CONFRONTO
*CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE DELLE
FAMIGLIE NELLE GRADUATORIE ERP
E DEGLI ATTUALI UTENTI*

Analisi delle GRADUATORIE degli aventi diritto ad un alloggio ERP

nomisma.it

Connotazione del disagio legato all’abitare

- Il 49,8% dei nuclei è in disagio economico per basso reddito e/o canone oneroso
- Il 12,2% dei nuclei è in disagio legato alle condizioni abitative (*sovraffollamento, abitazione impropria, antigenica e con barriere architettoniche*)
- Il 9,8% dei nuclei è «giovane» (*con persona di riferimento di età inferiore ai 35 anni*)
- Il 14,6% dei nuclei è «anziano» (*con persona di riferimento di età superiore ai 65 anni*)
- Il 45,6% dei nuclei in graduatoria è straniero (8,2% comunitari e 37,3% extracomunitari)
- Il 57% dei nuclei paga un canone di locazione superiore a 450 €/mese

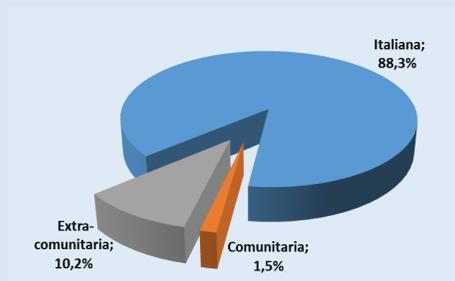
Accentuazioni rispetto all’universo delle famiglie italiane

- Nuclei pluri-componente
- Richiedenti nella classe di età 25-45 anni
- Nuclei stranieri
- Condizioni di sovraffollamento
- Procedure di sfratto in corso
- Canoni di locazione in essere elevati

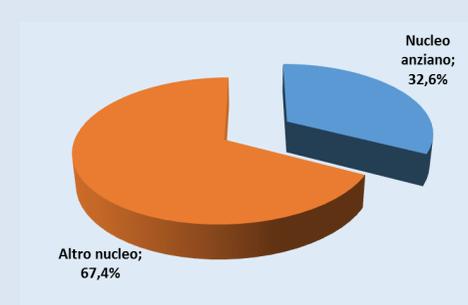
Caratteristiche degli utenti ERP

nomisma.it

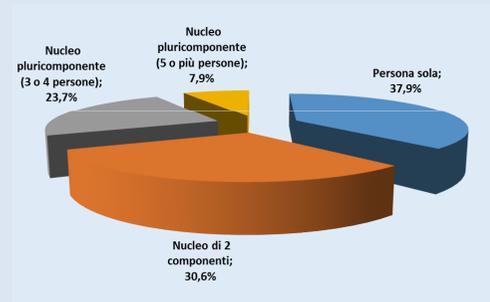
Cittadinanza (in %)



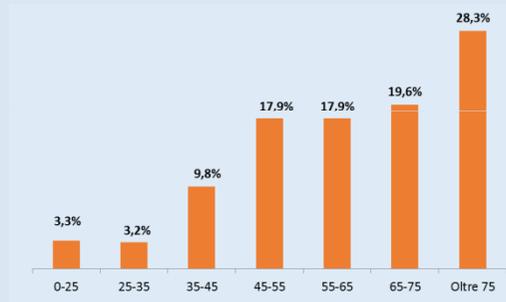
Nuclei anziani (in %)



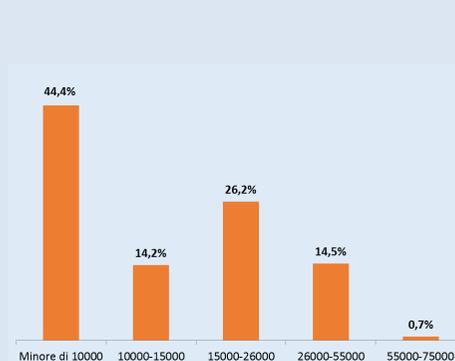
Tipologia familiare (in %)



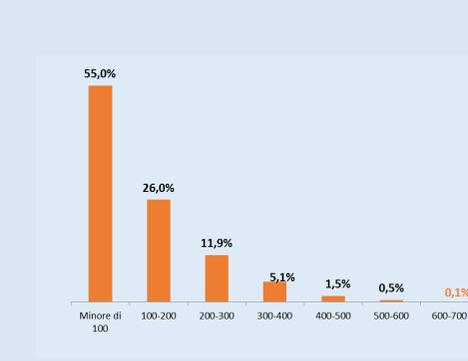
Età della persona di riferimento del nucleo familiare (in %)



Classi di reddito familiare annuo (in euro)



Classi di canone (in euro/mese)

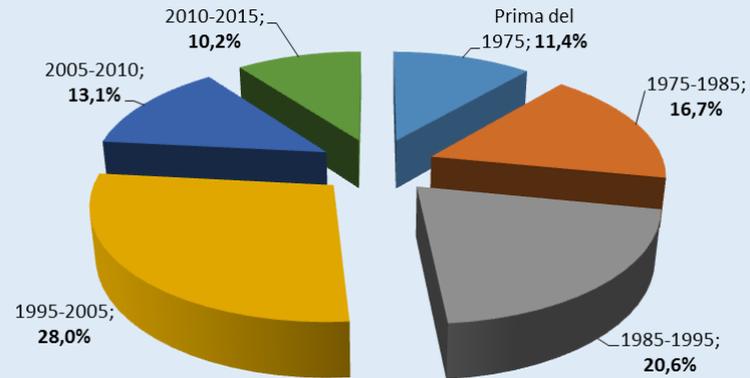


segue

Caratteristiche degli utenti ERP

nomisma.it

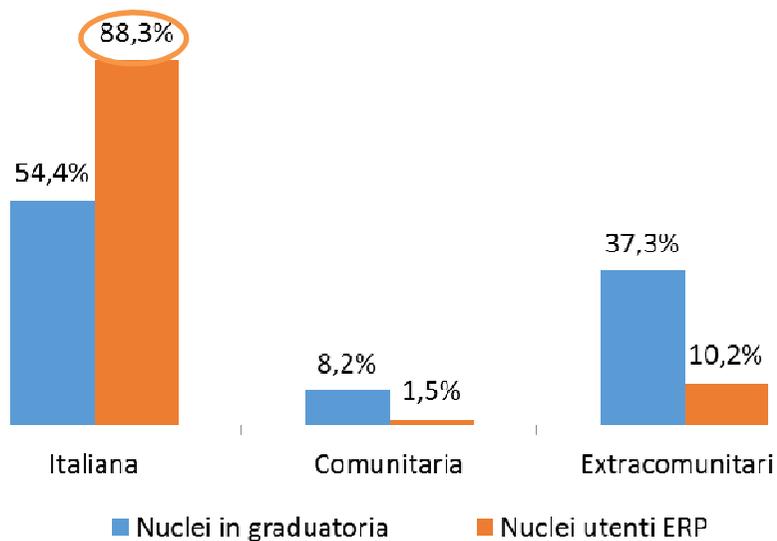
Tempi di permanenza negli alloggi ERP (classi di anni; in %)



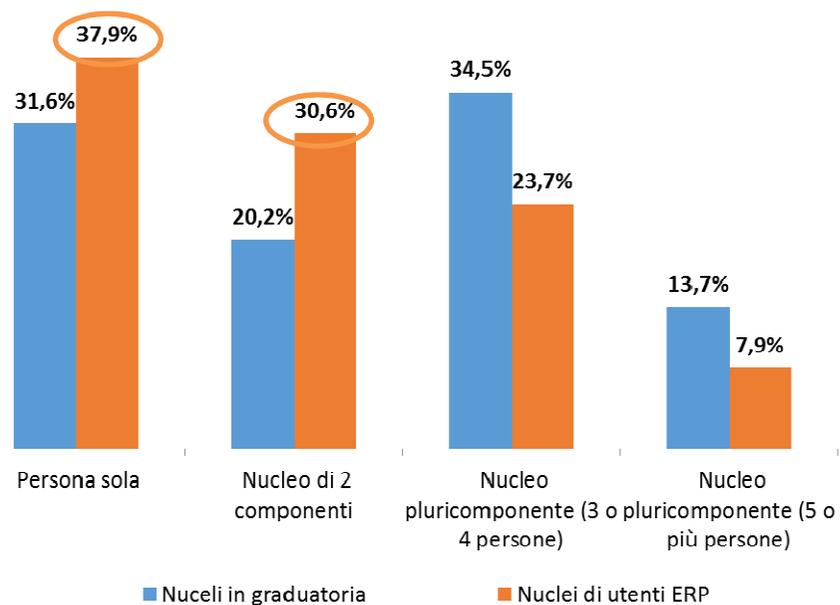
Confronto nuclei in graduatoria e utenti ERP

nomisma.it

Nuclei per cittadinanza della persona di riferimento (in %)



Nuclei per numero componenti (in %)

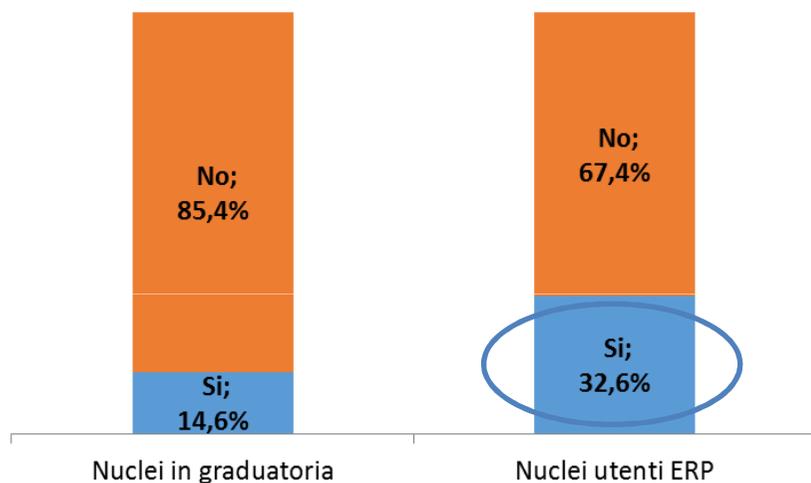


segue

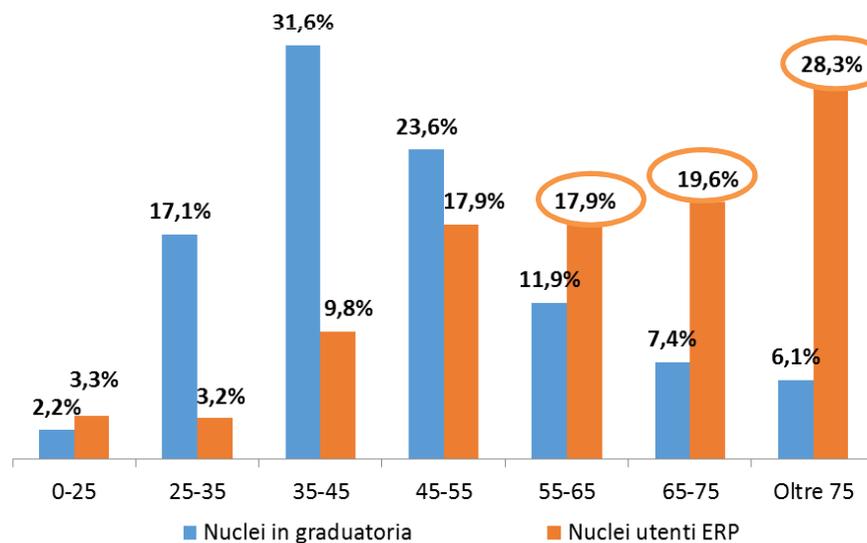
Confronto nuclei in graduatoria e utenti ERP

nomisma.it

Nuclei anziani (con persona di riferimento di età superiore ai 65 anni; in %)



Nuclei per età della persona di riferimento (in anni)



segue

Quali le MISURE per contrastare l'emergenza abitativa? 1/6

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA – DPCM 16-07-2009

Obiettivo: garantire, su tutto il territorio nazionale, livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana.

Sono 6 le linee di intervento: a) costituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari; b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica anche con alienazione; c) promozione finanziaria di interventi in *project financing*; d) agevolazioni a cooperative edilizie tra destinatari degli interventi; e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale; f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati.

Le 6 linee di intervento trovano attuazione nei seguenti strumenti:

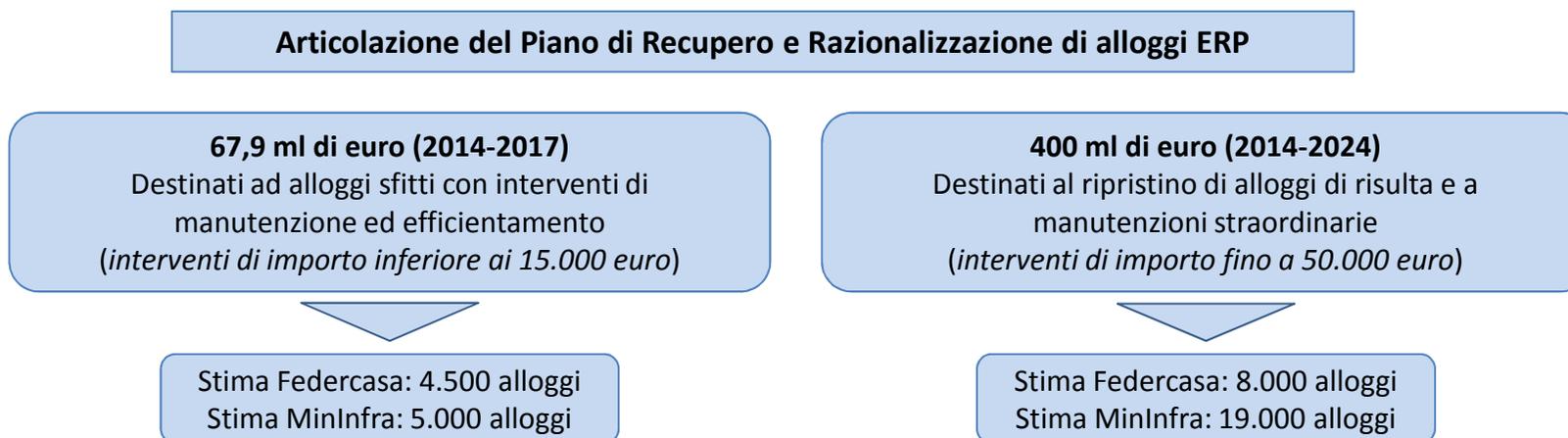
- A. INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, LETTERA F) DEL PIANO NAZIONALE (200 milioni di euro);**
- B. ACCORDI DI PROGRAMMA CON LE REGIONI E COMUNI** per la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale, lettere da b) ad e) del piano nazionale (377,8 +112,2 milioni di euro);
- C. SISTEMA INTEGRATO DEI FONDI IMMOBILIARI** : lettera a) del piano nazionale (150 milioni di euro).

Quali le MISURE per contrastare l'emergenza abitativa? 2/6

nomisma.it

A. INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, LETTERA F) DEL PIANO NAZIONALE

Con la registrazione da parte della Corte dei Conti del **DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE DEL 12 OTTOBRE SCORSO, IN ATTUAZIONE DALLA LEGGE 80/2014 (cosiddetto «PIANO CASA»)**, che assegna le risorse alle Regioni, è partito il Piano di Recupero e Razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.



Quali le MISURE per contrastare l'emergenza abitativa? 3/6

nomisma.it

B. ACCORDI DI PROGRAMMA CON LE REGIONI E COMUNI per la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale, lettere da b) ad e) del piano nazionale

L'insieme degli Accordi di Programma tra Regioni, Comuni e IACP prevedono la realizzazione di oltre 17.000 alloggi a fronte di un impegno finanziario di 2,7 miliardi di euro comprensivi della quota di investimenti privati.

Ad oggi vi è stata una rimodulazione degli impegni finanziari di tutti i soggetti coinvolti e di queste risorse solo una parte è stata utilizzata :

- 92 milioni di euro dello Stato a fronte dei 172 milioni di euro accantonati;
- 48 milioni di euro delle Regioni a fronte dei 208 milioni di euro accantonati;
- 21 milioni di euro degli Enti locali sui 191 milioni di euro accantonati;
- 72 milioni di euro dei Privati sui 515 milioni di euro programmati.

Ad oggi solo 2.683 alloggi sono disponibili rispetto agli oltre 17.000 programmati (poi ridotti a 9.744 a seguito della rimodulazione delle risorse accantonate)-

Solo il 27% degli alloggi sono stati realizzati.

Quali le MISURE per contrastare l'emergenza abitativa? 4/6

C. SISTEMA INTEGRATO DEI FONDI IMMOBILIARI

Una risposta al disagio abitativo, nata nel 2008 su iniziativa del MIT nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, è rappresentata dal FIA, il fondo nazionale del SIF (Sistema Integrato dei Fondi).

A fine 2015 le Delibere di investimento (per un impegno finanziario pari all'85% del patrimonio FIA) prevedono la realizzazione di :

- 16.883 alloggi sociali (di cui il 62% in locazione permanente)
- 6.532 posti letto in residenze temporanee.

A fine 2015 i soli «Progetti acquisiti» prevedono la realizzazione di 6.100 alloggi sociali (36% degli alloggi previsti).

I **progetti in fase di istruttoria** potrebbero incrementare il numero totale di alloggi finanziati con il FIA da 16.883 a 20.000 unità e i posti letto da 6.532 a 8.000 unità.

Quali le MISURE per contrastare l’emergenza abitativa? 5/6

nomisma.it

COSA MANCA PER DARE PIENA ATTUAZIONE AL «PIANO CASA»:

- manca il decreto per disciplinare il funzionamento del fondo per la concessione dei contributi previsti dal piano di vendita delle case popolari finalizzato a raccogliere nuovi fondi e finanziare la costruzione di nuove abitazioni o la ristrutturazione di quelle esistenti;
- il Cipe deve aggiornare la lista (ferma al 2003) dei Comuni ad alta tensione abitativa, che sono quelli in cui, per esempio, si possono fare i contratti a canone concordato;
- manca il decreto per regolamentare il riscatto a termine dell’alloggio sociale e per stabilire come fruire del credito d’imposta previsto per favorire la diffusione di questo tipo di alloggi;
- manca il decreto per ripartire tra le Regioni altri 100 milioni di euro destinati a finanziare la creazione di servizi, strutture commerciali e altre attività per favorire l’integrazione sociale degli inquilini delle case popolari.

Quali le MISURE per contrastare l'emergenza abitativa? 6/6

nomisma.it

PUNTO DI VISTA DEI GESTORI DEGLI STRUMENTI/PROGRAMMI DI IMPLEMENTAZIONE DEL PARCO ALLOGGI SOCIALI

- ➔ **CDPI SGR PER LA GESTIONE DEL FONDO FIA:**
 - dal momento dell'attivazione dello strumento ad oggi i valori immobiliari sono cambiati causando una convergenza tra i valori del libero mercato e quelli dell'edilizia sociale;
 - le vendite di alloggi convenzionati hanno risentito della stretta creditizia.

- ➔ **MIT PER IL PIANO CASA:**
 - la consistenza fisica degli interventi e la dotazione finanziaria non risultano sufficientemente ancorate ad una concreta fattibilità;
 - significativa riduzione degli investimenti privati e anche pubblici, rispetto a quelli programmati.

- ➔ **ATTUALI ORIENTAMENTI DEL MIT:** dare priorità agli interventi di RI-funzionalizzazione del patrimonio ERP esistente.

Il problema casa si affronta nell’ambito delle Politiche Abitative

STRUMENTI DIRETTI: interventi tradizionali riconducibili all’ERP + interventi di housing sociale che si rivolgono ad un target eterogeneo – caratterizzato da un disagio sociale non estremo -, con canoni non così bassi come quelli di proprietà pubblica - ma inferiori a quelli di mercato - e gli operatori coinvolti sono soggetti pubblici, privati e del non profit.

In prospettiva il problema casa andrà affrontato nell’ambito delle Politiche del Welfare

STRUMENTO INDIRETTO: Welfare integrato.

In Italia la composizione della spesa per la protezione sociale obbedisce a discipline differenti e a differenti competenze istituzionali.

Il complesso delle misure si sovrappone in molte situazioni, creando bisogni più o meno coperti, duplicazioni, inefficienze, dispersioni di risorse di per loro scarse.

Occorre intervenire con un sistema di welfare integrato che garantisca una maggiore copertura nonché un sistema più equo e la casa rientrare tra le molteplici misure di protezione sociale.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



LE POLITICHE ABITATIVE DEL COMUNE DI FERRARA TANTE AZIONI, UN'UNICA STRATEGIA



ASSESSORATO ALLA SANITA', IMMIGRAZIONE, SERVIZI ALLA PERSONA
SETTORE DEL TERRITORIO
SERVIZIO PATRIMONIO
UFFICIO ASSEGNAZIONI E GESTIONI ABITATIVE

Alloggi ERP - 1

- Patrimonio di entità molto importante (3.403 alloggi).
- Nuovi 76 alloggi a Barco dal 2013 edificati con metodi costruttivi innovativi anche rispetto alle esigenze di risparmio energetico.
- 6 alloggi acquisiti da privati tramite la contrattazione urbanistica legata al POC.
- 1 alloggio acquisito tramite Federalismo demaniale.
- 1 alloggio acquisito dallo Stato (bene confiscato alle mafie).



Alloggi ERP - 2

- Regolamenti rinnovati nel dicembre 2015.
- Omogeneità a livello provinciale: un unico testo predisposto da gruppo tecnico interistituzionale (Comuni-Acer-Sindacati).
- Metodo della matrice sociale per orientare le assegnazioni e migliorare la vivibilità e l'integrazione nei condomini.



Sostegno all'emergenza abitativa

- 80 alloggi di e.r.p sottratti all'assegnazione ordinaria.
- 200.000 euro l'anno di contributi per il pagamento del canone.
- regolamento specifico per l'assistenza e il sostegno alle famiglie con sfratto.



Fondo Affitto

- Mantenuto specifico finanziamento a carico del bilancio comunale (ad integrazione dei fondi statali e regionali). Erogati:
 - nel 2014 fondi per euro 565.429,47 a n. 397 nuclei
 - nel 2015 fondi per euro 551.854,27 (per il distretto Centro Nord) a Ferrara n. 751 nuclei.



Agenzia Casa

- Usata per molti anni a sostegno dell'emergenza abitativa, allargata a tutti i comuni per utilizzare i fondi regionali.
- Viene mantenuta fino al 31.12.2017.
- Il Comune di Ferrara ha anche previsto il massimo di riduzione IMU per i proprietari che mettono a disposizione i loro alloggi.



Fondo morosità incolpevole

- Attivato a livello provinciale prima della definizione statale.
- Utilizza fondi regionali per il sostegno alle politiche abitative .
- A fine 2015 a fronte di 54 richieste solo 6 richiedenti avevano i requisiti: il “limite” all’accesso è dato dalla necessità dell’avvio dello sfratto .
- Viene mantenuto fino al 31.12.2017.



Accordi Territoriali

- Favorito il rinnovo degli accordi territoriali per adeguare gli affitti.
- Ultimo accordo comunale di Ferrara è del 2013.
- E' necessario ed auspicabile in tempi brevi un aggiornamento a causa degli effetti della crisi e dell'andamento dei canoni di locazione che sono stati in flessione dal 2008.



Progetti di Welfare Generativo

- Alloggi comunali dismessi dati in comodato gratuito all'ASP perché siano utilizzati temporaneamente da famiglie in disagio abitativo, non assistibili altrimenti, a cui viene chiesto di svolgere attività utili per la comunità (7 per welfare e 4 di cohousing).



Alloggi sociali

- Presenza di alloggi di cooperative di abitanti (che hanno usufruito di agevolazioni regionali e/o comunali) e che in base alle convenzioni con il Comune sono tenuti a rispettare limiti di canoni di locazione e prezzi massimi di vendita.
- 517 alloggi realizzati in tutta la provincia tra il 1977 e il 1984, di cui 485 a Ferrara
- 271 alloggi realizzati in tutta la provincia negli anni '90, di cui 132 a Ferrara



Co-Housing

- Firmato protocollo nel 2014 con la prima esperienza di costruzione di n. 7 alloggi in co-housing (Associazione SOLIDARIA) che prevede servizi condivisi aperti anche alla comunità e promozione di iniziative rivolte a tutti i cittadini.



Protocollo Morosità

- E' il risultato concreto di una buona sinergia istituzionale (Comune – Acer, ASP, SerT e DSM) e che stiamo migliorando.
- La sua funzione non è solo recuperare le situazioni di morosità, ma andare incontro alle esigenze delle famiglie rateizzando la morosità (derivante in modo consistente da quote condominiali) e prevedendo step procedurali determinati e condivisi prima di arrivare al provvedimento di decadenza.



E finalmente

- GLI ALLOGGI ERS !! un tassello importante di 43 alloggi che integra e sostiene le politiche abitative.
- Un ERS tutto pubblico: Regione e Comune
- Si rivolge a famiglie nella cosiddetta «fascia grigia».
- Il regolamento prevede sinergie tra Erp e Ers.
- Auspicabile aumentarli ulteriormente.



Prossimi obiettivi

- Mantenere le azioni che già abbiamo impostato (che è già un enorme sforzo anche in termini economici per l'Amministrazione Comunale).
- Attivare nuove forme di abitare per fronteggiare la crisi: il progetto di condivisione dello stesso alloggio nell'erp per nuclei fragili (per ora a titolo sperimentale previsti 4 alloggi).
- Protocollo con altre istituzioni (ACER, Prefettura, ASP) per limitare le occupazioni abusive e attivare percorsi possibili di rientro nella legalità.



.....grazie dell'attenzione

Chiara Sapigni

Ferrara, 13 maggio 2016

