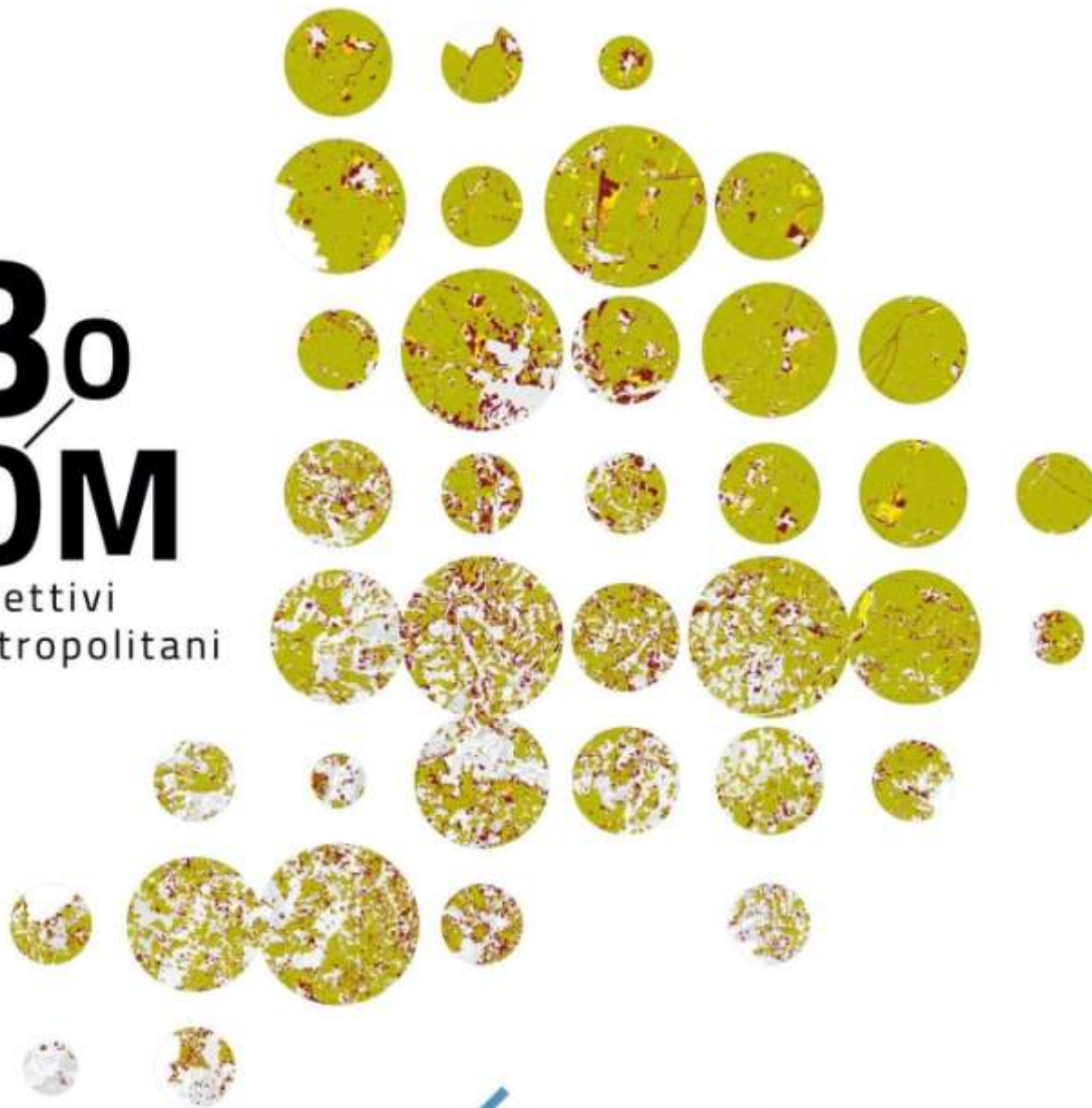


Stesura approvata



**Bo**  
**OM**

Obiettivi  
Metropolitani



Contesto  
del Piano Territoriale  
Metropolitano

ALLEGATO 8

# La domanda e l'offerta di alloggio sociale

# Indice

1.	La domanda di alloggio sociale .....	3
2.	Le politiche pubbliche di accesso alla casa .....	8
3.	L'Edilizia Residenziale Sociale nella nuova legge urbanistica .....	10
3.1	Monitoraggio dell'offerta ERP e ERS nella Città Metropolitana di Bologna .....	10
3.1.1	Patrimonio ERP nella Città Metropolitana di Bologna.....	10
3.1.2	Patrimonio ERS nella Città Metropolitana di Bologna .....	12

## 1. La domanda di alloggio sociale

Dagli anni Novanta si assiste nel nostro Paese ad un progressivo divaricamento tra il reddito medio percepito dalle famiglie, dovuto alla crisi economica, e alle ripercussioni sul mercato del lavoro con un calo del potere.<sup>1</sup>

L'allargamento delle disuguaglianze sociali si traduce in un aumento della povertà relativa, seppure a fronte di un miglioramento delle condizioni estreme di povertà assoluta. Tra i bisogni espressi da questa fascia della popolazione, assume un ruolo di preminenza l'accesso all'abitazione, specie in locazione. In Italia l'incidenza delle famiglie in affitto risulta essere decisamente più bassa rispetto alla media comunitaria (18,7% contro il 24,3% dell'EU 27). Questo perché in Italia, come in molti altri paesi nel mondo, il governo ha puntato a favorire l'acquisto della casa di proprietà, spingendo grandi masse di popolazione all'acquisto della casa attraverso il debito privato e un grande sforzo pubblico - contributi, sgravi fiscale, ampie concessioni di edificabilità sul territorio e, non da ultimo, vendendo oltre 200.000 alloggi pubblici (circa un quinto del totale).<sup>2</sup> Questa politica presuppone, però, una condizione reddituale favorevole e spesso l'acquisto è avvenuto anche oltre la possibilità ed esigenze delle famiglie, sempre più povere e precarie, e il modello della proprietà ha rivelato le sue debolezze con la crisi finanziaria del 2008/08 come criticato anche da punti di vista più conservatori.<sup>2</sup> Non a caso sono principalmente le famiglie a basso reddito che ricorrono alle soluzioni in affitto: si tratta di quasi della metà del quintile di nuclei più poveri (47,3%), mentre tra i più ricchi quasi nessuno (2,7%)<sup>3</sup> e con le seguenti caratteristiche: circa un terzo delle famiglie si concentra nei comuni capoluogo delle aree metropolitane, circa la metà è composta da nuclei ad un solo componente e da famiglie numerose (più di 5 componenti), molte di queste vivono in condizioni di sovraffollamento. Questo dato assume ancor più rilievo se si considera che, secondo uno studio di Nomisma, la quota delle famiglie che accedono al mercato dell'affitto in condizioni di disagio economico (il cui canone supera il 30% del reddito) è passata dall'11% del 1993 al 33% del 2016. Questo scenario evidenzia un livello di criticità allarmante.

Nella Città metropolitana di Bologna si rileva un disagio abitativo abbastanza diffuso in cui la dinamica di espulsione dal capoluogo assume una natura ormai strutturale. Prevalde comunque una maggiore criticità per il Comune capoluogo e i Comuni definiti ad Alta Tensione Abitativa, dove la domanda è maggiore e si riscontra una fragilità economica per alcune fasce della popolazione con livelli di redditività anche molto bassi, a fronte di un mercato immobiliare escludente. Come conseguenza dell'impossibilità di accesso al mercato, molte famiglie scelgono di vivere in locazione registrando valori anche leggermente superiori a quelli nazionali (22,7% rispetto al 18,7% della media nazionale). Il ricorso alla locazione è maggiore nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa (il 26,3% rispetto al 16,1% degli altri Comuni) e maggiormente concentrata nel Comune capoluogo (Bologna registra il 29,8% di famiglie in affitto rispetto al 19,9 % degli altri Comuni ATA).<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Sbetti F. , Piazza F. (2008), "La nuova questione abitativa", Rapporto dal Territorio INU 2008

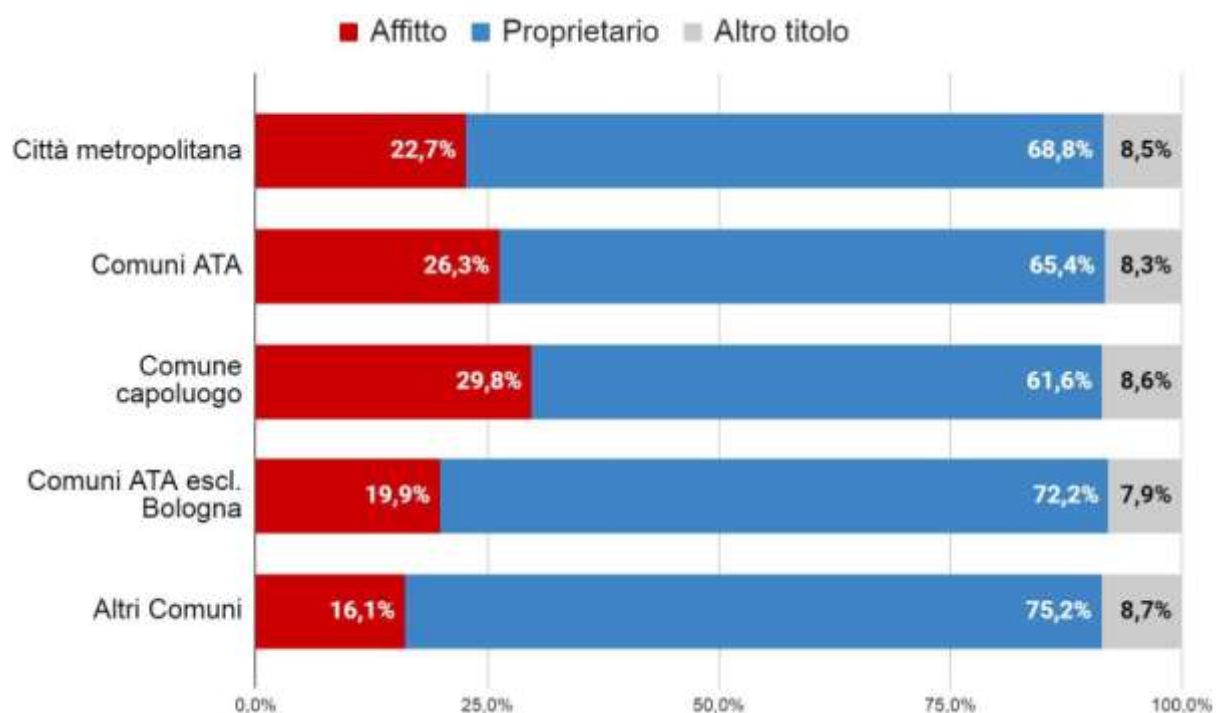
<sup>2</sup> Peverini M. (2020), "La proprietà residenziale in Italia", Lo stato delle città, n. 5.

<sup>2</sup> Peverini M. (2020), Id.

<sup>3</sup> Dati da Banca d'Italia, I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2014

<sup>4</sup> Dati Istat (2011): 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni.

Grafico 1: Il titolo di godimento delle abitazioni per le famiglie nella Città metropolitana di Bologna. Dati Istat (2011)



L'accesso al bene della casa è quindi negato sia da un'offerta residenziale privata inaccessibile, che aumenta in termini quantitativi, ma che rende possibile come unica offerta le case di proprietà<sup>5</sup>, sia da un'incidenza crescente del canone di affitto, condizione che ha colpito sensibilmente le famiglie più povere ma ha fortemente indebolito anche quelle appartenenti alla classe media (reddito compreso tra 15.000 e 25.000 euro annui). Solo per i comuni ATA metropolitani, al di fuori di Bologna, tra il 2016 e il 2019 si è registrato un incremento sia dei valori minimi che massimi dei canoni di locazione (rispettivamente il 7,5% e il 10%). Comparando il dato con quello di altri comuni ATA in Emilia Romagna si evince come la soglia di accesso al mercato dell'affitto sia escludente soprattutto a Bologna.<sup>6</sup>

Anche le spese relative al costo di gestione dell'abitazione risultano troppo alte. Le stime Istat riferite al 2018 mostrano come in Emilia-Romagna, su 100 famiglie con le stesse caratteristiche, una percentuale pari al 53,9% dichiara che le spese sostenute per l'abitazione siano troppo alte (anche se il valore registra un significativo calo rispetto al 2017 quando la percentuale era pari al 62,5%).<sup>7</sup> Questa condizione di fragilità economica è acuita dalla mutata composizione della popolazione

<sup>5</sup> Guerzoni M. (2013). Casa e mercato edilizio: quarant'anni di domande (spesso improcrastinabili), in Economia, società, territorio. Riflettendo con Francesco Indovina, a cura di Fregolent L., Savino M. Franco Angeli: Milano.

<sup>6</sup> Prezzi dei canoni di locazione del mercato immobiliare (2019), Regione Emilia Romagna

<sup>7</sup> Le famiglie: risorse economiche, condizioni di vita e spese per l'abitazione (2019). Osservatorio Regionale Sistema Abitativo

come conseguenza dell'incremento dei nuclei familiari di dimensioni ridotte<sup>8</sup> e spesso monoreddito, della mobilità lavorativa, del contingente migrante e dell'anzianità.

Dai fattori economici e sociali scaturisce l'attuale condizione abitativa per cui sempre più individui trovano difficoltà ad accedere al bene casa.

Alle fasce storicamente più deboli della popolazione, che costituiscono la cosiddetta "domanda strutturale" si aggiunge una nuova fascia a rischio abitazionale, denominata "fascia grigia". Questa area di disagio comprende coloro che pur percependo un reddito non riescono ad accedere al mercato libero ma sono comunque esclusi dalle graduatorie per l'assegnazione di alloggi popolari. Si tratta quindi di una parte di popolazione che se fino a poco tempo fa non riscontravano problemi economici, oggi si trova afflitta da forme di povertà. **Il disagio abitativo maggiore è da ricercare soprattutto tra i nuclei familiare in affitto in alloggi di proprietà di soggetti privati per i quali l'incidenza del canone annuo sul reddito sia superiore al 30%.**

Il numero di sfratti emessi rappresenta un indicatore della condizione di disagio abitativo in cui riversa la popolazione. Nel 2018 sono stati emessi 978 sfratti sul territorio metropolitano di Bologna di cui oltre 550 localizzati in comuni esterni a Bologna (57% dei casi). Anche se il dato registra un netto miglioramento dal periodo post crisi 2008, i numeri sono comunque significativi. La causa di morosità è quella che registra più casi (85%) il che dimostra il peso che la spesa per la casa ha sulle famiglie.<sup>9</sup>

Le ricadute sul territorio di questi fenomeni sono una progressiva espulsione delle fasce più deboli della popolazione dalle zone centrali e servite, con un aumento del pendolarismo, e un conseguente 'blocco all'ingresso', intensificando i fenomeni di fragilità sociale ed economica.

Servendosi dei dati che le Aziende Casa ACER forniscono annualmente al Servizio Regionale Qualità Urbana e Politiche Abitative si può stimare un fabbisogno assoluto di politiche sociali per la casa in circa 6200 famiglie.

Le graduatorie per l'accesso all'ERP rappresentano infatti un indicatore del bisogno abitativo di un territorio in quanto fa emergere uno tra i segmenti più emergenziali della domanda abitativa. L'analisi delle domande di edilizia residenziale pubblica rilevate al 2018<sup>10</sup> per i Comuni ATA<sup>11</sup> e i Capoluoghi di Regione, mostrano come **Bologna e Pianoro, registrano la più alta pressione in termini di domanda abitativa**, calcolata rapportando il numero delle domande emesse sul totale delle famiglie residenti (rispettivamente 2.27% e 4.77%). Altresì significativo il confronto con il patrimonio ERP disponibile. Per alcuni comuni, tra cui Pianoro, il numero delle **domande in graduatoria supera lo stock di alloggi disponibili** che risultano peraltro, per la quasi totalità, già assegnati.

---

<sup>8</sup> Nella Città Metropolitana di Bologna la percentuale di famiglie monocomponente registra valori superiori alla media regionale provinciale (41,8%). Questo fenomeno è più intenso nei capoluogo (nel comune di Bologna si contano supera il valore medio con 51,1% di famiglie con una sola persona, contando in media 1.87 persone per ogni nucleo).

<sup>9</sup> [http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/dati\\_statistici/Indici/Edilizia/](http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/dati_statistici/Indici/Edilizia/)

<sup>10</sup> Una analisi delle domande di edilizia residenziale Pubblica rilevate al 2018 (luglio 2019), Regione Emilia Romagna.

<sup>11</sup> Sono stati analizzati anche i dati relativi al Comune di San Giovanni in Persiceto anche se non incluso dalla Delibera CIPE nella lista dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa.

*Tabella 1: Analisi della domanda di edilizia residenziale pubblica per i Comuni ad Alta Tensione Abitativa nella Città Metropolitana di Bologna.*

*Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati graduatoria assegnazioni: Amministrazioni Comunali, famiglie Regione Emilia-Romagna statistica self service, alloggi ERP ACER Emilia-Romagna.*

ATA	Comune di residenza	Anno del bando	Domande valide inserite in graduatoria nell'anno del bando	Assegnazioni al 31/08/2018	Domande in graduatoria in attesa di assegnazione e al 31/08/2018	Alloggi ERP gestiti da ACER al 31/12/2017	Famiglie al 01/01/2018	% Domande in attesa di assegnazione e su famiglie	Domande su alloggi ERP=100
X	Anzola	2018	78	0	79	156	5333	1.46	50
X	Bologna	2018	4696	252	4696	11552	206456	2.27	40.65
X	Calderara di Reno	2017	44	1	43	170	5910	0.73	25.88
X	Casalecchio di Reno	2017	287	11	276	497	17723	1.56	57.75
X	Castel Maggiore	2018	151	4	147	381	8278	1.78	39.63
X	Castenaso	2018	61	0	61	155	6835	0.89	39.35
X	Granarolo	2018	62	6	56	100	5355	1.05	62
X	Imola	2017	308	16	290	986	31602	0.92	31.24
X	Pianoro	2018	379	2		234	7940	4.77	161.97
	San Giovanni in Persiceto	2017	66	0	66	232	12297	0.54	28.45
X	San Lazzaro di Savena	2017	261	9	254	394	15185	1.67	66.24
X	Sasso Marconi	2013	102	0	80	186	6719	1.19	54.84
X	Zola Predosa	2017	163	9	154	146	8672	1.78	111.64

Queste domande in graduatoria non rappresentano necessariamente coloro che entreranno in un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica a causa della disponibilità di alloggi liberi, cosicché risulta necessario **aumentare l'offerta di edilizia residenziale pubblica** ma soprattutto, in mancanza di risorse per la realizzazione, anche di altre politiche di sostegno che potrebbero concretizzarsi all'interno dello strumento di **Edilizia Residenziale Sociale**.

**Focus Covid-19 sulla domanda abitativa<sup>12</sup>**

Nel corso della pandemia si è accentuato l'allargamento della forbice sociale tra gruppi familiari e si è assistito ad una **ulteriore polarizzazione della ricchezza**. Per contrastare tale tendenza, risulteranno determinanti le modalità di riavvio delle attività economiche e la messa in opera delle misure contenute nel Decreto Rilancio a sostegno della casa e dell'industria immobiliare.

Il soddisfacimento dei bisogni primari continua ad essere uno degli obiettivi prioritari per la maggior

parte delle famiglie che "cercano casa" e, tale tendenza, è trasversale perché **accomuna sia nuclei "giovani" che composti da persone in età matura**.

Per quanto riguarda il mercato dell'affitto, tra le motivazioni prevale ancora chi considera l'affitto un'opzione alternativa, a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per poter accedere al mercato della compravendita. Cresce però la quota di coloro che esprimono la preferenza per la liquidità e la volontà di non impegnarsi in un investimento così oneroso.

L'entità dell'interesse da parte delle famiglie dell'opzione dell'affitto conferma la rilevanza di questo segmento di mercato, che può vantare una domanda consistente e molto diversificata, sebbene nell'ultimo periodo sia stata fortemente compromessa dalla pandemia. L'indagine evidenzia, infatti, che la quota di famiglie che negli ultimi 12 mesi ha accumulato ritardi nel pagamento dell'affitto è passata dal 9,6% (delle famiglie che vivono in affitto), prima dell'emergenza sanitaria del Covid, al 24% durante le misure di contenimento. **Per effetto del lockdown, circa una famiglia su quattro ha manifestato difficoltà nel pagamento dell'affitto**: si tratta in prevalenza di nuclei fragili con figli, in età tra 45-64 anni. Tale evidenza trova conferma anche nelle aspettative per i prossimi 12 mesi: **più del 40% delle famiglie prevede di avere difficoltà a rispettare il pagamento del canone di affitto**.

L'indagine ha trattato anche i **nuovi driver della domanda**, partendo dal presupposto che la pandemia sta imponendo un cambiamento non solo comportamentale ma anche abitativo, che potrà assumere nel futuro una valenza strutturale ed imporre nuove formule dell'abitare. L'esperienza del *lockdown* ha infatti reso la **casa polifunzionale**, ossia un luogo utilizzato a tempo pieno dai lavoratori in modalità *smart working* e dai giovanissimi attraverso la sperimentazione della scuola digitale. La quarantena ha quindi imposto un ripensamento degli spazi interni, facendo emergere nuove esigenze legate alla possibilità di avere un giardino privato o un balcone, oltre alla dotazione di **servizi digitali necessari per la connessione veloce**. Anche in caso di ricerca di nuova abitazione, i fattori più rilevanti per le famiglie sono connessi alla qualità contestuale, agli spazi esterni e all'efficientamento energetico. Per tali elementi le famiglie sarebbero disposte a pagare un sovrapprezzo, come emerge dall'indagine, di oltre il 20%. Ne consegue che **un'offerta immobiliare adeguata dovrà sempre più adattarsi ai nuovi driver della domanda**, attuando interventi che tengano insieme **elevata efficienza energetica e sicurezza dell'edificio, con una maggiore attenzione alla suddivisione degli spazi**.

---

<sup>12</sup> Esito dell'Indagine condotta da Nomisma ad un campione di famiglie italiane tra il 24 aprile e il 5 maggio 2020.

## 2. Le politiche pubbliche di accesso alla casa

L'abitare si connota come fattore complementare alle politiche di contrasto alla povertà e di sostegno alla fragilità. Le politiche abitative devono rispondere alle sempre più numerose situazioni di "emergenza abitativa" richiedendo l'attivazione di strategie rapide e intersettoriali che, oltrepassando la logica puramente emergenziale, costruiscano una "filiera dell'abitare" costruendo un'offerta strutturale e strumenti adatti ai bisogni sempre più differenziati.

Il principale strumento di edilizia sociale rimane ancora oggi l'**Edilizia Residenziale Pubblica**, introdotta in Italia con la Legge Luttazzi del 1903, nasce allo scopo di intervenire per garantire un'abitazione alle categorie dei non abbienti, la cosiddetta "domanda strutturale". Dal quadro statistico (2002) emerge che la spesa pubblica per l'edilizia pubblica è pari all'1%,<sup>13</sup> nettamente inferiore agli altri paesi dell'UE i cui valori si attestano oltre il 3%.

Con il DL 112/1998 la competenza dell'intero settore è spostata dallo Stato alle Regioni, spostando così il baricentro programmatico e perdendo lo stampo sociale delle politiche abitative nazionali. In Emilia Romagna la legge che disciplina il settore delle politiche abitative è la LR 24/2001 che stabilisce i criteri generali per la determinazione del canone di affitto e le modalità di accesso e gestione delle graduatorie pubbliche.

Gli alloggi ERP sono di proprietà pubblica, per lo più comunale, realizzati con il concorso statale o di altri enti pubblici.

L'ERP è incluso nella definizione di "alloggio sociale" fornito dal DM del 22 aprile del 2008 definito come *"[...] l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie."* (c. 2, DM 22 aprile 2008)

Quindi l'ERP può essere configurato come uno dei principali strumenti di welfare tramite cui rispondere alla domanda di casa all'interno dell'universo delle politiche di **Edilizia Residenziale Sociale**.

L'ERS, sebbene ancora priva di una definizione condivisa, contempla il coinvolgimento delle risorse private nell'investimento:

*"Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà'."* (c. 3, DM 22 aprile 2008) e costituisce, così come l'ERP, standard urbanistico:

*"L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali."* (c. 5, DM 22 aprile 2008)

Si tratta quindi dell' *"[...] insieme delle attività volte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche e per assenza di una offerta adeguata"*<sup>14</sup> rivolgendosi quindi anche a quella

---

<sup>13</sup> Urbani P. (2010). L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali. Istituzioni del Federalismo, 3/4, 249-270

<sup>14</sup> Definizione di Social Housing fornita dal Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa adottata nel Novembre del 2006



“fascia grigia” di popolazione che non riesce a sostenere il costo di un alloggio al prezzo di mercato ma che non possono accedere agli alloggi di edilizia sovvenzionata pubblica.

La determinazione dei canoni convenzionati non avviene come per l'edilizia ERP sulla base della condizione economica dei beneficiari, ma è calmierato rispetto al prezzo di mercato con percentuali variabili. Con il coinvolgimento di risorse private nell'investimento remunerato con i rendimenti degli alloggi, la politica abitativa dell'ERS sostiene la nascita di nuovi soggetti economici ed etici (cooperative edilizie, fondazioni o altri soggetti privati attuatori) che promuovono la realizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate come strumento di politica urbana diffusa, superando anche il problema storico delle “isole” di edilizia pubblica, ovvero comparti spesso periferici interamente o a predominanza ERP.

La LR 6/2009 (Governo e riqualificazione solidale del territorio) si esprime sull'edilizia residenziale definendola come l'oggetto delle politiche pubbliche per la casa, finalizzate all'accesso da parte di famiglie meno abbienti ad un'abitazione adeguata alle esigenze, attraverso interventi di recupero e in via subordinata di nuova costruzione. Nell'ERS sono inclusi:

- la locazione di alloggi di proprietà pubblica a costi contenuti
- locazione di alloggi privati a canone concordato
- alloggi in vendita convenzionata per particolari categorie di utenti (giovani coppie, anziani, lavoratori stranieri, ecc.).

Inoltre, essendo l'ERS una politica abitativa di carattere spiccatamente sociale, sono contemplate al suo interno anche altre forme dell'abitare che possano costituire opportunità per fasce sociali fragili attraverso meccanismi che creino benefici strutturali, con un'offerta abitativa mirata, e opportunità sociali e lavorative a contrasto delle fragilità. Si fa riferimento a:

- **Forme di abitare condiviso e solidale** che possono dar luogo a programmi di cohousing, condomini e villaggi solidali (ai sensi dell'art.3 della LR 19/2014) a promozione di uno stile di vita comunitario di beni e servizi anche a fronte dell'aumento dei nuclei mono-componenti di soggetti fragili come anziani o disabili, soli o che lo saranno in prospettiva. Le nuove forme dell'abitare dovranno anche rispondere alle richieste emergenti in termini di spazi e dotazioni, come mostra l'indagine sui nuovi driver della domanda abitativa emersi in seguito all'emergenza sanitaria covid 19. (vedi sopra)
- **Abitazioni ad accoglienza transitoria** che, integrate con politiche sociali, riescano a creare percorsi di accoglienza per alcuni soggetti in particolare (donne vittime di violenza, richiedenti asilo o rifugiati e altri soggetti a rischio).
- **Soluzioni temporanee** che rispondano alla domanda creata dalla mobilità legata ad esigenze lavorative e di studio oltre che da situazioni particolari e di emergenza (si pensi alla domanda di alloggi da parte del personale sanitario in mobilità dovuta all'emergenza sanitaria).

### 3. L'Edilizia Residenziale Sociale nella nuova legge urbanistica

La nuova legge urbanistica incentiva l'attuazione di programmi di edilizia residenziale sociale riconoscendo ai soggetti attuatori premialità e forme di incentivi sia ai Comuni che agli operatori privati. L'attuazione della LR24/2017 in tema di ERS è in linea con l'articolo 2 della LR 24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) che stabilisce la finalità di tali interventi, tra cui l'ampliamento dell'offerta delle abitazioni in locazione permanente e a termine, da realizzare preferibilmente con interventi di riqualificazione urbana, recupero edilizio, risanamento e miglioramento ambientale. Infatti il consumo di suolo è consentito solo per interventi di riuso e rigenerazione e/o la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La LR 24/2017 impone una quota complessiva non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili ai soli Comuni ad alta tensione abitativa, come definiti dalla delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003<sup>15</sup>. Questi sono definiti ai sensi della legge 94/1982, che tiene conto per comuni con più di 10.000 abitanti di:

- gravi difficoltà di reperimento di alloggi in locazione,
- indice di accrescimento demografico degli ultimi 5 anni
- numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso di abitazione emessi dagli uffici giudiziari competenti,
- numero dei provvedimenti eseguiti, con riferimento agli ultimi 12 mesi
- tempo medio necessario per l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili adibiti ad uso di abitazione riferito agli ultimi tre anni.

Il CIPE prevede ogni 24 mesi all'aggiornamento dell'elenco anche articolando ed ampliando i criteri, secondo i dati forniti dall'Osservatorio della condizione abitativa (art. 13 L. 431/1998).

#### 3.1 Monitoraggio dell'offerta ERP e ERS nella Città Metropolitana di Bologna

È utile individuare la quota di ERP e ERS sul territorio metropolitano previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, in linea con quanto richiesto dalla precedente LR 20/2000 che imponeva lo standard minimo del 20% a tutti i Comuni, e quello che è stato di fatto attuato.

##### 3.1.1 Patrimonio ERP nella Città Metropolitana di Bologna

Sul territorio metropolitano si contavano nel 2016 un totale di circa **20.200 alloggi ERP**, per la maggior parte di proprietà comunale, di cui 19.738 gestiti da ACER Bologna, ai sensi della LR 24/2001 e ss.mm.ii., e altri 460 alloggi ERP di gestione di Solaris che opera nella gestione di servizi pubblici locali per i comuni di Dozza, Castel San Pietro Terme Monterezeno e Ozzano. Una piccola parte è lasciata in gestione agli stessi Comuni.

Secondo una stima, in quattro anni dal 2014 al 2017, il numero di fabbricati con alloggi di ERP sul territorio metropolitano risulta diminuito del 1.2% (mentre sul territorio regionale è aumentato di circa dello 0,4% anche se in modo disomogeneo) e gli alloggi dello 0.2%.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> nella Città Metropolitana di Bologna sono considerati Comuni ATA: Bologna, Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa.

<sup>16</sup> Il quadro dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Emilia Romagna dal 2014 al 2017, Regione Emilia Romagna, 2019

*Tabella 2: Serie storica per Provincia del numero di fabbricati e di alloggi ERP. Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati ACER e Regione Emilia-Romagna.*

PROVINCE	2014		2015		2016		2017	
	Numero fabbricati	Numero alloggi	Numero fabbricati	Numero alloggi	Numero fabbricati	Numero alloggi	Numero fabbricati	Numero alloggi
Piacenza	303	3113	303	3113	304	3118	307	3128
Parma	668	6489	679	6594	687	6741	691	6773
Reggio Emilia	570	4625	574	4654	581	4692	586	4714
Modena	729	6338	735	6359	731	6380	738	6417
<b>Bologna</b>	<b>1620</b>	<b>19681</b>	<b>1620</b>	<b>19745</b>	<b>1613</b>	<b>19738</b>	<b>1601</b>	<b>19644</b>
Ferrara	1065	6802	1066	6812	1067	6854	1071	6863
Ravenna	586	4697	588	4711	588	4713	589	4791
Forlì-Cesena	615	4536	611	4532	611	4541	612	4547
Rimini	387	2583	386	2610	389	2672	373	2619
<b>Totale</b>	<b>6543</b>	<b>58864</b>	<b>6562</b>	<b>59130</b>	<b>6571</b>	<b>59449</b>	<b>6568</b>	<b>59496</b>

Questi non sono distribuiti in maniera uniforme sul territorio: più del 60% del patrimonio è localizzato nel Comune di Bologna. La quota restante è maggiormente localizzata in pianura (25,9%) mentre in montagna si registra solo una piccola quota dello stock abitativo totale (12,3%). Considerando i singoli comuni il 76,5% dell'offerta totale è concentrata nei Comuni definiti come ATA e al di fuori di questi si registra una sostanziosa offerta nei comuni di Castel San Pietro Terme (200 u.i.), Molinella (219 u.i.), San Giovanni in Persiceto (235 u.i.).

Distribuzione del patrimonio ERP in gestione ad ACER	
Comune di Bologna	61,8 %
Comuni ATA	76,4 %
Comuni di pianura	87,7 %
Comuni di pianura (escluso Bologna)	25,9 %

### **3.1.2 Patrimonio ERS nella Città Metropolitana di Bologna**

Per quanto riguarda l'offerta ERS sul territorio metropolitano, già dal bilancio PTCP 2012 si era evidenziato un'incongruenza fra la quantificazione dell'ERS prevista nei PSC (in linea con lo standard minimo del 20%) e le effettive programmazioni nei POC (533 alloggi su 11.000 ipotizzati dai PSC), mettendo in luce le criticità dovute alla creazione di offerta abitativa sociale.

Dall'ultimo monitoraggio del patrimonio ERS (2019) ottenuto con i dati forniti dalle amministrazioni comunali, di 50 Comuni dotati di PSC, 46 esplicitano nei propri strumenti obiettivi inerenti a politiche abitative (Castel di Casio, Gaggio, Alto Reno, Monghidoro non prevedono quote ERS). Di questi 46 solo 24 Comuni hanno rispettato la quota ERS del 20% in rapporto al dimensionamento complessivo dei PSC/PRG (meno della metà del totale dei 55 Comuni metropolitani). Escluse le potenzialità di riuso e rigenerazione del patrimonio esistente erano stati previsti 8.064 alloggi di edilizia sociale e tra i POC approvati sono stati contati 2.867 alloggi ERS potenziali, la cui effettiva realizzazione potrà essere verificata dai Comuni in sede di costruzione del Quadro conoscitivo del PUG.