

COMUNICATO STAMPA Presentazione Osservatorio Erp 2024/25

Oggi, presso la Sala Caduti di Nassirya in Senato, federcasa ha presentato il Report dell'Osservatorio nazionale ERP 2024/25 realizzato in collaborazione con Nomisma.

Lo studio offre un quadro ampio e articolato del sistema dell'edilizia residenziale pubblica in Italia, collocandolo all'interno delle trasformazioni demografiche, economiche e sociali che stanno ridisegnando il Paese.

Fin dalle prime pagine emerge la consapevolezza di un settore che, pur rappresentando solo il 2,3% dello stock abitativo nazionale, svolge una funzione essenziale per la coesione sociale, rivolgendosi a famiglie con redditi bassi e condizioni di fragilità crescente. Come si legge nel documento, i dati raccolti sono "gli unici in grado di descrivere il patrimonio residenziale pubblico del Paese", e costituiscono la base conoscitiva per orientare le politiche abitative.

Il sistema ERP appare come un presidio indispensabile ma sotto pressione. Gli enti associati a Federcasa gestiscono 823.734 alloggi, di cui 797.034 ERP. Una quota rilevante del patrimonio, tuttavia, richiede interventi: 61.300 unità abitative risultano attualmente sfitte perché bisognose di manutenzione straordinaria, pari al 7,7% dello stock ERP.

Nonostante gli sforzi, solo il 3,3% dello stock è stato oggetto di ristrutturazione nell'ultimo anno, mentre il 12% ha beneficiato di interventi di efficientamento energetico. La maggior parte degli interventi ha un costo contenuto, inferiore ai 30.000 euro, ma i ricavi da canoni — molto bassi rispetto al mercato — non sono sufficienti a coprire i costi di gestione e manutenzione.

Il fenomeno delle occupazioni abusive rappresenta un ulteriore elemento di criticità: il 2,8% del patrimonio è occupato irregolarmente, mentre gli sgomberi effettuati nell'anno sono pochi rispetto alla dimensione del fenomeno. Parallelamente, la morosità consolidata raggiunge livelli molto elevati, stimati in 3,2 miliardi di euro complessivi.

Il documento sottolinea come gli enti ERP non siano più soltanto costruttori e gestori di alloggi, ma svolgano sempre più una funzione sociale complessa, prendendo in carico un'utenza fragile e diversificata. La composizione dei nuclei assegnatari riflette infatti l'evoluzione demografica del Paese: prevalgono famiglie piccole, anziani soli, persone con redditi molto bassi o in condizioni di vulnerabilità sociale.

Infine, il rapporto evidenzia la frammentazione delle risorse finanziarie disponibili e il peso significativo della fiscalità sugli enti, tra IMU, IRES e IRAP. Le risorse derivanti da PNRR, fondi regionali e statali sono importanti ma non sufficienti a colmare il fabbisogno di manutenzione, rigenerazione e ampliamento del patrimonio.

Nel complesso, il documento restituisce l'immagine di un sistema ERP che, pur operando in condizioni difficili, rappresenta un'infrastruttura sociale fondamentale per il Paese. La conoscenza prodotta dall'Osservatorio diventa quindi uno strumento strategico per orientare le politiche abitative, affrontare la crescente domanda sociale e garantire il diritto alla casa alle fasce più fragili della popolazione.

Il settore dell'ERP in Italia è un sistema sotto pressione ma strategico, indispensabile per la coesione sociale, sottofinanziato e con un patrimonio obsoleto, schiacciato tra domanda crescente e risorse insufficienti, impegnato in una trasformazione verso servizi sociali integrati.

L'Osservatorio si propone come strumento per orientare politiche più efficaci, basate su dati solidi e condivisi.

L'UFFICIO STAMPA FEDERCASA

Federazione Italiana per le Case Popolari e l'Edilizia Sociale

Via Napoleone III, 6 - 00185, Roma

Segreteria Generale Tel. 0688811720/21/30

