

Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità

BOLOGNA | 27 marzo 2024

L'azione regionale sulle politiche abitative

Paolo Ferrecchi
Direttore generale «Cura del Territorio e dell'Ambiente»

Generare e rigenerare offerta abitativa di qualità e accessibile

- Programma straordinario ERP 2020-23
- Programma «SICURO, VERDE, SOCIALE»
- Programma Piano Casa nazionale
- Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale PIERS
- Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA
- Bando Housing Sociale 2019
- Bando Social Housing 2023
- Bando Montagna 2020-2022
- Programma Giovani Coppie
- Alluvione 2023
- Programma accessibilità ERP
- Piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche PEBA
- Fondo barriere architettoniche

Programma straordinario ERP 2020-23

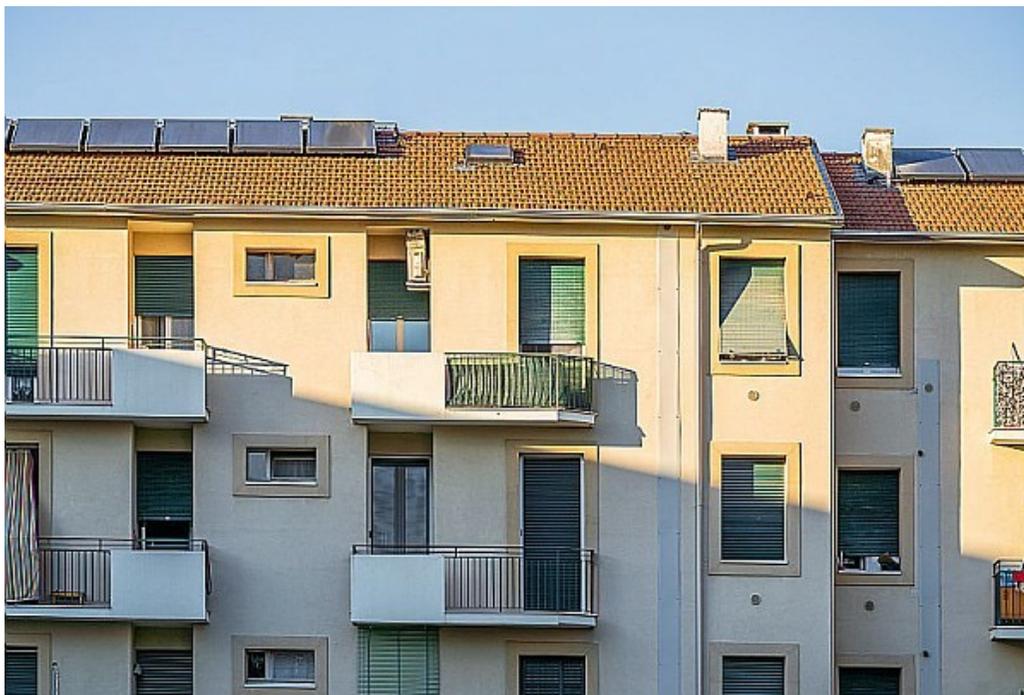
❖ DAL n. 22/2020 (fondi regionali)

- Programma pluriennale 2020-2023; anno 2023 in corso di rendicontazione
- Recupero ERP con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Priorità a interventi facilmente realizzabili con costo contenuto (€5.000 ÷ 25.000)

Annualità	Risorse	Comuni beneficiari	n. Alloggi recuperati e assegnati
2020	10 milioni	186	720
2021	10 milioni	174	665
2023	10 milioni	181	in corso di rendicontazione

Programma «**SICURO, VERDE, SOCIALE**» (Fondo complementare del PNRR)

❖ Decreto legge 59/2021 e norme successive (fondi statali) con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza sismica



Provincia	N. interventi finanziati	N. alloggi finanziati	Contributo concesso
Bologna	8	279	46,5 Mil €
Ferrara	18	266	31,9 Mil €
Forlì-Cesena	3	81	4,9 Mil €
Modena	5	56	8,5 Mil €
Parma	7	58	7 Mil €
Piacenza	2	29	2,8 Mil €
Ravenna	4	79	4,9 Mil €
Reggio Emilia	9	84	15,1 Mil €
Rimini	2	14	2,2 Mil €
Totale	58	946	123,8 Mil €

Collaudo entro il 31 marzo 2026

Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.

Programma Piano Casa nazionale

Programma statale sull'ERP (D.L. 47/2014 e dal D.I. del 16.03.2015)



❖ **Linea A - 7,8 mln €**

Piano di interventi diffusi con lavori di manutenzione straordinaria

Sono stati finanziati **794 interventi**. Tutti gli interventi sono ultimati

❖ **Linea B - 49 mln €**

Interventi di maggiore entità (fino a €50.000/alloggio) destinati al ripristino strutturale ed efficientamento energetico

Sono stati finanziati **262 interventi**, di cui 130 ultimati

Programma integrato di edilizia residenziale sociale – PIERS

- ❖ Delibera CIPE 127/2017 e DGR 2322/2019 per l'incremento dell'offerta di alloggi ERS in locazione permanente o a termine, attraverso l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e sociale

Quattro proposte per 20.9 Mil €

Comune	Proposta	Risorse assegnate (€)
Carpi	Rigenerazione del Complesso " <i>il Biscione</i> "	5,00 Mln
Rimini	Ambito di Riqualificazione AR_2 A (Area ex Questura)	5,29 Mln
Reggio Emilia	902 / Abitare Solidale	5,29 Mln
Ravenna	Ambito San Biagio Nord	5,29 Mln

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQuA

❖ DGR 1635/2022

Nell'ambito del Programma nazionale PINQuA sono state selezionate le proposte di **Modena, Parma e Forlì** con cofinanziamento regionale per complessivi **€ 3 Mil.**
Gli interventi sono in corso di attuazione

Comune	Progetti	Risorse assegnate (€)
MODENA	Intervento id 343: realizzazione di 48 alloggi ERS e spazi comuni da destinare ai servizi integrativi all'abitare	1 Mln
PARMA	Intervento id 1687-1: realizzazione di 60 alloggi ERP/ERS integrato con un centro diurno di quartiere e di comunità	1 Mln
FORLÌ	Intervento id 944: realizzazione di 28 alloggi ERP	1 Mln

Bando Housing Sociale 2019

- ❖ DGR 655/2019 con l'obiettivo dell'incremento dell'ERS anche mediante accesso alla proprietà della prima casa



- 2019: € 5 Mil
14 interventi, per un totale di 127 alloggi
- 2020: € 5 Mil
19 interventi per un totale di ulteriori 159 alloggi finanziati

Il Programma è in corso di attuazione: 10 interventi sono già ultimati per un totale di 63 alloggi già disponibili.

Bando social Housing 2023

❖ DGR 2127/2023 – Per ERS in locazione o godimento minimo 10 anni e servizi per gli abitanti e l'abitare

Il Bando, ancora aperto (termine 29 marzo p.v.), ha risorse pari ad € 7 Mil, prevede:

- misure di accompagnamento alla progettazione e al progetto di gestione
- monitoraggio degli impatti sino a tre anni dopo l'assegnazione degli alloggi



Bando montagna 2020-2022

- ❖ Prima edizione: DGR n. 465/2020 (acquisto o recupero)
- ❖ Seconda edizione: DGR 1333/2022 (solo acquisto)

Favorisce il ripopolamento e la rivitalizzazione delle aree montane mediante risorse per l'acquisto o il recupero di un alloggio da destinare a propria abitazione principale

Edizione	Annualità	Risorse (€)	Domande finanziate
Prima	2020	10 Mln	341 (15% su 2.341 ammissibili)
Prima (ulteriore stanziamento)	2021	10 Mln	346, per 687 in totale (30% su 2.341 ammissibili)
Seconda	2022	5 Mln	175 (13% su 1.397 ammissibili)

Programma Giovani Coppie

- ❖ DGR 515/2018 – ERS in proprietà per giovani coppie, prioritariamente mediante recupero del patrimonio esistente



Il programma è concluso, sono stati finanziati 59 alloggi per circa € 2 Mil

Alluvione 2023

- ❖ DGR 1068/2023 - Programma per il ripristino di patrimonio ERP sfitto da destinare a nuclei evacuati

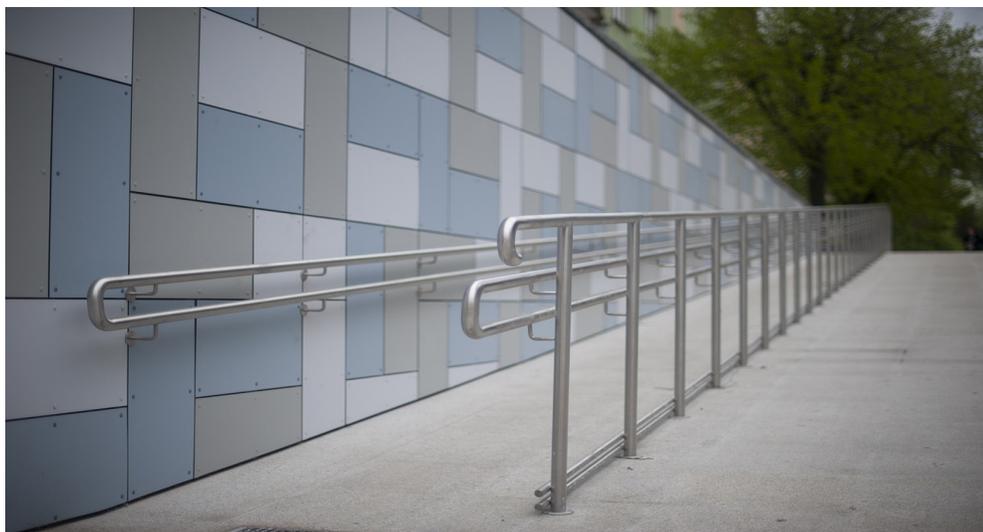


Le risorse stanziare di € 1 Mil, hanno consentito il ripristino di **132 alloggi** in cinque mesi

Programma accessibilità ERP

❖ DGR 1252/2018 - Interventi per l'accessibilità degli alloggi e loro spazi comuni
Il Programma si è concluso nel 2021

Risorse	Tipologia	Interventi finanziati
4 milioni €	A (parti comuni e alloggi)	107 pari a 1.426 alloggi
9 milioni €	B (solo alloggi)	579 pari a 579 alloggi



Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.

Piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche PEBA

❖ D.G.R. 1326/2023 - 25 PEBA comunali o d'unione con un contributo di € 36.000 per Comune



La Regione ha realizzato percorsi formativi e pubblicato Linee Guida (D.G.R 1326/2023), secondo il metodo della progettazione universale (design for all)

- Quaderno 0 - Il Progetto Molteplicit(t)à - Spazi che accolgono relazioni in movimento
- Quaderno 1.1 - Contesto e approccio progettuale - Città accessibili a tutti. Spazio collaborativo per il confronto su indirizzi, esperienze e prospettive di miglioramento del funzionamento
- Quaderno 2.1 - Città di tutti - Esercizi commerciali: accessibilità a 360°

Fondo barriere architettoniche



❖ **L. 13/1989 e D.G.R. 171/2014 - Fondo nazionale e Fondo regionale per l'eliminazione delle barriere architettoniche per edifici privati costruiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 236/1989**

Annualità	Fondi statali (€)	Fondi regionali (€)
2019	6.525.606,53	2.570.950,26
2020	9.788.409,80	2.200.000,00
2021	8.247.831,31	1.922.015,54
2022	3.291.885,06	1.000.000,00
2023	5.366.706,22	0,00

Sostenere l'abitare in locazione

- **Fondo Affitto**
- **Fondo nazionale morosità incolpevole**
- **Fondo regionale emergenza abitativa**
- **Patto per la Casa Emilia-Romagna**
- **Rinegoziazione dei contratti di locazione**

Fondo Affitto

❖ Il Fondo Affitto (ex L 431/1998) è una delle principali misure a favore dei cittadini per il sostegno al pagamento del canone di locazione. Il fondo è finanziato con risorse statali, regionali e comunali.

L'ultimo bando risale al 2022 (D.G.R. 1150/2022), quando le risorse sono state pari a complessivi **€ 40 Mil.**

Nel novembre 2023, la Regione ha concesso ulteriori **€ 9 Mil.** proprie per lo scorrimento delle graduatorie del bando 2022 (D.G.R. 1934/2023).

Anno	Fondi statali (€)	Fondi regionali (€)	Totale (€)
2019	7.877.657,38	5.000.000,00	12.877.657,38
2020	5.971.515,92	11.650.000,00	17.621.515,92
2021	29.000.509,55	11.068.278,08	40.068.787,63
2022	29.420.965,97	19.647.372,62	49.068.338,59

Fondo Affitto

Tra il 2021 e i due anni precedenti, il fabbisogno emerso dal bando Fondo Affitto risulta in notevole aumento a causa anche alla pandemia. Le domande pervenute nel 2022 sono state oltre 66.000, in aumento rispetto alle 52.400 del 2021.

Provincia	Famiglie Residenti 1° gen 2023	Graduatoria bando affitto 2019	Graduatoria bando affitto 2020	Graduatoria bando affitto 2021
Bologna	498.103	5.411	4.027	13.841
Ferrara	162.720	839	507	2.222
Forlì-Cesena	174.761	1.289	2.163	3.656
Modena	310.750	5.759	2.394	6.003
Parma	208.706	2.731	1.250	4.249
Piacenza	131.902	1.791	661	2.922
Ravenna	181.258	2.013	1.027	3.369
Reggio nell'Emilia	231.837	3.398	2.447	3.307
Rimini	152.107	1.830	1.249	3.206
Totale	2.052.144	25.061	15.725	42.775

** Per l'anno 2019 mancano dati di alcuni comuni delle province di Forlì-Cesena e Reggio Emilia; per il bando affitto 2020, invece, mancano dati di alcuni comuni delle province di Piacenza e Reggio Emilia*

Patto per la Casa Emilia-Romagna

❖ DGR 2115/2021

- utilizzare il patrimonio abitativo privato esistente libero per la **locazione calmierata**
- Incentivare la progressiva specializzazione di operatori per la gestione degli alloggi (Agenzia Casa)

Il Programma, avviato concretamente dal 2023, prevede tre diverse modalità attuative che si differenziano per il diverso ruolo assunto dall'Agenzia casa.

Ad oggi hanno aderito al Programma Patto Casa i Comuni di Rimini, Ferrara e Vigarano Mainarda, le Unioni della Romagna Faentina, del Sorbara, Terre d'Argine e Tresinaro Secchia. Il Comune di Parma e l'Unione Valle del Savio hanno avviato la start up per l'attivazione del Programma a livello locale.



Regione Emilia-Romagna

**Affitta
senza pensieri!**

Proprietari più sicuri, per affitti duraturi.

Emilia-Romagna. **Il futuro lo facciamo insieme.**

The advertisement features a man with a beard and glasses, wearing a green shirt, looking upwards. A house with a brown roof is balanced on his head. The background is a blue sky with white clouds and birds. The text is overlaid on the image in white and orange boxes.

Rinegoziazione dei canoni di locazione

❖ DGR 1275/ 2021 e DGR n. 919/2023



- l'inquilino ha una riduzione del canone d'affitto
- il proprietario ha meno incertezza nella riscossione dell'affitto e un contributo regionale che va a compensare la rinegoziazione del canone
- misura *ad hoc* per i nuclei familiari colpiti dall'alluvione 2023

Rinegoziazione dei canoni di locazione

Edizione	Risorse (€)	Durata acquisizione domande	N. domande	N. Comuni e Unioni che hanno richiesto contributi	Contributi erogati (€)
2021 DGR 1275/2021	1 Mln	2 mesi	75	19	231.722
2022 DGR 1152/2022	1 Mln	3 mesi	125	38	334.612
2023 DGR 409/2023	1 Mln	5 mesi	207 stima in corso di definizione	18	585.000
2024 DGR in corso di definizione	415.000 residuo 2023	/	/	/	/

Fondo per la morosità incolpevole

❖ D.L. n. 102/2013, il fondo si applica nelle procedure di sfratto di nuclei familiari in difficoltà nel pagamento della locazione a causa di una sopravvenuta diminuzione del reddito

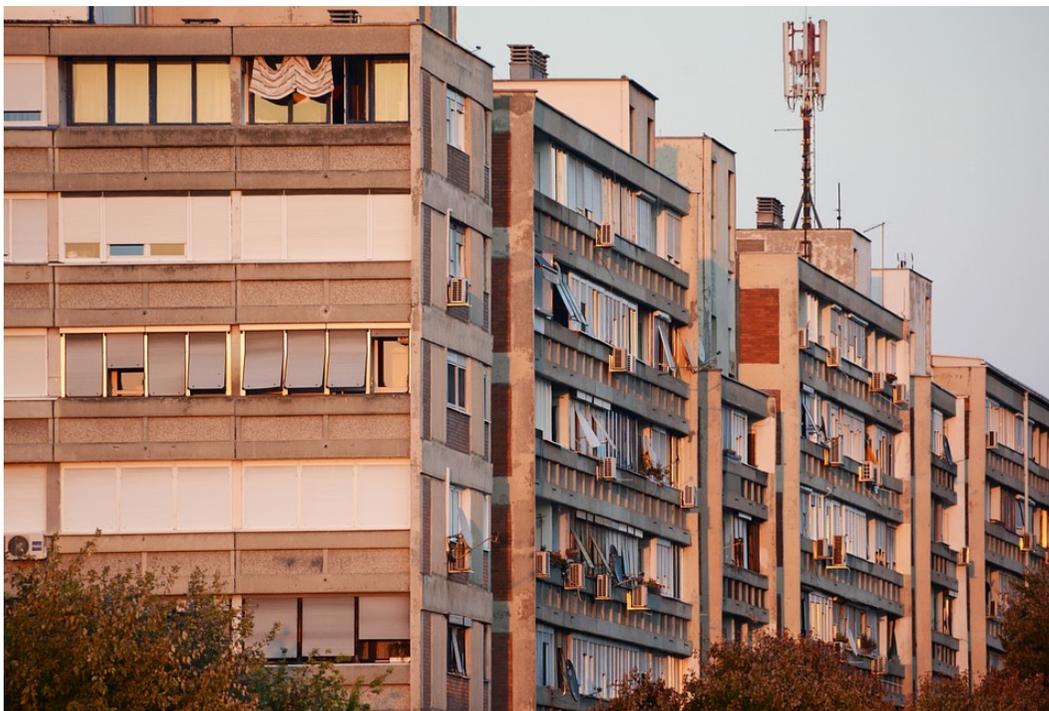
I Contributi sono destinati ai **Comuni ad Alta Tensione Abitativa** e ai **Comuni ad Alto Disagio Abitativo** (Comuni con popolazione superiore ai 50.000 e 10.000 abitanti).

Negli anni 2020 e 2021 era possibile concedere un contributo a soggetti privi di sfratto e con riduzione del reddito a causa del Covid19.

Anno	Risorse
2018	5.162.293,38 €
2019	4.033.063,32 €
2020	831.108,49 €
2021	4.374.255,22 €
2022	0,00 €
2023	0,00 €

Fondo per l'Emergenza abitativa

Nel periodo 2018-2022 la Regione, con DGR n. 2365/2019, ha concesso alla Città Metropolitana di Bologna 200.000 € per finanziare il Protocollo d'Intesa



Il Fondo per l'emergenza abitativa è gestito dalle Province e dai Comuni capoluogo di Provincia e risponde all'esigenza di:

- garantire i crediti per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto;
- concedere contributi a favore di inquilini che sono inadempienti nel pagamento del canone di locazione

Comprendere come cambia la domanda abitativa

- Osservatorio regionale del sistema abitativo ORSA
- Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna FABER

Osservatorio regionale del sistema abitativo - ORSA

L' «Osservatorio regionale del sistema abitativo» è attivo da oltre 20 anni ed è una delle esperienze più longeve d'Italia. Raccoglie, analizza, diffonde la discussione di dati utili alla programmazione e alla valutazione delle politiche abitative.



E' in rete con altri osservatori locali e realizza le proprie attività in collaborazione con i numerosi soggetti della filiera abitativa.

Insieme con i soggetti gestori dell'ERP, l'Osservatorio aggiorna l'Anagrafe regionale dell'ERP e cura l'analisi delle assegnazioni di alloggi ERP in collaborazione con ANCI e con il coinvolgimento attivo degli Uffici Casa dei Comuni e delle Unioni di Comuni.

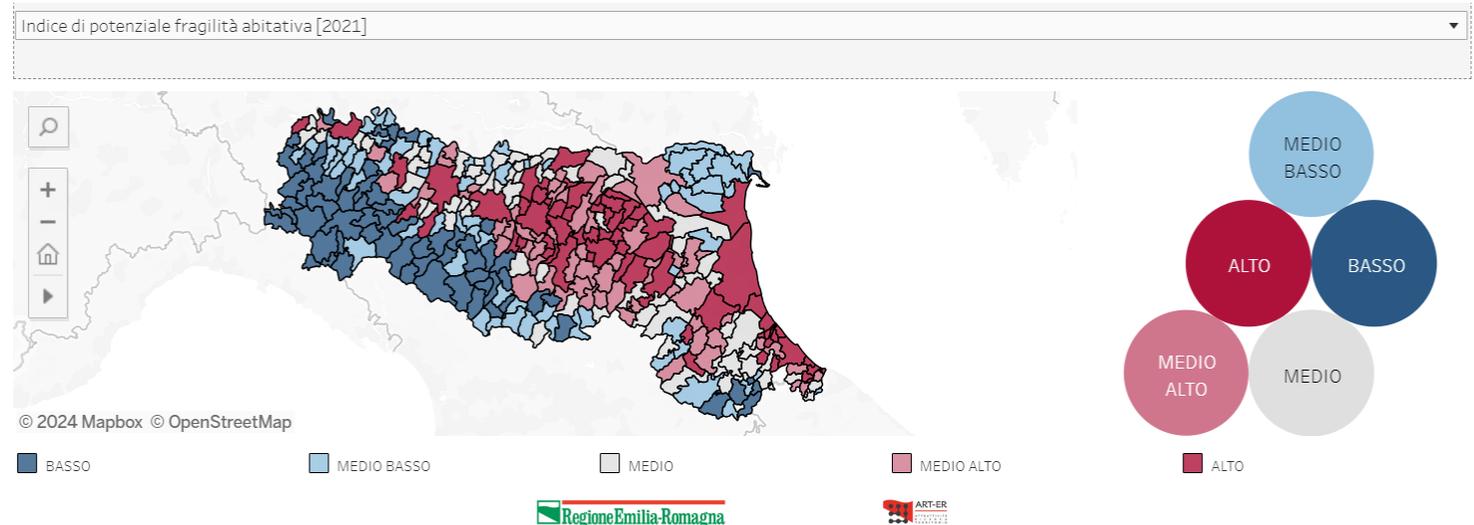
Fabbisogni abitativi in Emilia Romagna FABER

Publicato nel 2022, FABER è un **cruscotto interattivo on line dell'Osservatorio del sistema abitativo in Emilia-Romagna**.

È uno **strumento conoscitivo del territorio** che favorisce l'integrazione tra pianificazione territoriale, rigenerazione urbana ed edilizia residenziale sociale.

Faber mostra indici di **potenziale vulnerabilità:**

- **abitativa**
- **economica**
- **sociale**
- **demografica**



Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.

Il tema dell'abitare è quanto mai centrale nell'agenda delle politiche pubbliche, la casa, insieme al lavoro, è la condizione minima per dare dignità e sicurezza alle persone oltre che elemento di sviluppo e coesione sociale.

Ad oggi la disciplina dell'intervento pubblico nel settore abitativo si trova tuttavia a fronteggiare molte difficoltà. In prospettiva le azioni regionali si dovranno orientare a:

- **rafforzare il sistema dell'ERP e dell'ERS incrementando e qualificando il patrimonio disponibile**
- **ridurre al minimo il numero di alloggi sfitti**
- **consolidare i sistemi di governance per l'attuazione delle politiche pubbliche per l'abitare che permettano di integrare efficacemente attori e risorse territoriali**
- **dotarsi di regole più uniformi per assicurare il diritto alla casa pubblica e ridurre le disparità territoriali**
- **creare nuove risposte orientate soprattutto alla locazione di media lunga durata a prezzi contenuti in risposta a target nuovi di utenti**
- **sperimentare nuovi modelli di gestione e realizzazione di edilizia residenziale sociale**