



**Impoverimento degli utenti ERP e nuovi
fabbisogni finanziari dell'Azienda Casa -
Il caso di ACER Bologna**

Ottobre 2021

federcasa

acer
azienda casa emilia-romagna
provincia di bologna

Indice

Premessa	4
Contesto e obiettivo dello Studio.....	4
HIGHLIGHTS	5
1. OVERVIEW LA CONGIUNTURA SOCIALE IN ITALIA: POVERTÀ IN AUMENTO E DEBOLEZZA ABITATIVA	7
Aumento della povertà a causa della pandemia	7
Casa in affitto e povertà	9
Debolezza economica, abitativa e sociale delle famiglie italiane: un'indagine Nomisma	9
2. LA DOMANDA DI ERP A BOLOGNA	11
La domanda di casa nella lettura delle graduatorie comunali	11
3. UNA FOTOGRAFIA DEI RESIDENTI ERP DURANTE LA PANDEMIA	14
Residenti ERP e popolazione: distribuzione sul territorio metropolitano	14
Profilo socio-demografico ed economico degli assegnatari ERP	15
I nuclei più fragili	17
I criteri di accesso e permanenza	19
4. MOBILITÀ ORDINARIA E DI UFFICIO	21
5. MOROSITÀ DEGLI ASSEGNATARI ERP	23
6. PATRIMONIO GESTITO E ENTI PROPRIETARI	26
7. IL RAPPORTO TRA UTENTI E AZIENDA CASA	28
8. CRITICITÀ DISCIPLINARI	29
9. DECADENZE PER REDDITO E RIDUZIONE DEI RICAVI DA LOCAZIONE PER L'AZIENDA CASA	31
Profilo e localizzazione territoriale degli assegnatari in decadenza.....	31
Monte canoni dei contratti in decadenza per reddito	32
Stima dei ricavi da locazione conseguente al turnover tra assegnatari in decadenza per reddito e nuovi assegnatari.....	33
Morosità potenziale dei nuovi assegnatari	35
APPENDICE STATISTICA – APPROFONDIMENTI	37
Territorio: popolazione, alloggi locati e residenti ERP	37

Profilo demografico e economico	41
Assegnatari per nazionalità e titolo di occupazione.....	43
Nuclei fragili.....	44
Turnover alloggi.....	48
Patrimonio per ente proprietario.....	49
Credits.....	52

Premessa

Contesto e obiettivo dello Studio

In Emilia Romagna i temi dell'accesso, della permanenza e di determinazione del canone di locazione degli alloggi ERP sono stati oggetto di revisione in questi ultimi anni fino ad arrivare all'Atto Unico di Edilizia Residenziale Pubblica, D.L.A. n. 154 del 6 giugno 2018.

I requisiti di accesso all'Edilizia residenziale pubblica e, soprattutto, le condizioni necessarie a mantenere il diritto a risiedere nell'alloggio pubblico assegnato, contenuti nella riforma del 2015, sono stati modificati con ricadute sulle condizioni di "decadenza".

A giugno 2020 sono scaduti i termini per l'applicazione delle misure di mitigazione della sospensione delle emissioni delle dichiarazioni di decadenza e, contestualmente, si sarebbero create le condizioni per accogliere nelle abitazioni pubbliche nuovi ingressi.

L'emergenza sanitaria ed economica causata dalla pandemia ha provocato una sospensione dei procedimenti in corso, in considerazione dell'emergere di ulteriori criticità economiche sia nella fascia di popolazione che già si rivolge all'alloggio pubblico, che in quelle non toccate dal fenomeno, come confermato dai recenti dati Istat sull'aumento degli indicatori di povertà in Italia.

Alla luce di tale congiuntura lo Studio intende:

- tracciare il profilo degli assegnatari di alloggi ERP, descrivendone in particolare le fragilità economiche e sociali, anche alla luce della recente crisi economica causata dall'emergenza sanitaria da Covid-19;
- quantificare l'impatto sui bilanci dell'Azienda del mancato introito derivante dagli utenti in uscita, i cui canoni si posizionano nella fascia più alta praticata sul patrimonio ERP, e della copertura derivante dai nuovi ingressi che versano in una condizione di forte disagio essendo nella parte alta della graduatoria e per questo, futuri locatari a canone appartenente alla fascia di protezione o, tutt'al più, di accesso.

Highlights

Overview

- In Italia quasi 1 persona su 10 è in povertà.
- Per la prima volta da tempo la povertà cresce di più al Nord.
- Il 43% delle famiglie povere vive in affitto.
- In Italia 3 milioni di famiglie in debolezza abitativa.

La domanda di ERP

- Graduatoria 2020 del Comune di Bologna: 5.093 domande valide di nuclei con 15.190 residenti.
- La maggiore quota di domande valide proviene dal quartiere Navile (8,3%).
- Il 6,5% dei richiedenti è in situazione di sfratto o condizione equiparata.

I residenti negli alloggi ERP: una fotografia durante la pandemia

- Nella Città metropolitana vive in un alloggio ERP il 3,6% della popolazione.
- Nei primi 5 comuni della Città metropolitana vive il 75% dei residenti ERP.
- La fascia di età in difficoltà maggiore dal punto di vista della liquidità è quella tra 35-44 anni.
- I nuclei con cittadinanza italiana rappresentano il 77,4% del totale.
- Gli assegnatari con cittadinanza italiana hanno un'età media di 65 anni, mentre i nuclei stranieri di circa 47-50 anni.
- 1 nucleo su 5 ospita un anziano ultra 80enne senza assistenza.
- Il 13% dei nuclei ospita un componente seguito dai servizi sociali.
- Circa il 47% dei nuclei è identificato in fascia protezione.
- L'età media degli assegnatari in decadenza per reddito è di 72 anni.

Mobilità

- Il turnover è più elevato per famiglie extra-comunitarie e numerose.

Morosità

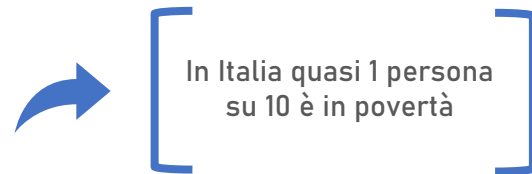
- Il 37% dei nuclei morosi ha un debito inferiore a 500 euro.
- Nel 2020 la morosità complessiva è aumentata del 18% rispetto al 2019, anche a causa della pandemia.
- Il 25% dei nuclei morosi ha caratteristiche di estrema fragilità sociale.

Richieste di manutenzione e disciplina

- Maggiore richiesta di assistenza manutentiva nel 2020.
- A Bologna sono in aumento le segnalazioni legate alla disciplina.

Decadenze per reddito e variazione dei ricavi da locazione

- Sono circa 1.200 gli assegnatari in decadenza per reddito nel 2020, mentre i nuovi residenti in ingresso sono stimati in circa 2.100 persone.
- Il monte canoni in decadenza è pari a 2,24 milioni di euro l'anno.
- A fronte dei nuovi ingressi, si stimano minori ricavi annuali per 1,6 milioni di euro.
- La morosità totale dei nuovi residenti in ingresso è stimata in 67.800 euro/anno per i 5 anni successivi all'ingresso.



1. Overview | La congiuntura sociale in Italia: povertà in aumento e debolezza abitativa

Aumento della povertà a causa della pandemia

Dopo il miglioramento del 2019, nell'anno di inizio della pandemia la povertà assoluta è aumentata raggiungendo il livello più elevato degli ultimi 15 anni.¹ Nel 2020, sono infatti in condizione di povertà assoluta poco più di 2 milioni di famiglie (7,7% del totale, contro il 6,4% del 2019). Su 100 famiglie residenti in Italia quasi 8 vivono in condizioni di povertà assoluta.²

Le sacche di povertà raggiungono livelli molto superiori a quelli precedenti la crisi del 2008-2009. Rispetto all'anno precedente 335mila famiglie sono entrate in questa condizione (nel 2019 erano 1,7 milioni). Di conseguenza, peggiora notevolmente l'incidenza che sale di 1,3 punti decimali attestandosi al 7,7% (nel 2019 era del 6,4%).

In maniera coerente aumenta, di oltre un milione, anche il numero degli individui in povertà, assestandosi a oltre 5,6 milioni di individui (9,4% da 7,7% del 2019), ovvero quasi 1 persona su 10.

L'incremento delle famiglie in povertà assoluta cresce con il numero dei componenti. Pressoché stabili si sono mantenute quelle unipersonali, sotto i 2 punti percentuali quelle fino a 4 componenti, mentre per quelle con almeno 5 persone l'incidenza peggiora di oltre 4 punti, passando dal 16,2% al 20,7%. L'ingresso in povertà affligge soprattutto le famiglie più giovani: è in una condizione di povertà assoluta il 10,3% delle famiglie con persona di riferimento tra i 18 e i 34 anni e il 5,3% di quelle con persona di riferimento oltre i 64 anni.

La cittadinanza ha un ruolo importante nel determinare la condizione socio-economica della famiglia. È in condizione di povertà assoluta l'8,6% delle

¹ Cfr. Istat, Statistiche sulla povertà in Italia, 16 giugno 2021

² L'Istat classifica in povertà assoluta le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia di povertà assoluta (valore monetario, a prezzi correnti, del paniere di beni e servizi considerati essenziali per ciascuna famiglia, definita in base all'età dei componenti, alla ripartizione geografica e alla tipologia del comune di residenza). A titolo di esempio, simulando il **caso di Bologna**, si fa l'ipotesi di una famiglia con due genitori e tre minori, tra 0 e 10 anni, che viva in un'area metropolitana del Nord. La spesa minima mensile che segna la soglia di povertà nel 2020 è 1.825 euro in un comune capoluogo dell'area metropolitana e 1.746 euro in un comune di periferia dell'area metropolitana. Per approfondimenti si veda: <https://www.istat.it/it/dati-analisi-e-prodotti/contenuti-interattivi/soglia-di-poverta>



Per la prima volta da tempo la povertà cresce di più al Nord

famiglie con minori composte solamente da italiani (in crescita rispetto allo scorso anno) e il 28,6% delle famiglie con minori composte solo da stranieri.

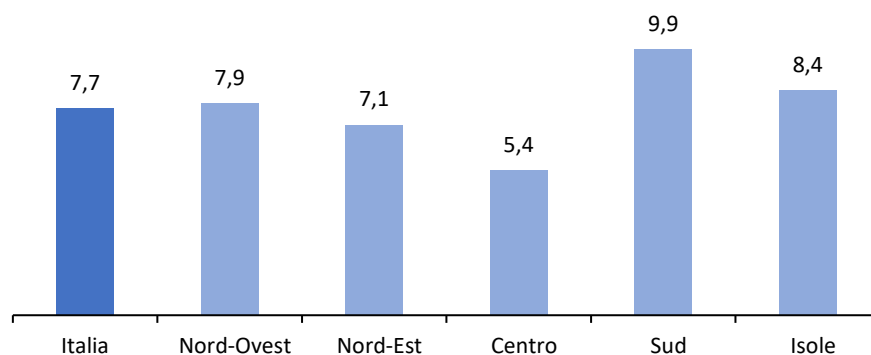
L'incidenza di povertà assoluta per le famiglie con minori è più elevata nelle aree metropolitane, sia nei comuni centro di area metropolitana (13,7%), sia nei comuni più piccoli fino a 50mila abitanti (11,5%) dove, rispetto al 2019 (9,4%) si registra un peggioramento. Nei comuni periferia dell'area metropolitana e nei comuni oltre i 50mila abitanti è pari, infine, all'11,8%.

Un elemento nuovo, che ci fa comprendere come l'ondata di povertà sia connessa agli effetti della pandemia, è la correlazione con la distribuzione regionale. Per la prima volta da tempo, l'incremento della povertà assoluta è maggiore nel Nord, dove la quota passa dal 5,8% del 2019 al 7,6 del 2020, allineandosi ai valori medi dell'Italia. Dati analoghi per gli individui, con un aumento di 720mila individui in povertà assoluta, che allineano la quota del Nord (9,4%) ai livelli italiani.

Peggiorano anche le altre aree regionali, ma con minore incisività rispetto al Nord. Le famiglie in povertà assoluta crescono di un punto percentuale al Centro (5,5%), che resta la ripartizione regionale con la povertà più bassa, e solo di 0,7 punti nel Mezzogiorno che tuttavia mantiene l'incidenza più elevata (9,3%). In altre parole, gli effetti economici della pandemia hanno colpito più duramente dove vi era la maggiore concentrazione di imprese, ovvero il Nord con un peggioramento più marcato in termini di aumento di povertà.

Cresce, inoltre, di oltre 2 punti percentuali il flagello della povertà minorile: da 11,4% del 2019 al 13,2% del 2020, raggiungendo un totale di 1,3 milioni di bambini e ragazzi poveri, vale a dire il valore più alto del 2005 ad oggi.

Figura 1. Incidenza della povertà familiare in Italia nel 2020 (% delle famiglie in condizione di povertà)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat



Il 43% delle famiglie povere vive in affitto

Casa in affitto e povertà

I dati Istat mostrano come l'incidenza di povertà assoluta in Italia vari anche a seconda del titolo di godimento dell'abitazione. La quota di famiglie povere in affitto (866mila) rappresenta ben il 43,1% di tutte le famiglie povere (circa 2 milioni), mentre sul totale delle famiglie residenti, le famiglie in affitto rappresentano solo il 18,3%.

Tale incidenza aumenta esponenzialmente in caso di famiglie povere in affitto composte da cittadini, la cui quota sul totale supera il 70%.

Tavola 1. Famiglie in povertà assoluta per titolo di godimento dell'abitazione nel 2020

Titolo di godimento	Totale famiglie povere (migliaia)	di cui: Famiglie povere con italiani (migliaia)	di cui: Famiglie povere con stranieri (migliaia)
Affitto	866	463	402
Proprietà	890	802	89
Usufrutto e uso gratuito	252	174	78
Totale	2.007	1.439	569
% famiglie in affitto su totale famiglie povere	43,1%	32,2%	70,7%

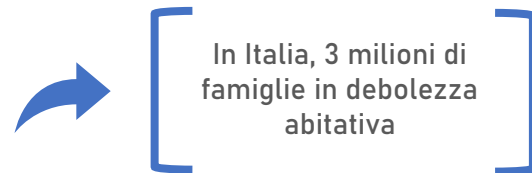
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

Le famiglie affittuarie nel Mezzogiorno sono in povertà assoluta nel 22,1% dei casi, rispetto al 18,1% del Nord e al 12,3% del Centro.

Il canone medio pagato dalle famiglie in povertà assoluta è pari a circa 330 euro mensili (contro i 433 euro pagati dalle famiglie non in condizione di povertà). Per le famiglie povere, l'incidenza del canone di locazione sul totale delle spese famigliari presenta forti differenze all'interno del Paese: le famiglie del Nord sono le più penalizzate, con un'incidenza del canone del 39,0%, rispetto al Centro (36,0%) e al Sud (31,0%).

Debolezza economica, abitativa e sociale delle famiglie italiane: un'indagine Nomisma

Il tema del disagio abitativo viene generalmente affrontato con riferimento alle caratteristiche strutturali dell'immobile in cui si vive (dimensione degli ambienti, distribuzione degli spazi, qualità costruttiva, ecc.), unitamente alla difficoltà economica di sostenere le spese legate al pagamento del canone di



In Italia, 3 milioni di famiglie in debolezza abitativa

locazione. Tuttavia, per meglio comprendere le condizioni in cui versano le famiglie italiane e i bisogni che esprimono, ha senso allargare il campo di indagine e prendere in considerazione anche altre tipologie di fragilità.

Per questo, nel 2021, Nomisma ha scattato una fotografia delle famiglie attraverso un'indagine campionaria rappresentativa della popolazione italiana, che ha evidenziato 3 differenti tipologie di debolezze:

- **debolezza economica**, intesa in termini di difficoltà nel sostenere le spese legate all'abitazione e che coinvolge 7,3 milioni di famiglie (pari al 28,3% di tutte le famiglie italiane);
- **debolezza abitativa**, caratterizzata da un'insoddisfazione riguardante sia le caratteristiche dell'immobile, sia una serie di aspetti relativi al contesto in cui si vive, che interessa una platea di 3 milioni di famiglie (11,7%);
- **debolezza sociale**, caratterizzata da problematiche legate al tema della salute (presenza di persone non autosufficienti, con limitazioni nelle attività quotidiane, ecc.), del lavoro (componenti disoccupati o che lavorano in maniera discontinua) e del sistema relazionale (assenza di una rete familiare o amicale di supporto), che coinvolge ben 11,3 milioni di famiglie (43,5%).

In particolare, l'attenzione si concentra su quei segmenti di famiglie che presentano al contempo più di una debolezza, e che quindi vivono una situazione di elevata fragilità. Nello specifico:

- circa 625mila famiglie (2,4% delle famiglie totali) manifestano debolezza sia economica che abitativa: si tratta soprattutto di persone anziane che vivono da sole, spesso in affitto, e che risiedono nei grandi centri urbani;
- circa 890mila famiglie (3,4%) segnalano difficoltà sia sul fronte abitativo che su quello sociale, rappresentate principalmente da nuclei di 2 persone, generalmente un adulto con un genitore anziano a carico;
- circa 3,7 milioni di famiglie (14,1%) esprimono contemporaneamente criticità economiche e una fragilità di tipo sociale, diffuse soprattutto nel Sud del Paese e nelle città di medie dimensioni (tra 40mila e 100mila abitanti);
- infine, circa 1 ulteriore milione di famiglie (3,9%) vive tutte le 3 tipologie di debolezza: si tratta di coppie con figli e genitori soli con figli, che condividono l'abitazione con altre persone (legate o meno da vincoli di parentela) e che presentano problemi occupazionali.



Graduatoria 2020: 5.093
domande valide di nuclei
con 15.190 residenti

2. La domanda di ERP a Bologna

La domanda di casa nella lettura delle graduatorie comunali

La domanda di casa a Bologna emerge dall'analisi della graduatoria³ delle domande per l'assegnazione di un alloggio ERP, con scadenza il 31/12/2020 (ERP 11-2020). L'opportunità è stata rivolta a tutti i cittadini in possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica⁴ e con i seguenti parametri reddituali: valore ISEE non superiore a 17.154 euro e valore del patrimonio mobiliare ai fini ISEE non superiore a 35.000 euro.

La graduatoria raccoglie 5.093 domande valide per un totale di 15.190 soggetti coinvolti.⁵

Tavola 2. Comune di Bologna – Numero dei componenti dei nuclei famigliari presenti nelle graduatorie ERP dal 2008 al 2020 e numero di domande della graduatoria 2020

Nr. Componenti nucleo famigliare	Domande ERP11-2020 (n.)	Domande ERP11-2020 (% sul totale)	Totale componenti coinvolti (n.)					Var. % 2015-2018	Var. % 2018-2020
			2008-ERP2	2009-ERP4	ERP4-2015	ERP8-2018	ERP11-2020		
1	1.339	26,3%	2.551	3.052	1.222	1.206	1.339	-1,3%	+11,0%
2	764	15,0%	2.950	3.710	1.830	1.368	1.528	-25,2%	+11,7%
3	991	19,5%	3.468	4.371	3.852	2.943	2.973	-23,6%	+1,0%
4	1.062	20,9%	3.368	4.228	4.800	3.976	4.248	-17,2%	+6,8%
≥ 5	937	18,4%	2.322	2.795	3.845	4.569	5.102	+18,8%	+11,7%
Totale	5.093	100%	14.659	18.156	15.549	14.062	15.190	-9,6%	+8,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Bologna – Università di Bologna, 2021

³ Fonte: Comune di Bologna, La domanda di casa - Una lettura delle graduatorie comunali 2021, Luglio 2021 – A cura di: Settore Politiche Abitative del Comune di Bologna (Marika Milani, Silvia Calastri, Marco Guerzoni, Francesca Malaspina) e Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'Economia dell'Università di Bologna (Manuela Maggio, Maurizio Bergamaschi e Marco Castrignanò); <https://www.comune.bologna.it/servizi-informazioni/politiche-abitare-pubblicazioni-report>

⁴ I requisiti d'accesso sono disciplinati con Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni e dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 154 del 6/06/2018 "Atto unico sull'edilizia residenziale pubblica". In particolare i requisiti reddituali riguardano: valore ISEE non superiore a 17.154 euro; valore del patrimonio mobiliare ai fini ISEE non superiore a 35.000 euro.

⁵ Sono state inoltre escluse 1.218 richieste per mancanza dei requisiti di accesso.



La maggiore quota di domande valide viene dal quartiere Navile (8,3%)

La crisi economica indotta dalla pandemia ha verosimilmente impattato sulle famiglie più fragili dal punto di vista reddituale, dal momento che contrariamente alla tendenza degli ultimi anni, tra il 2018 e il 2020 il numero di persone coinvolte nei nuclei familiari richiedenti è aumentato dell'8% (da 14.062 a 15.190). Si segnala che tra il 2015 e il 2018 tale dato era diminuito del 9,6%.

Oltre il 60% dei nuclei richiedenti è formato da uno, due o tre componenti e, in particolare, oltre un quarto delle domande riguarda un nucleo monopersonale (26,3%).

L'88% dei richiedenti risiede già nel Comune di Bologna e il quartiere "Navile" risulta quello maggiormente coinvolto sia in termini di nuclei familiari sia in termini di persone che hanno prodotto domanda ERP.

Tavola 3. Comune di Bologna - Distribuzione delle domande ERP11-2020 per quartiere di residenza del richiedente e cittadinanza italiana o non italiana

Quartiere di residenza del richiedente	Domande in ERP11-2020		Cittadinanza italiana		Cittadinanza non italiana	
	n.	%	n.	%	n.	%
Navile	934	8,3	381	40,8	553	59,2
San Donato - San Vitale	752	4,8	313	41,6	439	58,4
Borgo Panigale - Reno	615	2,1	277	45,0	338	55,0
Porto - Saragozza	553	0,9	250	45,2	303	54,8
Savena	502	9,9	198	39,4	304	60,6
Santo Stefano	348	6,8	160	46,0	188	54,0
Quartiere sconosciuto	701	13,8	89	12,7	612	87,3
Ignota dimora	54	1,1	45	83,3	9	16,7
<i>Altra municipalità</i>	634	12,5	250	39,4	384	60,6
Totale	5.093	100,0	1.963	38,5	3.130	61,5

Fonte: Comune di Bologna – Università di Bologna, 2021

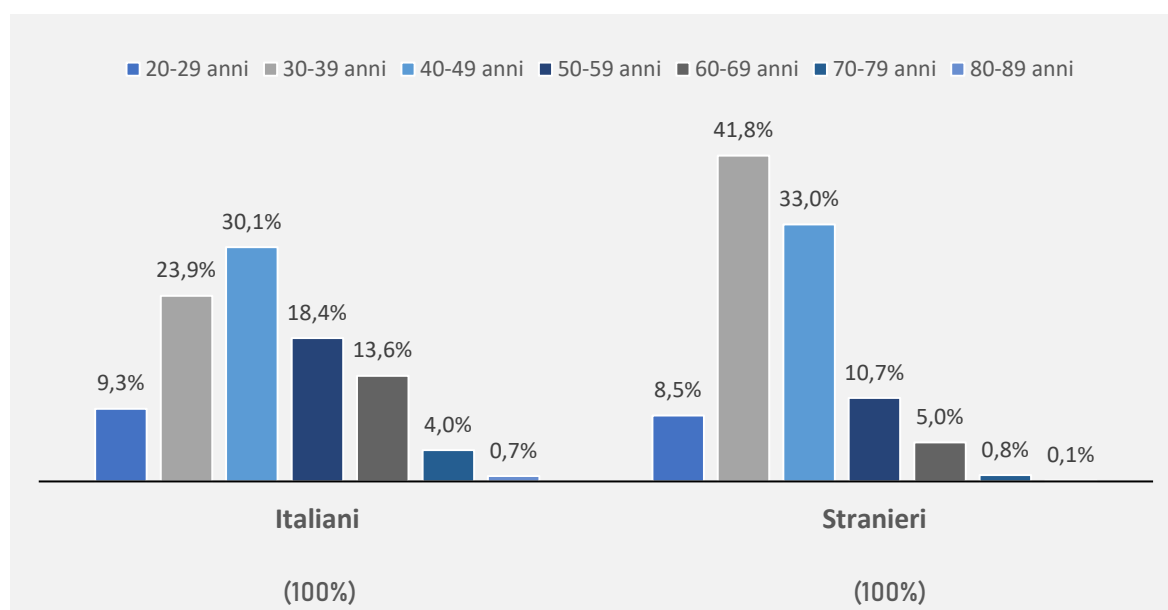
La maggioranza delle richieste è stata presentata da persone non italiane. Il 53% dei richiedenti ha cittadinanza europea, il 22% asiatica, il 12% africana, il 2% americana. Rispetto alle domande europee, il 72% arriva dall'Italia, un restante 13% da altri Paesi dell'Unione Europea e il 14% da altri Paesi europei.

Le prime 10 cittadinanze presenti per numero di domande prodotte sono relative ai seguenti Paesi: Italia, Bangladesh, Marocco, Romania, Pakistan, Filippine, Ucraina, Moldavia, Sri Lanka, Tunisia, a fronte di circa 70 diversi Paesi coinvolti. Alcune comunità a Bologna presentano condizioni di maggiore bisogno abitativo, in particolare bengalese, pakistana, marocchina.

Il 6,5% dei richiedenti è in situazione di sfratto o condizione equiparata

La distribuzione per età dei richiedenti italiani è più omogenea per fasce d'età, rispetto a quella dei richiedenti stranieri, sbilanciata sulle fasce più giovani. Le domande con richiedenti sopra i 50 anni riguardano infatti il 36,7% delle domande di cittadini italiani, contro il 16,6% delle domande di cittadini stranieri.

Figura 2. Distribuzione dei richiedenti per età (graduatoria 2020)



Fonte: elaborazioni Nomisma su graduatoria ERP11-2020

Dall'analisi della graduatoria ERP11, emerge inoltre la quota di nuclei richiedenti presenta fragilità sociali e sanitarie, oltre che reddituali. In particolare, il 9,9% dei nuclei è in condizioni di disoccupazione o di fruizione di ammortizzatori sociali, mentre circa il 4% riguarda nuclei monogenitore. Il 6,5% dei richiedenti (330 domande) è in situazione di sfratto o situazioni equiparate.



Nella Città metropolitana
vive in un alloggio ERP il
3,6% della popolazione

3. Una fotografia dei residenti ERP durante la pandemia

Residenti ERP e popolazione: distribuzione sul territorio metropolitano

A fine 2020, negli alloggi ERP gestiti da ACER Bologna nel territorio metropolitano risiedono 15.926 nuclei famigliari, composti da 36.396 residenti totali.⁶

Nel comune di Bologna risiede il 63,1% dei residenti ERP totali della Città metropolitana. Qui è presente anche la maggiore incidenza di residenti ERP sul totale popolazione, pari a 5,8%, contro il 2,6% e l'1,9% dei comuni di prima e seconda cintura rispettivamente e il 2,3% degli altri comuni.

Tavola 4. Popolazione e residenti ERP per territorio della Città metropolitana (2020)

Cintura	Popolazione 2020	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione	Quota % residenti ERP su totale residenti ERP
Bologna	395.416	22.971	5,8%	63,1%
1° cintura	192.593	4.993	2,6%	13,7%
2° cintura	153.470	2.883	1,9%	7,9%
Altri comuni	238.898	5.549	2,3%	15,2%
Città metropolitana	1.021.501	36.396	3,6%	100,0%

* La popolazione totale metropolitana include Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Montereenzio, San Benedetto Val di Sambro, in cui non sono presenti alloggi gestiti da ACER Bologna.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e ACER Bologna

In particolare, nei primi 5 comuni per popolazione (54,2%), è localizzato il 76,6% degli alloggi ERP in locazione a fine 2020 nell'intero territorio metropolitano, dove risiedono tre quarti dei residenti ERP totali (74,5%).

⁶ Per maggiori approfondimenti si vedano i dati di dettaglio nell'Appendice statistica.



Nei primi 5 comuni della
Città metropolitana vive
il 75% dei residenti ERP

Tavola 5. Incidenza di residenti ERP sulla popolazione nei primi 5 comuni della Città metropolitana per offerta di ERP (2020)

Comune	Popolazione 2020	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
Bologna	395.416	22.971	5,8%
Imola	70.588	1.583	2,2%
Casalecchio di Reno	36.267	988	2,7%
San Lazzaro di Savena	32.673	768	2,4%
Castel Maggiore	18.467	803	4,3%
Quota % su Città metropolitana	54,2%	74,5%	-

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e ACER Bologna

Profilo socio-demografico ed economico degli assegnatari ERP

L'età media degli assegnatari degli alloggi ERP gestiti da ACER Bologna è elevata, pari a circa 61 anni e uniformemente distribuita nel territorio metropolitano. Il 64% dei nuclei risiede nel comune di Bologna per un totale di 22.971 residenti totali. Il nucleo medio è composto da 2,3 persone. L'ISEE medio è più elevato a Bologna e nei comuni di prima cintura (circa 8.400 euro) rispetto ai comuni di seconda cintura e gli altri comuni metropolitani (7.700-7.800 euro).⁷

Diverso anche il livello del canone medio applicato, da 153 euro/mese a Bologna a 127 euro/mese nei comuni di seconda cintura e altri comuni.

Tavola 6. Caratteristiche dei nuclei assegnatari (2020)

Territorio	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media assegnatari	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Bologna	10.327	64,8%	22.971	2,2	62	8.386	5.787	153
1° cintura	2.152	13,5%	4.993	2,3	63	8.436	5.415	142
2° cintura	1.142	7,2%	2.883	2,5	61	7.771	5.205	127
Altri comuni	2.305	14,5%	5.549	2,4	60	7.810	4.731	127
Città metropolitana	15.926	100,0%	36.396	2,3	61	8.265	5.542	146

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

⁷ Per i dati in dettaglio si veda l'Appendice statistica.



La fascia di età in difficoltà maggiore è quella tra 35-44 anni

Età e nazionalità dell'assegnatario sono gli elementi maggiormente correlati alle condizioni economiche del nucleo, che risultano fortemente differenziate.

Sia l'ISEE che l'ammontare del patrimonio immobiliare medi sono significativamente maggiori per gli assegnatari oltre i 75 anni, che rappresentano 1 nucleo su 4.

La fascia di età in difficoltà maggiore dal punto di vista della liquidità è quella tra 35-44 anni, a cui è applicato il canone medio inferiore (98 euro/mese) e che verosimilmente rappresenta la classe di nuclei con maggiore incidenza di figli minori.

Tavola 7. Caratteristiche dei nuclei assegnatari per fasce di età (2020)

Range età	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	N. medio componenti nuclei	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
18-24	57	0,4%	1,8	5.268	3.533	121
25-34	415	2,6%	2,7	5.632	2.095	117
35-44	1.823	11,4%	3,5	5.586	1.776	98
45-54	3.310	20,8%	3,0	6.386	2.646	119
55-64	3.487	21,9%	2,4	7.635	4.469	140
65-74	2.719	17,1%	1,7	9.668	6.901	166
75-84	2.495	15,7%	1,5	11.205	9.321	185
85-94	1.336	8,4%	1,4	11.162	11.900	180
> 95	146	0,9%	1,4	10.761	10.903	176
Non classificato	138	0,9%	0,2	2.359	742	259
Città metropolitana	15.926	100,0%	2,3	8.265	5.542	146

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Il 77% degli assegnatari ha cittadinanza italiana, un'età media pari a 65 anni e vive in un nucleo familiare composto da 1,9 persone.

Notevolmente più bassa l'età media degli assegnatari di origine straniera, assestata su 47-50 anni. In particolare i cittadini extracomunitari rappresentano circa un quinto degli inquilini ERP (19%), rappresentando tuttavia il 30,8% dei residenti totali, in virtù di un numero medio di componenti il nucleo familiare pari a 3,7 persone. La maggior parte di questi inquilini (13,8%; pari al 22,6% dei residenti) è in fascia "protezione".



I nuclei con cittadinanza italiana rappresentano il 77,4% del totale

Tavola 8. Caratteristiche dei nuclei assegnatari per nazionalità (2020)

Nazionalità	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	N. medio componenti nuclei	Età media assegnatari	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Italiani	12.329	77,4%	1,9	65	9.144	6.662	159
Comunitari	445	2,8%	3,0	47	4.751	1.389	90
Extracomunitari	3.023	19,0%	3,7	50	5.459	1.791	98
Non classificato	129	0,8%	-	-	-	-	-
Città metropolitana	15.926	100,0%	2,3	61	8.265	5.542	146

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

I nuclei più fragili

La fragilità demografica o sociale dei nuclei è un tema di rilievo all'interno della platea di assegnatari di alloggi ERP. A livello metropolitano, il 18,6% degli assegnatari vive all'interno di nuclei in cui sono presenti anziani ultra-80enni senza assistenza, mentre il 13% in nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali. Circa l'1% dei nuclei assegnatari presenta entrambi i fenomeni.

Il fenomeno degli anziani ultra-80enni senza assistenza ha maggiore incidenza nel comune capoluogo e nei comuni di prima cintura, dove la quota sul totale dei nuclei residenti tocca il 19-20%, ovvero sostanzialmente 1 nucleo su 5. A Bologna la permanenza di tali nuclei nell'alloggio è di circa 22 anni e il numero medio di componenti per nucleo circa 1,7.

L'ISEE medio è elevato e pari a oltre 10.700 euro, laddove il dato medio relativo alla totalità dei nuclei assegnatari si posiziona su circa 8.500 euro. Allo stesso tempo anche il canone medio corrisposto è elevato (circa 180 euro contro 146 della media metropolitana).



Il 13% dei nuclei ospita un componente seguito dai servizi sociali

Tavola 9. Nuclei con componenti ultra-80enni senza assistenza, per territorio metropolitano (2020)

Territorio	Nuclei con anziani ultra 80enni non assistiti (n.)	Quota sul totale nuclei (%)	Componenti medi per nucleo (n.)	Anni da inizio locazione (n.)	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Bologna	1.966	19,0%	1,7	22	10.889	10.080	191
1° cintura	425	19,7%	1,7	15	10.476	9.961	160
2° cintura	172	15,1%	1,6	16	11.039	14.927	148
Altri comuni	397	17,2%	1,6	18	10.326	10.328	161
Totale	2.960	18,6%	1,7	20	10.762	10.378	180

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

La condizione economica dei nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali è invece più svantaggiata, a fronte di un ISEE medio pari a circa 5.400 euro e un patrimonio mobiliare medio di circa 2.100 euro. Il canone medio corrisposto è pari a 111 euro/mese, in un range che varia da 99 euro/mese nei comuni più periferici della Città metropolitana a 132 euro/mese dei comuni di seconda cintura.

A Bologna l'incidenza di nuclei seguiti dai servizi sociali sui nuclei totali è la maggiore della Città metropolitana (14,6%).

Tavola 10. Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali, per territorio metropolitano (2020)

Territorio	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n.)	Quota sul totale nuclei (%)	Componenti medi per nucleo (n.)	Anni da inizio locazione (n.)	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Bologna	1.504	14,6%	2,6	13	5.397	2.278	110
1° cintura	235	10,9%	2,6	13	5.674	1.433	119
2° cintura	87	7,6%	2,6	14	5.578	2.147	132
Altri comuni	269	11,7%	2,6	13	5.162	1.658	99
Totale	2.095	13,2%	2,6	13	5.406	2.098	111

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)



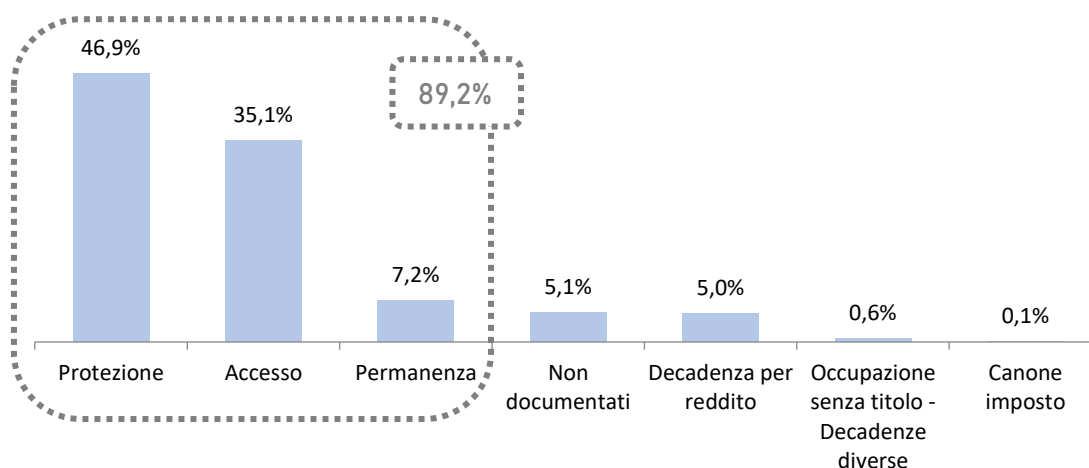
Circa il 47% dei nuclei è identificato in fascia protezione

I criteri di accesso e permanenza

Gli assegnatari sono classificati in fasce relative alle caratteristiche reddituali che danno titolo per l'occupazione dell'alloggio⁸. Nella fascia "protezione" è compresa circa la metà degli assegnatari (46,9%), a cui segue la fascia "accesso" (35,1%) e permanenza (7,2%), che insieme rappresentano circa l'89% degli assegnatari.

Gli assegnatari in decadenza rispetto ai parametri di reddito rappresentano il 5% degli inquilini di ACER Bologna.

Figura 3. Assegnatari ERP per titolo di occupazione (2020; distribuzione % sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

⁸ Dal mese di ottobre 2017 è entrata in vigore la riforma della Regione Emilia Romagna che modifica i criteri per il calcolo del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Una delibera della Giunta Regionale, la nr. 739 del 31 maggio 2017 ha infatti concluso l'iter riformatore avviato con precedenti delibere dell'Assemblea Legislativa e della Giunta regionale. Il legislatore regionale ha fissato i limiti reddituali per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ha determinato i criteri e il sistema di calcolo del canone. Il canone degli alloggi è determinato dal Comune (cfr. L.R. 24/2001; delibere del Consiglio regionale n. 395/2002 e n. 485/2003; delibere della Giunta regionale n. 40/2004 e n. 468/2007; determinazioni regionali n. 7436/2009 e n. 8851/2009).

Definizione dei criteri:

fascia di protezione: ISEE fino a € 7.500

fascia di accesso: ISEE € 17.154,00 - Patrimonio mobiliare non superiore a € 35.000

fascia di permanenza: ISEE € 24.016,00 - Patrimonio mobiliare non superiore a € 49.000

Fonte: ACER Bologna



L'età media degli assegnatari in decadenza per reddito è di 72 anni

L'età media degli assegnatari è elevata soprattutto per gli inquilini della fascia "permanenza" (70 anni) e "decadenza per reddito" (72 anni). L'età media è più bassa (57 anni) nella fascia "protezione" che raccoglie anche i nuclei famigliari più numerosi (circa 2,6 componenti per famiglia).

Tavola 11. Assegnatari ERP per titolo di occupazione (2020)

Fasce	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media
Protezione	7.466	46,9%	19.678	2,6	57
Accesso	5.590	35,1%	11.858	2,1	66
Permanenza	1.149	7,2%	1.899	1,7	70
Non documentati	813	5,1%	1.717	2,1	60
Decadenza per reddito	798	5,0%	1.213	1,5	72
Occupazione senza titolo - Decadenze diverse	96	0,6%	n.d.	n.d.	n.d.
Canone imposto	14	0,1%	29	2,1	60
Totale	15.926	100,0%	36.396	2,3	61

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)



Turnover più elevato per famiglie extra-comunitarie e numerose

4. Mobilità ordinaria e di ufficio

Sono 955 i nuclei che nel 2019 e 2020 sono stati interessati da mobilità ordinaria e di ufficio, per un numero di componenti famigliari complessivi pari a 1.782.

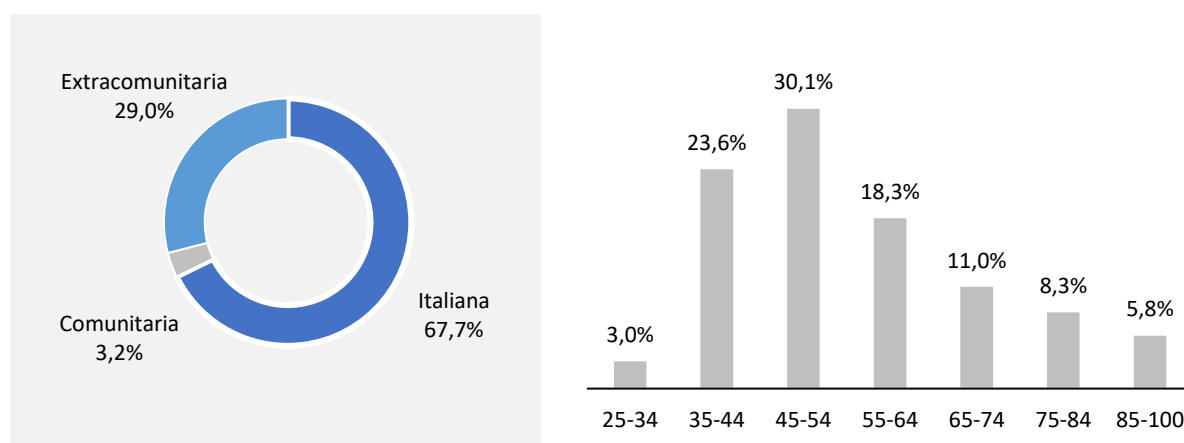
Tra questi, il 67,7% riguarda assegnatari italiani di età media pari a 60 anni e ISEE medio di oltre 7.650 euro. Il 29% riguarda invece assegnatari di nazionalità extracomunitaria (1.073 persone nel complesso dei nuclei) con un'età media significativamente più bassa, pari a 47 anni, e un numero medio di 3,9 componenti. Per questi assegnatari l'ISEE medio è invece di 5.186 euro.

Tavola 12. Mobilità ordinaria e di ufficio (anni 2019-2020)

Nazionalità	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Componenti nucleo (n.)	Componenti medi per nucleo (n.)	Età media (anni)	ISEE medio (euro)	Turnover su totale assegnatari
Italiana	647	67,7%	1.782	2,8	60	7.654	5,2%
Comunitaria	31	3,2%	96	3,1	44	4.185	7,0%
Extracomunitaria	277	29,0%	1.073	3,9	47	5.186	9,2%
Totale	955	100,0%	2.951	3,1	56	6.826	6,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Figura 4. Mobilità ordinaria e di ufficio, per nazionalità e età dell'assegnatario (anni 2019 e 2020)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Il turnover più elevato riguarda rispettivamente i nuclei di nazionalità extracomunitaria (9,2% dei nuclei sul totale assegnatari extracomunitari) e i nuclei di nazionalità comunitaria (7%), sebbene questi ultimi risultino numericamente del tutto marginali.

La procedura di mobilità ha riguardato in particolare gli assegnatari tra i 45-54 anni (30%), seguiti dalla fascia di età 35-44 anni, i cui nuclei corrispondenti presentano il maggior numero di componenti medi rispetto alle altre fasce di età (3,5 e 3,8 componenti per nucleo rispettivamente), contro una media di 3,1 per nucleo.

I nuclei con ISEE medi più elevati sono riferibili agli assegnatari più anziani, dai 65 anni e oltre.

Tavola 13. Mobilità ordinaria e di ufficio per fasce di età (anni 2019-2020)

Fasce di età	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% su totale)	Componenti medi per nucleo (n.)	ISEE medio (euro)
25-34	29	3,0%	3,5	6.198
35-44	225	23,6%	3,8	5.285
45-54	287	30,1%	3,5	6.065
55-64	175	18,3%	2,9	6.960
65-74	105	11,0%	2,4	8.591
75-84	79	8,3%	1,6	9.424
85-100	55	5,8%	1,8	9.897
Totale	955	100,0%	3,1	6.826

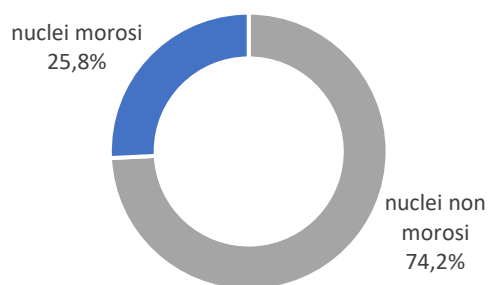
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Il 37,5% dei nuclei morosi ha un debito inferiore a 500 euro

5. Morosità degli assegnatari ERP

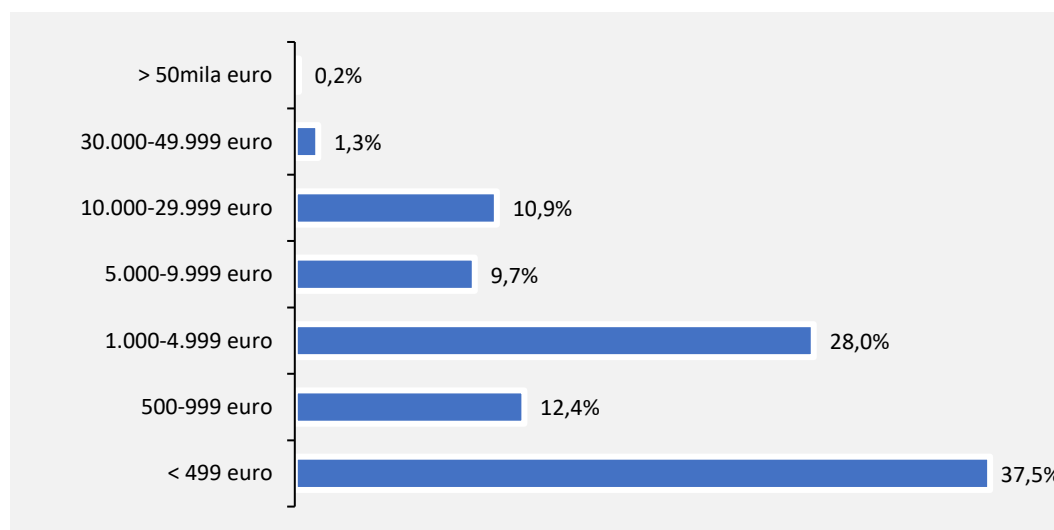
A fine 2020 il fenomeno della morosità riguarda oltre 1 assegnatario su 4 (25,8%), sebbene per oltre il 37,5% dei casi morosi il debito verso l'Azienda Casa sia inferiore a 500 euro. Per una ulteriore quota di casi (circa 40%) il debito rimane contenuto al di sotto dei 5mila euro.

Figura 5. Assegnatari morosi e non morosi (% sul totale assegnatari)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 31/01/2021)

Figura 6. Assegnatari morosi (distribuzione % sul totale assegnatari morosi)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 31/01/2021)



Nel 2020 la morosità complessiva è aumentata del 18% rispetto al 2019

Il confronto delle posizioni morose tra il 2019 e il 2020 restituisce una fotografia di progressivo deterioramento della condizione economica delle famiglie assegnatarie. Nel primo anno della pandemia, caratterizzato da mesi di totale lockdown, la morosità degli inquilini ERP è cresciuta nel complesso del 18%, con aggravii soprattutto riconducibili alle classi di morosità tra 1-5mila euro (+35,0%) e tra 5-10mila euro (+27,6%). Si riscontra per contro una contrazione del 2% per la classe di morosi entro i 500 euro, verosimilmente imputabile alla modestia del debito in essere e alla possibilità di risparmio durante il lockdown, mentre è cresciuta del 18% la classe immediatamente successiva (500-1.000 euro) in cui hanno sconfinato i nuclei che non sono riusciti a rientrare dalle lievi morosità del 2019.

Tavola 14. Incremento della morosità degli assegnatari ERP nel primo anno della pandemia

Classi di morosità (euro)	Nuclei morosi 2020 (n.)	Nuclei morosi 2020 (quota % su totale)	Morosità al 31/12/2020 (euro)*	Var. % Morosità 2020/2019 (al 31/12)	Importo medio (euro)
< 499	1.491	37,5%	310.292	-2,3%	208
500-999	492	12,4%	350.377	35,0%	712
1.000-4.999	1.113	28,0%	2.686.728	19,1%	2.414
5.000-9.999	386	9,7%	2.702.796	16,8%	7.002
10.000-29.999	433	10,9%	7.244.729	27,6%	16.731
30.000-49.999	50	1,3%	1.859.380	18,0%	37.188
> 50.000	9	0,2%	557.065	8,7%	61.896
Totale	3.974	100,0%	15.711.367	18,1%**	3.954


* Importi relativi ai nuclei morosi che risultano essere assegnatari di alloggi in locazione sia al 31/12/2019 sia al 31/12/2020.

** La variazione totale tiene conto inoltre di 391.917 euro di debiti estinti dal 2019 al 2020.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna

La morosità è maggiormente diffusa nei comuni di seconda cintura, dove gli assegnatari morosi rappresentano il 32,6% del totale. Una minore diffusione si riscontra nei comuni di prima cintura (23,6%).

Il fenomeno è fortemente correlato al tema del disagio sociale. Tra i nuclei morosi infatti 1 su 4 (25%) riguarda nuclei con almeno un componente seguito dai servizi sociali. A Bologna in particolare il dato sale al 27,3%.



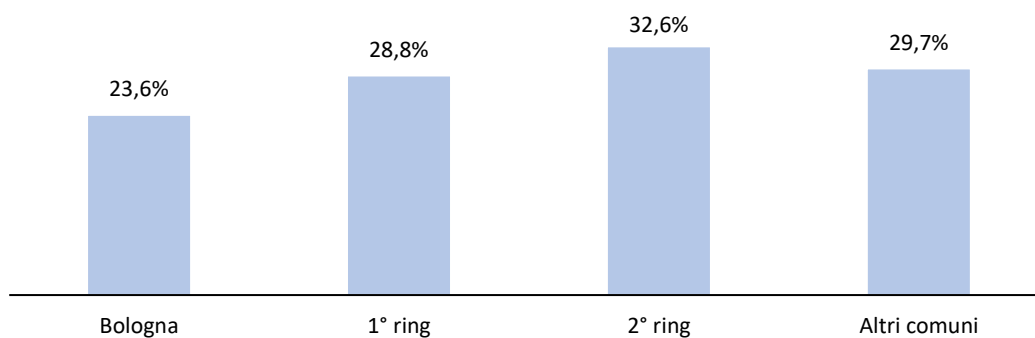
Il 25% dei nuclei morosi
ha caratteristiche di
estrema fragilità sociale

Tavola 15. Distribuzione dei nuclei morosi nel territorio metropolitano

Comuni	Nuclei morosi sul totale nuclei (%)	Età media assegnatario (anni)	ISEE medio (€)	Canone medio (euro/mese)	Nuclei morosi con componenti seguiti dai servizi sociali (% su totale nuclei morosi)
Bologna	23,6%	54	5.683	144	27,3%
1° cintura	28,8%	55	5.597	131	23,3%
2° cintura	32,6%	55	5.109	119	16,1%
Altri comuni	29,6%	53	5.496	116	23,2%
Città metropolitana	25,8%	54	5.587	135	25,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Figura 7. Distribuzione degli assegnatari morosi nel territorio metropolitano



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)



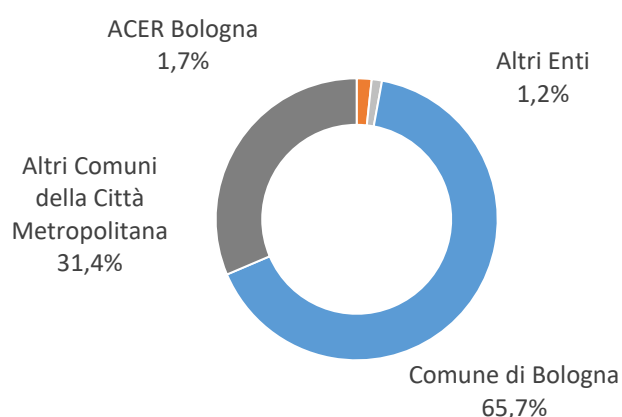
Il Comune di Bologna è proprietario di due terzi degli alloggi gestiti da ACER Bologna

6. Patrimonio gestito e enti proprietari

Con riferimento al patrimonio assegnato, ACER Bologna gestisce, oltre al proprio, il patrimonio ERP dei Comuni della Città metropolitana e di altri enti del territorio.

Il Comune di Bologna è proprietario di circa due terzi degli alloggi (65,7%), mentre nel complesso gli altri Comuni della Città metropolitana hanno la proprietà del 31,4% degli alloggi assegnati; tra questi i primi tre Comuni per patrimonio sono Imola (686 alloggi locati), Casalecchio di Reno (442) e San Lazzaro di Savena (286). ACER Bologna detiene l'1,7% degli alloggi totali locati (272 alloggi), di cui il 79,8% localizzati nel comune di Bologna.

Figura 8. Alloggi ERP locati per ente proprietario (2020)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Il patrimonio immobiliare ERP gestito da ACER Bologna consiste in 19.742 unità, di cui l'87% locato e circa un ulteriore 5% a disposizione per immediata assegnazione. Rispetto a dieci anni fa, gli alloggi ERP sono cresciuti di oltre il 12%, mentre gli assegnabili di oltre il 70%.

Tavola 16. Alloggi ERP sfitti e locati gestiti da ACER Bologna

Alloggi	Totale	ACER Bologna	Comune di Bologna	Comuni della Città metropolitana e altri enti proprietari
Locati	17.231	944	10.762	5.525
Sfitti, manutenzione, ristrutturazione	2.511	258	1.411	842
Totali	19.742	1.202	12.173	6.367

Fonte: ACER Bologna (dati al 30/06/2021)

Tavola 17. Alloggi non locati gestiti da ACER Bologna

Alloggi	Totale	ACER Bologna	Comune di Bologna	Comuni della Città metropolitana e altri enti proprietari
Sfitti (Fase 1)	1.171	136	522	513
Assegnabile (Fase 2)	880	66	547	267
Manutenzione (Fase 1)	172	0	73	99
Programma Demolizione (Fase 5)	499	57	285	157
Programma Ristrutturazione (Fase 4)	196	51	46	99
Bando Sfitti (Fase 6)	179	34	88	57
Sospeso motivi tecnici (Fase 8)	102	2	53	47

Fonte: ACER Bologna (dati al 30/06/2021)

Il 65,7% degli assegnatari risiede in alloggi di proprietà del Comune di Bologna (10.465) e il 31,4% in altri Comuni della Città metropolitana. In questi territori il canone medio mensile è sensibilmente inferiore (129 euro/mese). L'età media è elevata, con l'inquilinato di ACER Bologna caratterizzato da un'età media di 73 anni e un numero medio di componenti per nucleo pari a 1,6. Più giovani e numerosi i nuclei assegnatari degli alloggi degli altri comuni della Città metropolitana e di altri enti proprietari.⁹

Tavola 18. Assegnatari ERP per ente proprietario (2020)

Ente proprietario	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media (anni)	Canone applicato (euro/mese)
Comune di Bologna	10.465	65,7%	23.398	2,2	61	152
Altri Comuni della Città metropolitana	5.001	31,4%	12.099	2,4	61	129
ACER Bologna	272	1,7%	438	1,6	73	245
Altri Enti	188	1,2%	461	2,5	63	146
Totale	15.926	100,0%	36.396	2,3	61	146

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14.12.2020)

⁹ Altri enti proprietari: Azienda Usl di Bologna, C. S. Lazzaro conc.ati, Città metropolitana di Bologna, S.TE.P. Budrio s.r.l.

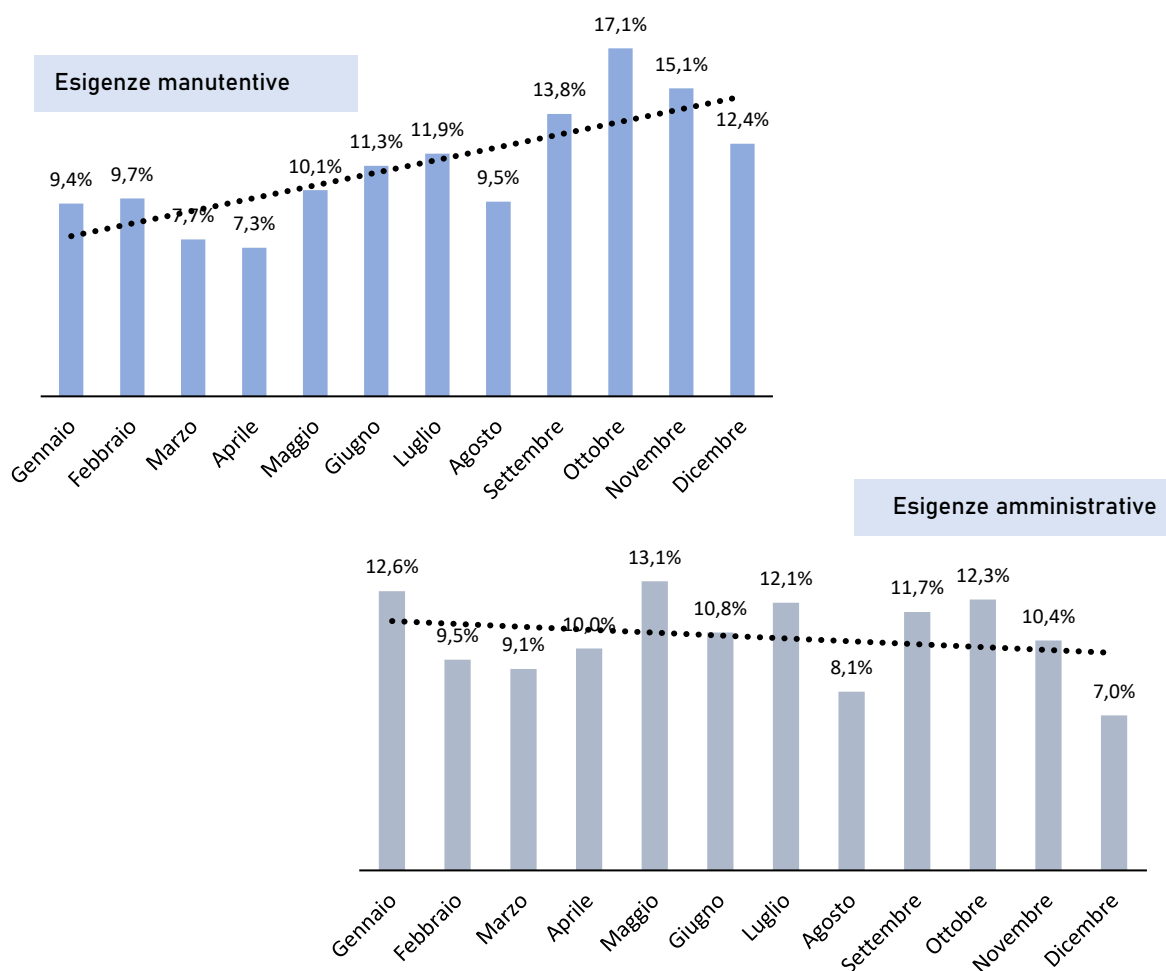
Maggiore richiesta di
assistenza manutentiva
nel 2020

7. Il rapporto tra utenti e Azienda Casa

Il volume dei contatti degli utenti verso l'Azienda Casa è stato condizionato dal lockdown generale di marzo-aprile 2020. In particolare, i contatti per esigenze manutentive (oltre 21.500 nell'anno, circa 1.800 al mese) si sono progressivamente intensificate seguendo l'andamento delle riaperture, con un trend in crescita tendenziale delle chiamate sul totale degli assegnatari nel corso dell'anno, verosimilmente dovuto ad un maggior stress manutentivo degli alloggi in tempi di permanenza forzata.

Per contro, i contatti di tipo amministrativo (20.200 circa, poco meno di 1.700 al mese) risultano più stabili nei vari mesi dell'anno.

Figura 9. Contatti al numero verde nel corso del 2020 per esigenze manutentive e amministrative (incidenza delle chiamate sul totale assegnatari)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna



A Bologna sono in aumento le segnalazioni legate alla disciplina

8. Criticità disciplinari

Nel 2020 le segnalazioni gestite da ACER Bologna sono aumentate mediamente del 25% rispetto al 2019, con una media pari al 3,4% degli assegnatari totali. La maggiore intensità di segnalazioni si registrano nei quartieri Borgo Panigale – Reno (3,9%) e Navile (3,7%). Per contro, il maggiore incremento di segnalazioni tra il 2019 e il 2020 si è riscontrato nei quartieri Savena (+77%, da 26 a 46 segnalazioni) e Navile (+53%).

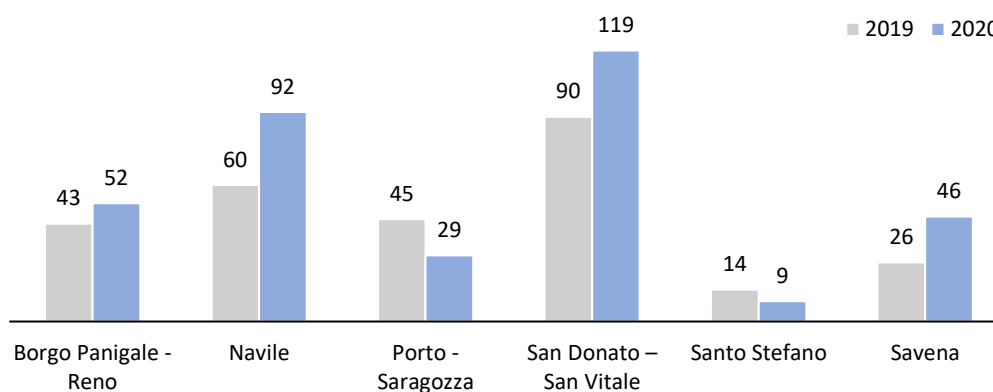
Le segnalazioni riferite ai primi quattro mesi del 2021 raccontano in alcuni quartieri maggiori criticità legate alla disciplina, dal momento che mediamente nel periodo in esame, a livello complessivo, è già stato raggiunto oltre il 54% delle segnalazioni dell'intero anno 2020.

Tavola 19. Segnalazioni gestite da ACER Bologna

Quartiere	2019	2020	gen-apr 2021	var. %	% gen-apr 2021 sul totale 2020	% 2020 sul totale nuclei assegnatari
Borgo Panigale - Reno	43	52	19	+21%	37%	3,9%
Navile	60	92	50	+53%	54%	3,7%
Porto - Saragozza	45	29	27	-36%	93%	2,2%
San Donato – San Vitale	90	119	61	+32%	51%	3,3%
Santo Stefano	14	9	4	-36%	44%	2,7%
Savena	26	46	27	+77%	59%	3,7%
Totale	278	347	188	+25%	54%	3,4%

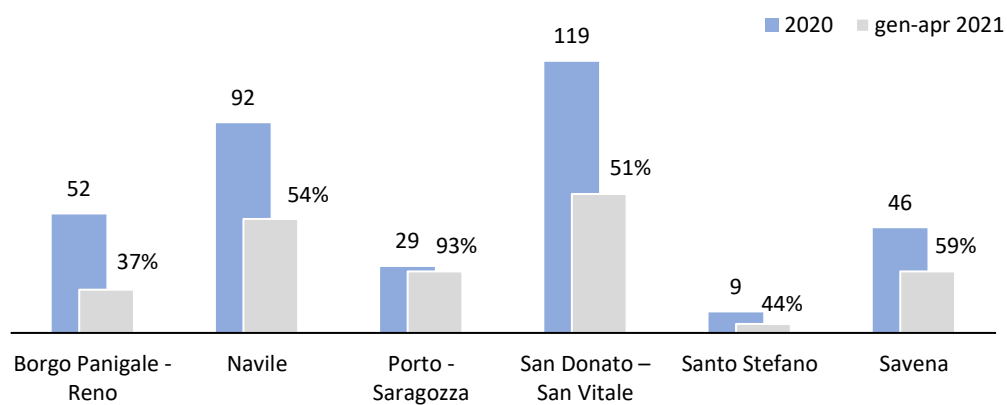
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna

Figura 10. Segnalazioni gestite da ACER Bologna nel 2019 e 2020



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna

Figura 11. Segnalazioni gestite da ACER Bologna 2020 e quota % delle segnalazioni del periodo gen-apr 2021 sul totale 2020



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna



Sono circa 1.200 gli assegnatari in decadenza per reddito nel 2020

9. Decadenze per reddito e riduzione dei ricavi da locazione per l'Azienda Casa

Profilo e localizzazione territoriale degli assegnatari in decadenza

Gli assegnatari in decadenza per parametri di reddito¹⁰ rappresentano il 5% degli inquilini degli alloggi gestiti da ACER Bologna, pari a 798 titolari e a 1.213 componenti dei nuclei famigliari.

Oltre due terzi degli assegnatari in decadenza è residente a Bologna (68,4%). Il 98,45% è di origine italiana; l'età media è elevata (72 anni); il numero medio di componenti per nucleo in decadenza è 1,5.

Tavola 20. Città metropolitana - Assegnatari ERP in decadenza nel territorio (2020)

Comuni	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	Componenti per nucleo (media)	Canone assegnatari in decadenza (€/mese)	Età media assegnatari (anni)	Anni da inizio locazione (n.)
Bologna	546	68,4%	810	1,5	252	72	23
1° cintura	96	12,0%	150	1,6	223	72	16
2° cintura	55	6,9%	100	1,8	214	71	20
Altri comuni	101	12,7%	153	1,5	204	73	21
Totale	798	100,0%	1.213	1,5	240	72	21

Nota: il canone mensile fa riferimento al canone applicato prima dell'ingresso in decadenza.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

¹⁰ La decadenza con automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal 365° giorno successivo alla data della decadenza stessa, si ha nei casi seguenti:

- perdita dei requisiti prescritti per l'assegnazione;
- **superamento del limite di reddito** previsto per la permanenza nell'alloggio (valore ISEE non superiore a € 17.150,00; il valore del patrimonio mobiliare del nucleo richiedente non deve essere superiore a € 35.000,00);
- mancata presentazione periodica di informazioni, di documentazione reddituale e degli altri requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio;
- costruzione sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio o sull'area di pertinenza senza le prescritte autorizzazioni.

Fonte: ACER Bologna



Monte canoni in
decadenza pari a 2,24
milioni di euro l'anno

Con riferimento al solo comune di Bologna, la maggior parte degli assegnatari in decadenza risiede nei quartieri San Donato – San Vitale (35%) e Navile (23%).

Tavola 21. Bologna - Assegnatari ERP in decadenza per quartiere di Bologna (2020)

Comuni	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	Componenti per nucleo (media)	Età media assegnatari (anni)	Anni da inizio locazione (n.)
Borgo Panigale - Reno	67	12,3%	100	1,5	70	22
Navile	127	23,3%	188	1,5	72	23
Porto - Saragozza	82	15,0%	114	1,4	73	24
San Donato - San Vitale	191	35,0%	286	1,5	73	23
Santo Stefano	19	3,5%	28	1,5	72	23
Savena	60	11,0%	94	1,6	72	21
Totale Bologna	546	100,0%	810	1,5	72	23

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Monte canoni dei contratti in decadenza per reddito

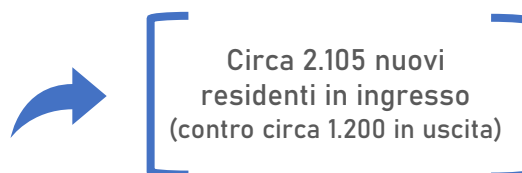
A fine 2020 il monte canoni annuale dei contratti degli alloggi ERP gestiti da ACER dichiarati in decadenza è pari a oltre 2,2 milioni di euro, di cui circa 1,6 milioni derivanti dagli immobili di proprietà del comune di Bologna.

Tavola 22. Monte canoni dei contratti ERP in decadenza per ente proprietario (2020)

Comuni	Assegnatari (n.)	Canone mensile assegnatari in area decadenza (euro)	Monte canoni mensile assegnatari in decadenza (euro)	Monte canoni annuale assegnatari in decadenza (euro)
Comune di Bologna	538	247	130.109	1.561.306
Altri Comuni della Città metropolitana	214	203	42.032	504.380
ACER Bologna	32	343	10.967	131.603
Altri Enti	14	266	3.727	44.729
Totale	798	240	186.835	2.242.017

Nota: il canone mensile fa riferimento al canone applicato prima dell'ingresso in decadenza.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)



Il canone medio applicato dopo l'ingresso dell'area decadenza è mediamente più elevato del 30% rispetto al canone corrisposto in precedenza e viene applicato nel periodo che intercorre tra l'ingresso in decadenza e l'uscita dall'alloggio (circa 1 anno).

Stima dei ricavi da locazione conseguente al turnover tra assegnatari in decadenza per reddito e nuovi assegnatari

L'ingresso in fascia di decadenza per reddito di 798 nuclei implica per l'Azienda Casa rilevanti ricadute nei prossimi anni:

- a) un sostanziale decremento dei ricavi da locazione;
- b) la necessità di gestire un numero più che doppio di nuovi residenti rispetto ai residenti oggi in decadenza per redditi, in conseguenza della maggiore numerosità dei nuclei ai vertici delle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio;
- c) la programmazione di uno sforzo manutentivo significativo per il ripristino degli alloggi da riassegnare¹¹.

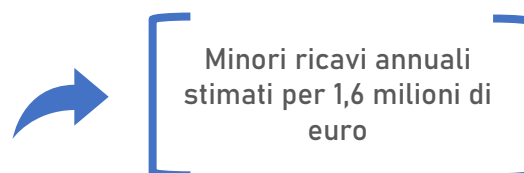
Con riferimento a ciò, si è proceduto ad un esercizio di stima dei ricavi attuali e futuri, partendo dalle informazioni elaborate a partire dai dati di ACER Bologna e dalla graduatoria ERP11-2020 del Comune di Bologna.

Da un punto di vista metodologico, si specifica che:

- il monte canoni degli assegnatari in decadenza per reddito è stato calcolato a partire dai canoni applicati prima dell'ingresso in decadenza;
- il monte canoni dei nuovi assegnatari potenziali è stato calcolato a partire dai canoni medi applicati da ACER Bologna per le fasce di accesso e di protezione al 14/12/2020;
- la fascia di accesso e di protezione è stata attribuita in base all'ISEE dei richiedenti, secondo quanto previsto dalla normativa regionale.

Alla luce di tali ipotesi, l'esercizio di stima sui ricavi attuali e futuri, riportato nella tavola seguente, evidenzia i seguenti risultati:

¹¹ Il tempo di ripristino di un alloggio è variabile in media da 2 a 4 mesi, in conseguenza dell'importo dei lavori necessari per il ripristino (Fonte: ACER Bologna).



Minori ricavi annuali
stimati per 1,6 milioni di
euro

- un decremento dei ricavi da locazione ERP pari a 1,63 milioni di euro l'anno (-72,8%);
- un incremento dei residenti totali del 173%; i 798 nuclei decaduti sono composti da 1.213 residenti (pari a 1,5 componenti medi per nucleo), contro i 3.318 nuovi residenti potenziali in ingresso (pari a 4,2 componenti medi per nucleo);
- un abbattimento del canone medio mensile per nucleo, da 240 euro/mese applicato oggi ai nuclei in decadenza per reddito a 89 euro/mese applicato ai nuclei in ingresso (di cui si stima il 97% ha i requisiti per l'inquadramento in fascia "protezione", in coerenza con i dati desunti dalla graduatoria ERP11 del Comune di Bologna).

Tavola 23. Monte canoni relativo agli assegnatari in decadenza per reddito e stima del monte canoni relativo ai nuovi assegnatari potenziali degli alloggi gestiti da ACER Bologna nel territorio metropolitano

Assegnatari	Nuclei (n.)	Componenti totali nuclei (n.)	Componenti medi nuclei - stima* (n.)	Canone medio (euro/mese)	Monte canoni mese (euro)	Monte canoni anno (euro)
In decadenza per reddito	798	1.213	1,5	240	186.835	2.242.017
Nuovi assegnatari potenziali	798	3.318	4,2	89	50.856	610.270
- Fascia Protezione	773	3.217	4,2	60	46.630	559.565
- Fascia Accesso	25	101	4,1	170	4.225	50.706
Saldo	0	2.105	-	-	-135.979	-1.631.747
Variazione %	0,0%	173,5%	-	-	-72,8%	-72,8%

* Per i nuovi ingressi potenziali: stima sui dati elaborati dalla graduatoria ERP11-2020 del Comune di Bologna (cfr. tavola seguente).

Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati ACER Bologna e graduatoria ERP11-2020 del Comune di Bologna

Lo stesso esercizio, focalizzato sui residenti nel solo comune di Bologna, restituisce:

- un decremento dei ricavi da locazione ERP pari a 1,19 milioni di euro l'anno (-74%);
- un incremento dei residenti totali del 180%; i 546 nuclei decaduti sono composti da 810 residenti (pari a 1,5 componenti medi per nucleo), contro i 2.270 nuovi residenti potenziali in ingresso (pari a 4,2 componenti medi per nucleo);
- un abbattimento del canone medio mensile per nucleo, da 252 euro/mese applicato oggi ai nuclei in decadenza per reddito a 91



Morosità totale stimata
nuovi residenti: 67.800
euro/anno per i 5 anni
successivi all'ingresso

euro/mese applicato ai nuclei in ingresso (di cui il 97% ha i requisiti per l'inquadramento in fascia "protezione").

Tavola 24. Focus Bologna – Monte canoni relativo agli assegnatari in decadenza per reddito e stima del monte canoni relativo ai nuovi assegnatari potenziali degli alloggi gestiti da ACER Bologna nel territorio del comune di Bologna

Assegnatari	Nuclei (n.)	Componenti totali nuclei (n.)	Componenti medi nuclei (n.)	Canone medio (euro/mese)	Monte canoni mese (euro)	Monte canoni anno (euro)
In decadenza per reddito*	546	810	1,5	252	134.554	1.614.642
Nuovi assegnatari potenziali	546	2.270	4,2	91	34.927	419.118
- Fascia Protezione	529	2.201	4,2	60	31.734	380.807
- Fascia Accesso	17	69	4,1	188	3.193	38.312
Saldo	0	+1.460	-	-	-99.627	-1.195.524
Variazione %	0,0%	+180,2%	-	-	-74,0%	-74,0%

* L'esercizio è circoscritto agli assegnatari di alloggi localizzati nel territorio del comune di Bologna, indipendentemente dall'ente proprietario.

Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati ACER Bologna e graduatoria ERP11-2020 del Comune di Bologna

Morosità potenziale dei nuovi assegnatari

In tema di nuova morosità potenziale, sulla base dei dati medi di morosità degli assegnatari che hanno avuto accesso ad un alloggio gestito dall'Azienda Casa negli ultimi 5 anni, si stima che la morosità annuale complessiva riconducibile all'insieme dei nuovi assegnatari potenziali possa ammontare a circa 67.800 euro l'anno per i primi 5 anni dall'ingresso nell'alloggio.

Tavola 25. Stima della morosità potenziale dei nuovi assegnatari potenziali in alloggi localizzati nel territorio metropolitano

Fascia	Incidenza assegnatari morosi residenti da meno di 5 anni * (%)	Morosità media degli assegnatari da meno di 5 anni (euro)	Nuovi assegnatari potenziali (n.)	Nuovi assegnatari potenziali morosi – stima (n.)	Morosità annuale dei nuovi assegnatari potenziali nei primi 5 anni - stima (euro)
1 - Protezione	28,8%	1.480	773	222	65.828
2 - Accesso	22,3%	1.766	25	6	1.953
Totale	23,2%	1.541	798	228	67.781

* Incidenza degli assegnatari morosi residenti nell'alloggio da meno di 5 anni sul totale residenti nell'alloggio da meno di 5 anni

Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati ACER Bologna

Lo stesso esercizio è stato effettuato per i 546 assegnatari potenziali residenti nel solo comune di Bologna, si stima che la morosità annuale complessiva riconducibile all'insieme dei nuovi assegnatari potenziali possa ammontare a circa 39.600 euro l'anno per i primi 5 anni dall'ingresso nell'alloggio.

Tavola 26. Focus Bologna - Stima della morosità potenziale dei nuovi assegnatari potenziali in alloggi localizzati a Bologna

Fascia	Incidenza assegnatari morosi residenti da meno di 5 anni * (%)	Morosità media degli assegnatari da meno di 5 anni (euro)	Nuovi assegnatari potenziali (n.)	Nuovi assegnatari potenziali morosi – stima (n.)	Morosità annuale dei nuovi assegnatari potenziali nei primi 5 anni - stima (euro)
1 - Protezione	24,3%	1.496	529	129	38.461
2 - Accesso	19,7%	1.737	17	3	1.163
Totale	23,2%	1.545	546	132	39.625

* Incidenza degli assegnatari morosi residenti nell'alloggio da meno di 5 anni sul totale residenti nell'alloggio da meno di 5 anni.

Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati ACER Bologna

Appendice statistica – Approfondimenti

Territorio: popolazione, alloggi locati e residenti ERP

Tavola A.1. UNIONI/COMUNI - Popolazione, alloggi ERP locati e residenti ERP

Comuni/Unioni	Popolazione 2020*	Alloggi ERP locati	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
Alto Reno Terme	6.953	64	155	2,2%
Appennino bolognese	40.955	341	903	2,2%
Bologna	395.416	10.327	22.971	5,8%
Molinella	15.683	159	384	2,4%
Nuovo circondario Imolese	106.340	1.151	2.681	2,5%
Reno Galliera	74.942	966	2.250	3,0%
San Lazzaro di Savena	32.673	355	768	2,4%
Savena Idice	39.657	252	543	1,4%
Terre d'Acqua	83.606	711	1.952	2,3%
Terre di Pianura	71.448	603	1.460	2,0%
Valli del Reno, Lavino e Samoggia	112.704	997	2.329	2,1%
Città metropolitana	1.021.501	15.926	36.396	3,6%

* La popolazione totale metropolitana include Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Montereenzio, San Benedetto Val di Sambro, in cui non sono presenti alloggi gestiti da ACER Bologna.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat 2021 e ACER Bologna al 14/12/2020

Tavola A.2. COMUNI ATA - Popolazione, alloggi ERP locati e residenti ERP

Comuni	Popolazione 2020*	Alloggi ERP locati	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
ATA	658.597	13.194	29.547	4,5%
NON ATA	321.780	2.732	6.849	2,1%
Città metropolitana	1.021.501	15.926	36.396	3,6%

* La popolazione totale metropolitana include Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Montereenzio, San Benedetto Val di Sambro, in cui non sono presenti alloggi gestiti da ACER Bologna.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat 2021 e ACER Bologna al 14/12/2020

Tavola A.3. COMUNI - Popolazione, alloggi ERP locati e residenti ERP per comune della Città metropolitana di Bologna

Ring	Popolazione 2020*	Alloggi ERP locati	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
Alto Reno Terme	6.953	64	155	2,2%
Anzola dell'Emilia	12.370	141	404	3,3%
Argelato	9.764	108	248	2,5%
Baricella	7.094	49	117	1,6%
Bentivoglio	5.752	98	246	4,3%
Bologna	395.416	10.327	22.971	5,8%
Borgo Tossignano	3.265	58	148	4,5%
Budrio	18.248	196	468	2,6%
Calderara di Reno	13.336	130	347	2,6%
Camugnano	1.842	3	5	0,3%
Casalecchio di Reno	36.267	466	988	2,7%
Casalfiumanese	3.415	38	106	3,1%
Castel d'Aiano	1.865	10	19	1,0%
Castel del Rio	1.213	33	85	7,0%
Castel Guelfo di Bologna	4.520	85	244	5,4%
Castel Maggiore	18.467	344	803	4,3%

Ring	Popolazione 2020*	Alloggi ERP locati	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
Castello d'Argile	6.610	52	96	1,5%
Castenaso	15.689	133	333	2,1%
Castiglione dei Pepoli	5.466	26	73	1,3%
Crevalcore	13.735	127	388	2,8%
Fontanelice	1.968	50	113	5,7%
Gaggio Montano	4.856	6	15	0,3%
Galliera	5.520	61	148	2,7%
Granarolo dell'Emilia	12.350	94	234	1,9%
Grizzana Morandi	3.869	36	102	2,6%
Imola	70.588	715	1.583	2,2%
Lizzano in Belvedere	2.185	8	14	0,6%
Loiano	4.376	33	93	2,1%
Malalbergo	9.099	90	206	2,3%
Marzabotto	6.794	110	290	4,3%
Medicina	16.645	111	261	1,6%
Minerbio	8.968	41	102	1,1%
Molinella	15.683	159	384	2,4%
Monghidoro	3.703	10	28	0,8%
Monte San Pietro	10.787	41	106	1,0%
Monzuno	6.347	71	175	2,8%
Mordano	4.726	61	141	3,0%
Ozzano dell'Emilia	14.050	3	5	0,0%
Pianoro	17.528	206	417	2,4%
Pieve di Cento	7.113	124	280	3,9%
Sala Bolognese	8.490	41	116	1,4%
San Giorgio di Piano	9.089	100	232	2,6%
San Giovanni in Persiceto	28.157	193	498	1,8%
San Lazzaro di Savena	32.673	355	768	2,4%

Ring	Popolazione 2020*	Alloggi ERP locati	Residenti ERP	Quota % residenti ERP su popolazione
San Pietro in Casale	12.627	79	197	1,6%
Sant'Agata Bolognese	7.518	79	199	2,6%
Sasso Marconi	14.826	154	361	2,4%
Valsamoggia	31.737	207	536	1,7%
Vergato	7.731	71	210	2,7%
Zola Predosa	19.087	129	338	1,8%
Città metropolitana	1.021.501	15.926	36.396	3,6%

* La popolazione totale metropolitana include Castel di Casio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Montereenzio, San Benedetto Val di Sambro, in cui non sono presenti alloggi gestiti da ACER Bologna.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat 2021 e ACER Bologna al 14/12/2020

Profilo demografico e economico

Tavola A.4. Caratteristiche dei nuclei assegnatari per TEMPO DI LOCAZIONE in alloggio ERP e nazionalità

Tempo di locazione ERP	Oltre 5 anni							
Nazionalità	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	Anni da inizio locazione (n.)	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Italiani	10.241	81,7%	19.598	67	18,0	9.593	7.096	168
Comunitari	261	2,1%	801	48	9,4	5.431	1.754	101
Extracomunitari	1.997	15,9%	7.517	52	10,8	5.840	2.106	107
Non classificati	38	0,3%	-	-	-	-	-	-
Totale assegnatari da oltre 5 anni	12.537	100,0%	27.919	64	16,7	8.884	6.169	157

Tempo di locazione ERP	Meno di 5 anni							
Nazionalità	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	Anni da inizio locazione (n.)	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Italiani	2.088	61,6%	4.277	58	3,0	6.941	4.537	115
Comunitari	184	5,4%	515	44	2,7	3.787	872	75
Extracomunitari	1.026	30,3%	3.677	47	2,9	4.719	1.177	80
Non classificati	91	2,7%	-	-	-	-	-	-
Totale assegnatari da meno di 5 anni	3.389	100,0%	8.477	53	2,9	5.976	3.225	107

Totale assegnatari	15.926	100,0%	36.396	61	13,7	8.265	5.542	146
---------------------------	---------------	---------------	---------------	-----------	-------------	--------------	--------------	------------

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Tavola A.5. Zone di Bologna – Dati demografici ed economici degli assegnatari ERP; Permanenza media nell'alloggio e numero di cambi alloggio

Zona Bologna	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)
Barca	837	8,1%	2,5	61	8.549	5.747	158
Bolognina	1.154	11,2%	2,4	60	7.600	4.681	152
Borgo Panigale	333	3,2%	2,3	62	9.098	5.964	185
Corticella	282	2,7%	2,1	62	9.970	7.656	162
Costa-Saragozza	456	4,4%	2,1	62	9.504	8.790	156
Galvani	140	1,4%	2,3	59	7.870	5.326	132
Irnerio	68	0,7%	2,2	64	7.992	4.837	154
Lame	1.063	10,3%	2,1	62	8.411	5.303	158
Malpighi	148	1,4%	1,7	60	7.221	4.611	126
Marconi	177	1,7%	1,9	61	8.378	5.505	132
Mazzini	608	5,9%	2,4	64	9.263	6.024	178
Murri	128	1,2%	2,3	63	7.565	5.181	178
San Donato	1.586	15,4%	2,1	61	8.065	5.203	133
San Donato - Pilastro	835	8,1%	2,7	62	8.792	6.189	176
San Ruffillo	621	6,0%	2,2	61	8.576	5.843	154
Santa Viola	169	1,6%	1,8	61	7.797	7.822	130
San Vitale	1.205	11,7%	2,1	62	8.457	6.445	153
Saffi	517	5,0%	1,9	62	7.342	4.961	131
Totale Bologna	10.327	100,0%	2,2	62	8.386	5.787	153

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Assegnatari per nazionalità e titolo di occupazione

Tavola A.6. Assegnatari ERP per nazionalità e titolo di occupazione

Nazionalità / Titolo di occupazione	Assegnatari (n.)	Assegnatari (% sul totale)	Componenti nucleo (n.)	Numero medio componenti nucleo	Superficie netta alloggio (mq)	Età media assegnatari	Canone medio (€/mese)
CITTADINI ITALIANI	12.329	77,4%	23.875	1,9	62	65	159
1 - Protezione	4.934	31,0%	10.506	2,1	59	61	63
2 - Accesso	4.817	30,2%	9.059	1,9	63	69	188
3 - Permanenza	1.128	7,1%	1.850	1,6	66	70	268
4 - Non documentati	650	4,1%	1.250	1,9	61	64	292
5 - Decadenza per reddito	785	4,9%	1.182	1,5	64	72	314
6 - Occupazione senza titolo - decadenze diverse	2	0,01%	2	1,0	53	84	268
7 - canone imposto	13	0,1%	26	2,0	65	61	201
CITTADINI COMUNITARI	445	2,8%	1.316	3,0	59	47	90
1 - Protezione	329	2,1%	952	2,9	58	47	59
2 - Accesso	91	0,6%	297	3,3	63	46	156
3 - Permanenza	5	0,0%	8	1,6	52	52	204
4 - Non documentati	20	0,1%	59	3,0	59	45	276
CITTADINI EXTRA-COMUNITARI	3.023	19,0%	11.194	3,7	65	50	98
1 - Protezione	2.195	13,8%	8.213	3,7	65	50	63
2 - Accesso	677	4,3%	2.501	3,7	66	51	167
3 - Permanenza	14	0,1%	41	2,9	64	54	257
4 - Non documentati	123	0,8%	405	3,3	64	51	312
5 - Decadenza per reddito	13	0,1%	31	2,4	56	59	271
7 - Canone imposto	1	0,0%	3	3,0	81	45	335
NON CLASSIFICATI	129	0,8%	11	0,1	59	-	271
Città metropolitana	15.926	100,0%	36.396	2,3	62	61	146

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Nuclei fragili

Tavola A.7. TERRITORI METROPOLITANI – Caratteristiche dei nuclei in cui è presente almeno un ANZIANO ULTRA-80ENNE senza assistenza

Territorio	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (%)	Numero componenti nuclei	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Bologna	1.966	66,4%	1,7	10.889	10.080	191	64	22
1° cintura	425	14,4%	1,7	10.476	9.961	160	59	15
2° cintura	172	5,8%	1,6	11.039	14.927	148	56	16
Altri comuni	397	13,4%	1,6	10.326	10.328	161	59	18
Città metropolitana	2.960	100,0%	1,7	10.762	10.378	180	62	20

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Tavola A.8. Zone di Bologna – Caratteristiche dei nuclei in cui è presente almeno un ANZIANO ULTRA-80ENNE senza assistenza

Zona Bologna	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (n.)	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (%)	Numero componenti nuclei	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Barca	177	9,0%	1,8	10.215	8.918	197	68	25
Bolognina	208	10,6%	1,7	10.904	9.000	205	66	19
Borgo Panigale	66	3,4%	2,2	11.093	8.828	219	72	21
Corticella	51	2,6%	1,5	11.557	12.723	190	63	23
Costa-Saragozza	94	4,8%	1,5	13.624	20.788	211	61	24
Galvani	17	0,9%	1,5	9.702	5.163	116	51	20
Irnerio	17	0,9%	2,1	10.637	11.251	194	82	21
Lame	181	9,2%	1,7	9.818	6.926	185	63	20
Malpighi	24	1,2%	1,6	8.639	6.450	162	60	20
Marconi	25	1,3%	1,8	12.788	10.892	161	60	17

Zona Bologna	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (n.)	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (%)	Numero componenti nuclei	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Mazzini	136	6,9%	1,9	10.381	9.458	190	72	20
Murri	29	1,5%	1,6	10.623	3.957	276	78	24
San Donato	269	13,7%	1,5	10.644	9.435	162	54	21
San Donato - Pilastro	191	9,7%	1,8	10.962	8.880	215	76	27
San Ruffillo	119	6,1%	1,5	11.431	11.497	192	62	24
Santa Viola	33	1,7%	1,6	12.137	15.295	165	57	20
San Vitale	224	11,4%	1,7	11.468	11.547	194	61	19
Saffi	105	5,3%	1,4	10.210	10.734	158	54	20
Totale Bologna	1.966	100,0%	167,6%	10.889	10.080	191	64	22

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Tavola A.9. Territorio metropolitano – Caratteristiche dei nuclei in cui è presente almeno un componente seguito da SERVIZI SOCIALI

Quartiere	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (%)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Bologna	1.504	71,8%	2,6	55	5.397	2.278	110	63	13
1° cintura	235	11,2%	2,6	57	5.674	1.433	119	62	13
2° cintura	87	4,2%	2,6	57	5.578	2.147	132	56	14
Altri comuni	269	12,8%	2,6	55	5.162	1.658	99	55	13
Città metropolitana	2.095	100,0%	2,6	55	5.406	2.098	111	61	13

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Tavola A.10. Zone di Bologna – Caratteristiche dei nuclei in cui è presente almeno un componente seguito da SERVIZI SOCIALI

Zona Bologna	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (%)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Barca	130	8,6%	3,0	53	6.169	1.814	123	64	11
Bolognina	182	12,1%	2,8	55	4.946	2.303	111	65	11
Borgo Panigale	45	3,0%	3,0	56	6.008	2.241	129	69	15
Corticella	40	2,7%	2,4	54	6.346	3.489	114	60	14
Costa-Saragozza	55	3,7%	2,3	55	5.838	1.893	101	57	12
Galvani	25	1,7%	2,8	49	4.498	513	100	62	10
Irnerio	11	0,7%	2,0	52	5.335	1.940	97	57	13
Lame	156	10,4%	2,4	55	4.919	2.147	104	60	13
Malpighi	24	1,6%	1,9	56	5.016	2.766	92	51	11

Zona Bologna	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (%)	Numero componenti nuclei	Età media assegnatario	ISEE medio (€)	Patrimonio mobiliare medio (€)	Canone medio (€/mese)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi di permanenza nell'alloggio
Marconi	29	1,9%	1,9	57	5.121	3.515	89	55	14
Mazzini	70	4,7%	3,0	58	6.045	1.748	128	77	14
Murri	18	1,2%	2,9	52	6.362	3.851	131	64	10
San Donato	237	15,8%	2,4	55	5.238	1.877	96	57	12
San Donato-Pilastro	141	9,4%	3,5	54	5.866	1.629	132	79	15
San Ruffillo	88	5,9%	2,8	53	5.685	2.271	119	61	13
Santa Viola	30	2,0%	1,8	53	4.847	756	82	49	12
San Vitale	141	9,4%	2,3	58	5.399	4.705	107	60	12
Saffi	82	5,5%	1,9	57	4.263	1.670	102	56	13
Totale Bologna	1.504	100,0%	2,6	55	5.397	2.278	110	63	13

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Turnover alloggi

Tavola A.11. Zone di Bologna – Permanenza media nell'alloggio e numero di cambi alloggio

Quartiere	Assegnatari (n.)	Superficie netta media per alloggio	Anni medi nell'alloggio	Assegnatari che hanno effettuato un cambio alloggio (n.)	Turnover alloggi (%)
BARCA	837	68	15	34	4,1%
BOLOGNINA	1.154	66	13	46	4,0%
BORGO PANIGALE	333	71	16	5	1,5%
CORTICELLA	282	61	16	12	4,3%
COSTA-SARAGOZZA	456	59	15	27	5,9%
GALVANI	140	65	14	4	2,9%
IRNERIO	68	74	17	1	1,5%
LAME	1.063	64	15	24	2,3%
MALPIGHI	148	57	13	7	4,7%
MARCONI	177	59	14	3	1,7%
MAZZINI	608	74	15	58	9,5%
MURRI	128	69	15	7	5,5%
S.DONATO	1.586	57	13	112	7,1%
San Donato - Pilastro	835	76	17	23	2,8%
San Ruffillo	621	62	14	27	4,3%
Santa Viola	169	53	13	5	3,0%
San Vitale	1.205	62	14	73	6,1%
Saffi	517	55	14	27	5,2%
Totale Bologna	10.327	64	15	495	4,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Patrimonio per ente proprietario

Tavola A.12. Enti proprietari – Consistenza alloggi locati e caratteristiche dei nuclei residenti

Ente proprietario	Assegnatari (n.)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media assegnatario	Canone medio (€/mese)	ISEE medio (€)	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (n.)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Superficie netta alloggio (mq)
Comune di Bologna	10.465	23.398	2,2	14	152	8.361	10.465	10.465	64
Altri Comuni della Città metropolitana	5.001	12.099	2,4	12	129	7.890	5.001	5.001	58
Comune di Alto Reno Terme	64	155	2,4	3	138	8.100	64	64	65
Comune di Anzola dell'Emilia	77	234	3,0	12	119	7.739	77	77	58
Comune di Argelato	105	240	2,3	13	123	8.424	105	105	59
Comune di Baricella	49	117	2,4	16	157	9.464	49	49	64
Comune di Bentivoglio	98	246	2,5	11	128	8.472	98	98	59
Comune di Borgo Tossignano	58	148	2,6	16	130	8.246	58	58	59
Comune di Budrio	127	272	2,1	12	113	7.513	127	127	51
Comune di Calderara di reno	71	212	3,0	6	107	6.172	71	71	66
Comune di Camugnano	3	5	1,7	9	87	5.292	3	3	78
Comune di Casalecchio di reno	447	962	2,2	12	147	7.992	447	447	61
Comune di Casalfiumanese	37	104	2,8	15	120	8.258	37	37	56
Comune di Castel d'Aiano	10	19	1,9	15	84	6.131	10	10	56
Comune di Castel del rio	33	85	2,6	14	116	6.168	33	33	52
Comune di castel Guelfo di bologna	85	244	2,9	7	135	8.965	85	85	60
Comune di castel Maggiore	198	464	2,3	7	141	7.871	198	198	60
Comune di Castello d'Argile	50	94	1,9	6	99	6.173	50	50	48
Comune di Castenaso	115	302	2,6	12	129	8.522	115	115	60
Comune di Castiglione dei Pepoli	26	73	2,8	16	128	7.039	26	26	71
Comune di Crevalcore	127	388	3,1	11	119	7.591	127	127	61

Entre proprietario	Assegnatari (n.)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media assegnatario	Canone medio (€/mese)	ISEE medio (€)	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (n.)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Superficie netta alloggio (mq)
Comune di Fontanelice	50	113	2,3	17	140	8.135	50	50	56
Comune di Gaggio Montano	6	15	2,5	10	117	3.902	6	6	46
Comune di Galliera	61	148	2,4	11	117	6.431	61	61	57
Comune di Granarolo dell'Emilia	94	234	2,5	15	146	9.153	94	94	62
Comune di Grizzana Morandi	36	102	2,8	11	111	7.440	36	36	50
Comune di Imola	686	1.534	2,2	13	124	7.407	686	686	56
Comune di Lizzano in Belvedere	8	14	1,8	11	182	6.495	8	8	76
Comune di Loiano	33	93	2,8	14	135	5.323	33	33	62
Comune di Malalbergo	85	200	2,4	14	129	7.200	85	85	54
Comune di Marzabotto	96	267	2,8	12	113	7.915	96	96	54
Comune di Medicina	111	261	2,4	13	135	8.450	111	111	60
Comune di Minerbio	41	102	2,5	11	116	8.434	41	41	53
Comune di Molinella	159	384	2,4	15	138	8.220	159	159	62
Comune di Monghidoro	10	28	2,8	21	151	4.984	10	10	73
Comune di Monte San Pietro	41	106	2,6	14	127	6.499	41	41	60
Comune di Monzuno	71	175	2,5	12	97	5.217	71	71	48
Comune di Mordano	60	140	2,3	11	121	9.183	60	60	54
Comune di Pianoro	145	303	2,1	13	131	8.358	145	145	57
Comune di Pieve di Cento	106	241	2,3	13	121	9.403	106	106	55
Comune di Sala Bolognese	41	116	2,8	12	124	8.281	41	41	63
Comune di San Giorgio di Piano	100	232	2,3	9	105	8.194	100	100	56
Comune di San Giovanni in Persiceto	192	494	2,6	14	138	7.776	192	192	59
Comune di San Lazzaro di Savena	286	616	2,2	12	140	9.208	286	286	59
Comune di San Pietro in Casale	79	197	2,5	9	132	7.041	79	79	62

Entre proprietario	Assegnatari (n.)	Numero componenti nuclei	N. medio componenti nuclei	Età media assegnatario	Canone medio (€/mese)	ISEE medio (€)	Nuclei con ultra-80enni senza assistenza (n.)	Nuclei con componenti seguiti dai servizi sociali (n)	Superficie netta alloggio (mq)
Comune di Sant'Agata Bolognese	79	199	2,5	12	104	8.374	79	79	50
Comune di Sasso Marconi	154	361	2,3	12	123	7.414	154	154	56
Comune di Valsamoggia	191	512	2,7	9	127	7.641	191	191	58
Comune di Vergato	71	210	3,0	11	120	6.382	71	71	59
Comune di Zola Predosa	129	338	2,6	10	135	8.948	129	129	59
ACER Bologna	272	438	1,6	24	245	11.057	272	272	76
Azienda USL di Bologna	18	39	2,2	12	115	8.460	18	18	64
C. S.Lazzaro conc.ati	69	152	2,2	8	123	8.280	69	69	54
Città metropolitana di Bologna	32	74	2,3	20	210	9.630	32	32	78
S.TE.P. Budrio s.r.l.	69	196	2,8	16	146	9.189	69	69	64
Totale	15.926	36.396	2,3	14	146	8.265	15.926	15.926	62

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ACER Bologna (dati al 14/12/2020)

Credits

Report

**Impoverimento degli utenti ERP e nuovi fabbisogni finanziari dell'Azienda Casa –
Il caso di ACER Bologna**

Committenti

Federcasa – Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6
Roma

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna (ACER Bologna)
Piazza della Resistenza, 4
Bologna

Redazione a cura di

Nomisma - Società di Studi Economici S.p.a.
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna
www.nomisma.it
www.nomisma.it/immobiliare

Responsabile Business Unit "Immobiliare e Strategie Urbane"

Elena Mognoni

Responsabile di progetto

Chiara Pelizzoni
Analista economico senior | Project Manager
chiara.pelizzoni@nomisma.it
tel. +39 (051) 6483.394

Rif. Contratto:

AT_18559 del 20/02/2020