

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

Report delle misure regionali sulle politiche abitative

Marzo 2024

Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme.



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

Report delle misure regionali sulle politiche abitative

**ASSESSORATO ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA, POLITICHE ABITATIVE,
PARCHI E FORESTAZIONE, PARI OPPORTUNITÀ, COOPERAZIONE INTERNAZIONALE ALLO
SVILUPPO**

Assessora **Barbara Lori**

DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Direttore **Paolo Ferrecchi**

SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

Responsabile **Giovanni Santangelo**

AREA POLITICHE PER L'ABITARE

Responsabile **Giulia Angelelli**

Contributi a cura di Regione Emilia-Romagna:

Giulia Angelelli, Matilde Cella, Milva Fabbri, Raffaele Lelleri, Irene Magri, Francesco Murena,
Michele Pasqui, Iole Petrone, Andrea Schiassi

Si ringraziano inoltre: Annamarina Ballanti, Stefano Fornasari, Teresa Valentina Sblendorio

CURATELA EDITORIALE

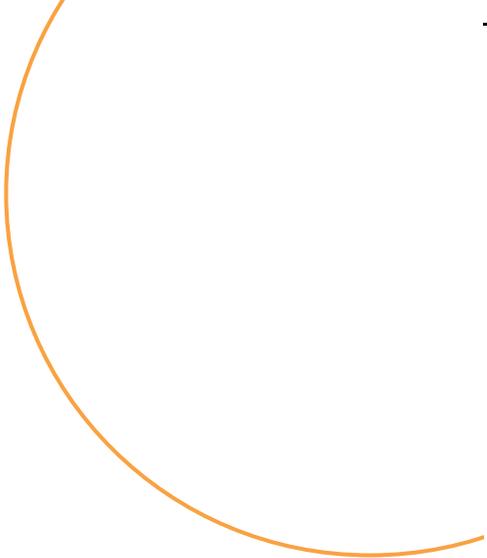
Serena Maioli, Ambra Lombardi - ART-ER, Attrattività Ricerca Territorio

STAMPATO DA

Centro Stampa Regionale

Marzo 2024

INDICE



Introduzione	7
L'azione regionale sulle politiche abitative	9
Generare e rigenerare offerta abitativa di qualità e accessibile	
■ Programma straordinario ERP 2020-2023	12
■ Fondo complementare al PNRR - "Sicuro, verde e sociale"	14
■ Alluvione 2023	16
■ Bando Social Housing 2023	18
■ Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale PIERS	20
■ Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA	22
■ Bando Montagna 2020-2022	24
■ Piani di eliminazione delle barriere architettoniche PEBA	26
■ Fondi per l'eliminazione delle Barriere architettoniche	28
Sostenere l'abitare in locazione	
■ Fondo Affitto	30
■ Fondo nazionale morosità incolpevole e Fondo regionale emergenza abitativa	32
■ Patto per la Casa Emilia-Romagna	34
■ Rinegoziazione dei contratti di locazione	36
Comprendere come cambia la domanda abitativa	
■ Osservatorio regionale del sistema abitativo ORSA	38
■ Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna FABER	40



INTRODUZIONE

L'occasione del convegno "Strategie per l'abitare. Le risposte a vecchie fragilità e nuove complessità" raccoglie gli elementi più significativi del percorso e delle attività che la Regione ha sviluppato negli ultimi anni e sta attualmente portando avanti attorno al bisogno di casa. È un momento che vuole essere però anche l'occasione per acquisire contributi alle sintesi propositive che si riflettono nelle questioni aperte sull'edilizia abitativa. Il dibattito pubblico sta infatti riconoscendo alla questione abitativa una nuova centralità e gli attori, dai loro diversi punti di vista, stanno ponendo questioni ineludibili di concreta sostenibilità ed operatività.

Il grande compito che ora abbiamo di fronte è quello di traghettare la trasformazione delle nostre città all'insegna del contrasto al consumo del suolo, con la piena volontà di promuovere interventi orientati alla rigenerazione urbana. **Nel concetto stesso di rigenerazione si fonda la risposta ad una questione spesso irrisolta tra politiche urbane e politiche della casa.** L'abitare è un sistema che interagisce con la città, non è infatti immaginabile staccato e va dunque pensato in modo sistematico, specialmente nel mutato sistema dei processi di crescita e trasformazione urbana che vede bisogni abitativi mutevoli e diversificati.

Le trasformazioni degli assetti familiari, le nuove popolazioni, le nuove forme del lavoro, la volatilità dei sistemi economico produttivi, richiedono un quotidiano confronto per trovare risposte nuove ad esigenze e criticità, anche in termini di povertà emergenti.

Dentro a questo quadro in cui naturalmente siamo impegnati nel portare avanti nel modo più virtuoso le nostre politiche pubbliche, abbiamo bisogno di ricercare la sinergia con i protagonisti di questo spazio che sono gli enti locali, ma anche e soprattutto gli operatori di settore.

Le nostre azioni sono prima di tutto quelle orientate a **sostenere gli interventi sul patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica**, ma ricerchiamo e vogliamo **sperimentare anche nuove misure**, caratterizzate da elementi di innovazione tratti da esperienze praticate in altre parti del territorio nazionale, ma anche all'estero, e cogliere le opportunità di rafforzare le partnership tra pubblico e privato e le alleanze, sia tra istituzioni che tra territori.

La Regione vuole creare le condizioni per dare vita a progetti e sviluppare strumenti che possano **rispondere al bisogno di quelle fasce più fragili** della popolazione che purtroppo continuano ad aumentare dal punto di vista numerico, e anche di chi si sposta da una parte all'altra del nostro Paese e anche all'interno della nostra Regione, per motivi di lavoro o di studio, e che oggi fa fatica a trovare risposte abitative adeguate e dignitose.

Il **bando Social Housing 2023**, che si sta per chiudere in questi giorni, è un esempio degli strumenti che intendiamo proporre. Questo bando è innanzi tutto orientato ad incrementare alloggi in affitto a canone calmierato, ed è rivolto ai soggetti attuatori nel senso più ampio del termine: non solo costruttori, ma anche gestori e progettisti che sperimentino **forme innovative dell'abitare per far fronte alle dinamiche di una domanda abitativa sempre più pressante, particolarmente diversificata e segmentata, che richiede necessariamente di mettere in campo azioni coraggiose e innovative.**

Desideriamo arricchire i nostri territori di modelli innovativi dell'abitare che contribuiscano sempre più a **rendere le nostre città realtà urbane a misura di cittadino, delle famiglie e delle imprese**, e dove gli spazi da rigenerare siano resi visibili e ben identificati in termini di qualità urbana, come luoghi dell'abitare in una chiave sociale sostenibile, ma anche capaci di offrire alle comunità le occasioni e gli strumenti per rafforzare la coesione e il senso di comunità.

Con questa pubblicazione restituiamo il quadro delle politiche e delle misure messe in atto dalla Regione Emilia-Romagna per sostenere l'accesso alla casa secondo tre strategie: "Generare e rigenerare l'offerta abitativa di qualità e accessibile", "Sostenere l'abitare in locazione" e "Comprendere come cambia la domanda abitativa".

Barbara Lori

*Assessora alla Programmazione territoriale, Edilizia, Politiche abitative, Parchi e forestazione,
Pari opportunità, Cooperazione internazionale allo sviluppo*

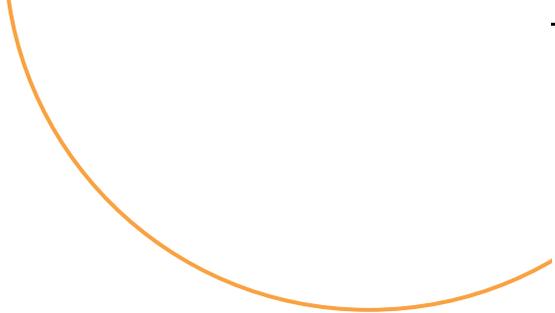
L'AZIONE REGIONALE SULLE POLITICHE ABITATIVE

A seguito del decentramento amministrativo, perfezionato con il D.lgs. 112/1998 e la modifica del titolo V della Costituzione (L. 3/2001), la Regione Emilia-Romagna, con la **L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"**, ha esercitato la competenza attribuita dallo Stato in merito alle politiche sociali della casa e ha costruito la propria disciplina organica in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Con tale disciplina la Regione persegue le funzioni in materia di politiche abitative attraverso una governance che vede come attori principali i Comuni, le Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) e i Tavoli di concertazione delle politiche abitative alla scala provinciale e metropolitana proponendosi, in termini innovativi, di realizzare il più ampio sviluppo del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie dell'abitare.

A tale impostazione si sono aggiunte le disposizioni del **D.M. 22 aprile 2008**, che hanno definito il concetto di edilizia residenziale sociale e di alloggio sociale, indicato come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, e di riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato."

Nell'ambito di tale quadro normativo la Regione ha operato, nel corso dell'ultimo decennio, definendo e attivando un insieme di strumenti e di misure alcune delle quali sono rappresentate in questo documento, per realizzare e dare attuazione agli obiettivi della L.R. 24/2001. Solo per citarne alcune, ricordiamo il **Programma straordinario ERP**, il **Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale (PIERS)**, il più recente **Programma "Sicuro, Verde e Sociale" finanziato dal Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)**, il **Bando Housing Sociale 2019** e l'attuale **Bando Social Housing 2023** ancora aperto. Inoltre, è doveroso ricordare le ulteriori misure di sostegno alle famiglie per far fronte al pagamento dei canoni di locazione o per trovare una risposta abitativa adeguata al bisogno specifico: il **Fondo per l'affitto**, il **Fondo per la morosità incolpevole**, il **Fondo per l'emergenza abitativa**; e infine ma non per importanza le misure delle **Rinegoziazioni dei canoni di locazione** e il **Patto per la casa** che rappresentano due esperienze particolarmente innovative.



È altresì rilevante transitare dal concetto di casa, specialistico e spesso riduttivo, **verso un'idea di abitare, estensiva e innovativa**, in cui, a partire dal riconoscimento della centralità della persona, si possano **coniugare casa, servizi per la comunità, attrezzature, ambiente e mobilità**.

Il presente quadro rappresenta la coerente attuazione degli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo sostenibile e del Patto per il Lavoro e per il Clima [1] nonché del Documento di economia e finanza regionale [2]: la Regione afferma dunque pienamente la centralità del tema delle politiche dell'abitare nell'ambito della programmazione strategica regionale e della relativa azione di governo, riconoscendone il valore pubblico essenziale in termini sociali, economici ed ambientali.

Nella definizione e attuazione delle politiche per l'abitare, ribadiamo infatti il valore fondamentale che assume l'azione pubblica sia che si tratti di intervenire rafforzando l'offerta anche come forma di riequilibrio del mercato delle abitazioni, sia che si agisca a sostegno della domanda, sia infine che si tratti di aggiornare l'apparato disciplinare e i sistemi di monitoraggio. Tali politiche devono necessariamente essere accompagnate da elementi di forte innovazione, nel merito e nel metodo, ed essere efficaci nel risolvere questioni urgenti con un approccio multidisciplinare e mediante un percorso di governance a più livelli. I punti principali su cui concentrare l'agenda politica dei prossimi mesi sono quelli finalizzati a:

- **rafforzare il sistema dell'ERP e dell'ERS** cercando di incrementare e qualificare complessivamente il patrimonio abitativo disponibile, ampliando ed articolando l'offerta di alloggi a disposizione di una collettività con bisogni sempre più diversificati;
- **rigenerare il patrimonio ERP non utilizzato**, prioritariamente in termini di efficientamento energetico e sicurezza sismica, per ridurre al minimo il numero di alloggi sfitti: per raggiungere questo obiettivo non basta valorizzazione le risorse nazionali e regionali disponibili, ma occorre anche innescare processi innovativi di finanziamento con l'apporto di risorse private;

[1] Sviluppare un nuovo Piano per la Casa che renda strutturale il Fondo regionale per l'affitto, potenzi l'Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (ERS e ERP), nell'ottica di una integrazione tra politiche abitative e processi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale, attivando leve normative e finanziarie che favoriscano l'integrazione tra ERP ed ERS nella "filiera" dell'abitare, valorizzino i partenariati pubblico privato, incentivino forme di aggregazione di cittadini e domanda organizzata di abitazioni e servizi abitativi e rimettano nel mercato della locazione calmierata una parte significativa di patrimonio abitativo oggi inutilizzato.

[2] Gli interventi posti in essere riguardano l'housing sociale, il recupero di alloggi di ERP, la riqualificazione urbana attraverso l'edilizia residenziale sociale e l'edilizia residenziale pubblica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PinQua) e il Programma Verde e Sociale.

- **promuovere l'integrazione tra politiche abitative pubbliche e politiche di rigenerazione urbana e sociale**, non solo in termini di azioni sulla componente fisica ed edilizia degli ambiti di intervento, ma anche come azioni che si realizzano nelle dimensioni, tra loro interconnesse, delle dotazioni pubbliche di spazi e attrezzature, dell'offerta di servizi, della sostenibilità e della resilienza ambientale, della coesione sociale e dello sviluppo economico;
- **consolidare i sistemi di governance per l'attuazione delle politiche pubbliche per l'abitare** che permettano di integrare efficacemente attori e risorse territoriali; di estendere iniziative che incentivino proprietari privati a concedere in affitto a canoni calmierati alloggi non utilizzati e lasciati vuoti; di coordinare e integrare le diverse tipologie di offerta di alloggi in affitto a costi sostenibili;
- **realizzare un sistema di ERS che possa rispondere** non solo alle fasce sociali in difficoltà grave, ma che sappia essere anche un supporto per coloro che devono affrontare momenti particolari del ciclo di vita nonché **a segmenti di popolazione fragile** specifica dei diversi contesti locali (persone anziane, studenti, donne in situazioni di disagio, lavoratori temporanei, transizione abitativa, ecc.).

Quelle appena citate sono dunque le principali linee d'azione strategiche intorno alle quali la Regione intende organizzare e attuare, nel prossimo futuro, una forte iniziativa programmatica sul fronte delle politiche abitative. Un'azione istituzionale e amministrativa multilivello, di ampio respiro, che sappia coinvolgere Enti e istituzioni così come i tanti attori e stakeholders del mondo dell'abitare, che riesca a raccogliere e concentrare risorse finanziarie progressivamente più consistenti, e costruire progettualità multidisciplinari innovative ed azioni integrate, il tutto con l'obiettivo primario di rilanciare e rafforzare le politiche pubbliche dell'abitare in risposta al crescente, per dimensione e complessità, fabbisogno abitativo sociale.

Paolo Ferrecchi

Direttore Generale Cura del territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia-Romagna



PROGRAMMA STRAORDINARIO ERP 2020-2023

Con il **Programma Straordinario ERP** a valenza pluriennale, la Regione sostiene il recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con la finalità di **minimizzare il numero di alloggi che non sono assegnabili** per motivi manutentivi.

Il programma risponde prioritariamente ad una diffusa e pressante richiesta di fabbisogno abitativo su tutto il territorio regionale. Per tale scopo si è data priorità ad interventi ad elevata fattibilità e dal costo per alloggio contenuto, che consentissero, una volta terminati i lavori edili, una immediata messa in disponibilità dell'alloggio a nuclei familiari aventi diritto inseriti nella graduatoria comunale.

Sono ammissibili a finanziamento gli **interventi di manutenzione** ordinaria e straordinaria di importo compreso **tra 5.000 e 25.000 euro** per alloggio, effettuati su alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni facenti parte del patrimonio ERP regionale.

In attuazione del Programma, al 31/12/2023, sono stati emanate tre edizioni del bando:

- nel **2020**, con D.G.R. 1019/2020, sono stati concessi contributi per **10 milioni di euro a 186 Comuni**. Questa prima edizione del bando si è conclusa, tutti gli interventi sono stati ultimati e gli alloggi assegnati. Complessivamente sono stati recuperati **720 alloggi**;
- nel **2021**, con D.G.R. 1276/2021, è stato approvato il bando relativo alla seconda annualità. Sono stati concessi a **174 Comuni** risorse pari a **10 milioni di euro**. Anche questa edizione del bando si è positivamente conclusa, tutti gli interventi sono stati ultimati e gli alloggi assegnati. Complessivamente sono stati recuperati **665 alloggi**;
- nel **2023**, con D.G.R. 360/2023, è stato approvato il bando relativo alla terza annualità. Sono stati concessi a **180 Comuni** risorse pari a **10 milioni di euro**. Questa edizione del bando è in fase di conclusione e rendicontazione. La maggior parte degli interventi è stata terminata entro la scadenza fissata nel bando al 31/12/2023, mentre sono ancora in corso i lavori ricompresi su alloggi localizzati nei Comuni alluvionati per i quali la scadenza è stata prorogata al 30/04/2024.

Generare e rigenerare offerta abitativa di qualità e accessibile

Provincia	2020		2021			2023		
	N. Comuni	Contributo Liquidato	N. Alloggi	N. Comuni	Contributo Liquidato	N. Alloggi	N. Comuni	Contributo Concesso
Bologna	49	2.933.122 €	228	39	1.975.702 €	131	31	2.647.584 €
Ferrara	17	1.459.682 €	152	18	1.713.420 €	147	19	1.639.271 €
Forlì-Cesena	28	902.796 €	66	29	1.315.825 €	86	28	954.412 €
Modena	21	1.152.893 €	54	20	1.181.432 €	57	22	957.868 €
Parma	22	1.021.373 €	66	18	938.656 €	58	23	1.121.687 €
Piacenza	5	311.270 €	13	5	414.044 €	22	9	501.187 €
Ravenna	16	794.570 €	67	13	825.573 €	77	15	825.144 €
Reggio Emilia	25	999.296 €	69	24	936.308 €	69	25	1.007.368 €
Rimini	3	77.999 €	5	7	332.315 €	18	9	345.480 €
Totale	186	9.652.999 €	720	173	9.633.275 €	665	181	10.000.000 €

Tabella 1
Distribuzione delle risorse del Programma Straordinario ERP 2020-2023

Per approfondire



Note:

- Il bando relativo alla terza annualità (2023) è attualmente in fase di conclusione e rendicontazione, pertanto il numero di alloggi non è ancora disponibile

Ricognizione sul patrimonio di Edilizia residenziale pubblica

Provincia	N. Fabbricati con alloggi ERP	N. Alloggi ERP		
		Totale	Occupati	Vuoti
Bologna	1577	18.304	16.256	2.048
Ferrara	1.056	6.607	5.060	1.547
Forlì-Cesena	603	4.407	3.802	605
Modena	725	6.181	5.497	684
Parma	619	5.681	4.981	700
Piacenza	287	2.934	2.570	364
Reggio Emilia	541	4.155	3.445	710
Ravenna	570	4.624	4.163	461
Rimini	351	2.160	2.025	135
Totale	6.329	55.053	47.799	7.254

Tabella 2
ERP in Emilia-Romagna al 31/12/2022

Note:

- Al 31 dicembre 2022, in Emilia-Romagna gli alloggi ERP sono 55.053, suddivisi in 6.329 fabbricati
- Gli alloggi occupati sono 47.799 e rappresentano l'86,8% del totale. Gli alloggi vuoti invece sono 7.254 (13,2%)
- L'anzianità media del fabbricato è di 61 anni
- Più di 3 alloggi vuoti su 4 non sono prontamente assegnabili (5.651, pari al 77,9% dei vuoti), soprattutto per motivi edilizi

Motivazioni	N. Alloggi ERP vuoti e non prontamente assegnabili
Ragioni edilizie relative all'alloggio	4.106
Ragioni edilizie relative alla scala / fabbricato	999
Ragioni formali / amministrative / organizzative	353
Altre ragioni	193
Totale	5.651

Tabella 3
Dettaglio degli alloggi ERP non prontamente assegnabili al 31/12/2022

FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR - "SICURO, VERDE E SOCIALE"

Il **Programma "Sicuro, Verde, Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"**, istituito con il D.L. 59/2021 fa parte del Piano degli Investimenti Complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (complementarità con Missione 2 - Rivoluzione verde e transizione ecologica - Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici).

Il Programma mira a incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni, attraverso il finanziamento di interventi di riqualificazione che hanno l'obiettivo di **migliorare la sicurezza statica degli immobili, l'efficientamento energetico, la razionalizzazione degli spazi interni degli alloggi e la riqualificazione degli spazi pubblici.**



Le risorse del Programma destinate all'Emilia-Romagna ammontano a **123,8 milioni di euro.**

La Regione, con D.G.R. 1851/2021, ha determinato i criteri e le modalità per accedere al finanziamento stabilendo che almeno il 50% delle risorse fossero ripartite tra gli ambiti provinciali sulla base dell'entità del patrimonio di alloggi di ERP e prevedendo ulteriori coefficienti a favore dei territori coinvolti da spopolamento e a minore tasso di crescita economica.

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 €

Tabella 4
Distribuzione delle risorse e degli interventi ammessi al Programma "Sicuro, Verde, Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"

Hanno aderito al Programma 48 Comuni per un totale di **58 interventi** distribuiti su tutte le province.

La maggior parte degli interventi sono stati realizzati stipulando un'apposita convenzione con le ACER o altri soggetti gestori.

In linea con il cronoprogramma stabilito dal Decreto MEF del 15 luglio 2021, che impone l'inizio lavori entro il 30/6/2022 e il collaudo entro il 31/03/2026, nel 2022 si sono concluse le attività di progettazione degli interventi e nel corso del 2023 sono stati avviati i cantieri.

Per approfondire



ALLUVIONE 2023

Nel mese di maggio 2023 il territorio delle province di Bologna, Forlì-Cesena, Modena, Ravenna, Reggio Emilia, Ferrara e Rimini è stato interessato da eventi meteorologici di elevata intensità che hanno provocato l'esondazione di corsi d'acqua e movimenti franosi nei territori collinari. I danni alle infrastrutture viarie, ad edifici pubblici e privati, alle opere di difesa idraulica ed alla rete dei servizi essenziali, hanno portato all'isolamento di alcune località, nonché all'evacuazione di numerose famiglie dalle loro abitazioni.

Con D.C.M. del 4 maggio 2023 (G.U. 118/2023), è stato dichiarato per 12 mesi lo stato di emergenza nelle aree colpite dagli eventi alluvionali e franosi e con il D.L. 61/2023 sono stati previsti interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza.

In questo quadro, con D.G.R. 1068/2023, la Regione ha approvato **un programma per il ripristino di alloggi di edilizia residenziale pubblica** al fine di mettere a disposizione dei nuclei evacuati alloggi ERP sfitti che richiedessero interventi di manutenzione realizzabili in tempi brevi.

Le risorse stanziare, pari a **1 milione di euro**, hanno consentito il ripristino di **132 alloggi** di proprietà dei Comuni.



Per questi alloggi è stata consentita l'assegnazione in deroga alle graduatorie ERP, secondo i criteri di priorità indicati nella Ordinanza del Commissario 78/2023, a:

- a) cittadini già assegnatari di alloggi ERP;
- b) cittadini collocati in graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP;
- c) cittadini, individuati dai Servizi Sociali del Comune, aventi i requisiti reddituali per l'accesso all'ERP;
- d) cittadini, individuati dai Servizi Sociali del Comune.

Si è stabilito, inoltre, che l'assegnazione possa avvenire:

- in via temporanea o definitiva, nei casi di cui alle lettere a) e b) se il nucleo è collocato in graduatoria in posizione utile;
- in via temporanea negli altri casi, per un periodo non superiore a 6 mesi, eventualmente rinnovabile una sola volta.

Per quanto riguarda invece il **ripristino del patrimonio ERP danneggiato**, in seguito all'alluvione, con le Ordinanze del Commissario 6/2023 e 16/2023 sono stati concessi ai Comuni risorse per interventi di somma urgenza, messa in sicurezza e ripristino per un ammontare complessivo pari a **24,6 milioni di euro**.

Per approfondire

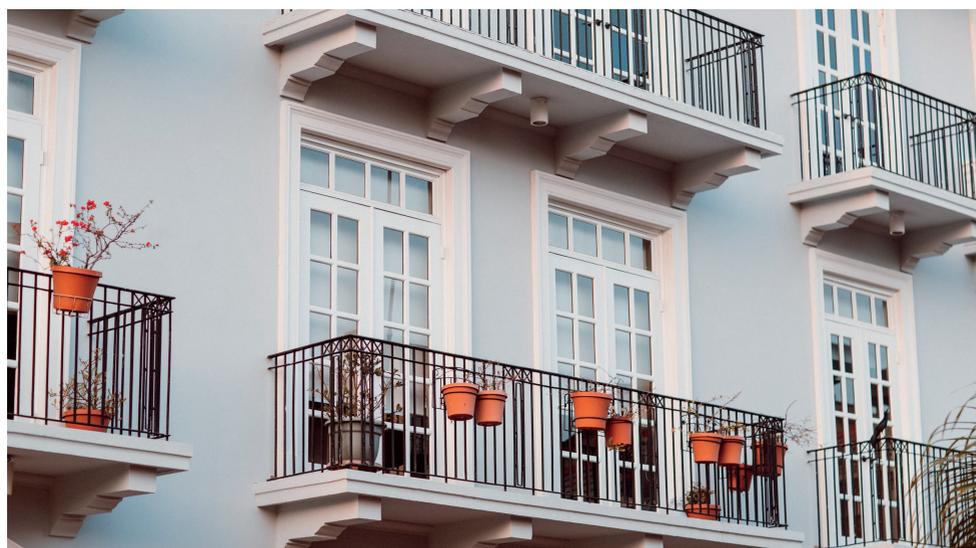


BANDO SOCIAL HOUSING 2023

Il **Bando regionale Social Housing 2023**, che si chiuderà il prossimo 29 marzo 2024, rappresenta una misura a sostegno degli interventi di edilizia residenziale sociale in locazione o godimento ed è rivolto a cooperative di abitazione e imprese di costruzioni, con una dotazione di **7 milioni di euro**. Il Bando, approvato con D.G.R. 2127/2023, intende valorizzare la qualità e l'innovazione delle proposte progettuali affinché possano rappresentare modelli per una nuova cultura dell'abitare, inclusiva e partecipata, caratterizzata da sostenibilità sociale, ambientale ed economica.

In risposta al fabbisogno abitativo dell'area grigia (identificata dai nuclei con ISEE < 35.000 euro), il Bando intende promuovere in particolare i progetti che:

- prevedano interventi di rigenerazione all'interno del territorio urbanizzato;
- propongano forme innovative di gestione con particolare riferimento agli aspetti sociali e di comunità, assicurando condizioni di fattibilità e di buona riuscita dei progetti in tutte le sue fasi;
- siano caratterizzati dalla capacità di favorire pratiche di condivisione e socialità, di generare esternalità positive per la comunità, rafforzando la coesione sociale e l'integrazione tra i servizi di welfare.



Agli operatori ammessi a finanziamento sarà riconosciuto un contributo in due componenti:

- **il contributo 1** (fino a 900.000 euro per le proposte nei Comuni con popolazione > 50.000 abitanti) a compensazione della riduzione del canone di locazione accordato all'utente finale rispetto al canone di mercato, come individuato dalla banca dati OMI;
- **il contributo 2** (fino a 200.000 euro) che rappresenta il concorso economico regionale alla realizzazione delle parti comuni e degli spazi per i servizi di interesse generale rivolti agli abitanti e all'abitare proposti dall'operatore.

CONTRIBUTO 1	CONTRIBUTO 2
<ul style="list-style-type: none"> • calcolato come riduzione sul canone di mercato • max 900.000 € nei Comuni con popolazione > 50.000 abitanti • max 700.000 € altri Comuni 	<ul style="list-style-type: none"> • calcolato in base al numero di alloggi ERS (20.000 € ad alloggio) • max 200.000 € a proposta

Figura 1
Componenti del contributo Bando Social Housing 2023

Per rendere più incisiva ed efficace l'azione della pubblica amministrazione, è previsto un sistema di valutazione in quattro fasi successive, che non si conclude con la composizione di una graduatoria e la concessione delle risorse, ma si estende anche alle fasi di gestione dell'intervento, quando è effettivamente possibile valutare gli impatti attesi. Tutto il processo di sviluppo del progetto urbano, architettonico e gestionale, sarà inoltre supportato da azioni di accompagnamento per gli operatori.

Per approfondire



Figura 2
Struttura del Bando Social Housing 2023

PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PIERS

Il **Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale - PIERS**, promosso dalla Delibera CIPE 127/2017, è finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione permanente o a termine attraverso processi di rigenerazione urbana e sociale che:

- siano finalizzati ad un "consumo di suolo zero";
- prevedano interventi di recupero o ristrutturazione e, solo in misura residuale, nuove costruzioni;
- prevedano un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità;
- siano cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20% del finanziamento;
- presentino caratteristiche edilizie di alta sostenibilità energetica;
- perseguano la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
- innalzino i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza;
- contribuiscano all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati.



Figura 3
PIERS Reggio Emilia

Rispetto alle risorse complessive, pari a 250 milioni di euro, la dotazione spettante alla Regione Emilia-Romagna è stata di **20,8 milioni di euro**. Nel 2019, attraverso la pubblicazione di un avviso rivolto ai Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, la Regione ha selezionato le proposte beneficiarie del Programma individuando ulteriori criteri nell'ambito degli indirizzi sopra richiamati.

Tutte le proposte ammesse a finanziamento, tranne quella candidata dal Comune di Rimini (su lotto libero urbanizzato), prevedono interventi di recupero o di ristrutturazione. Tutte sono inserite in contesti caratterizzati da fenomeni di degrado in atto e sono destinate alla realizzazione di alloggi ERP ed ERS e di spazi collettivi, attraverso lo svolgimento di concorsi di progettazione in due gradi e azioni di accompagnamento.

Comune di Carpi: Rigenerazione del Complesso Immobiliare "il Biscione"	
Localizzazione	Quartiere Cattani sud - via Unione Sovietica 2-4
Interventi finanziati da risorse PIERS	Riqualificazione edilizia (energetica e sismica) di un complesso immobiliare esistente degradato con il recupero di 55 alloggi da destinare ad ERS; potenziamento delle infrastrutture per la mobilità dolce; realizzazione di luoghi di socialità e di servizio per il quartiere.
Altri interventi e/o azioni	Portierato sociale; servizi alla persona e attività sociali; attività di accompagnamento sociale e psicologico per gli abitanti

Tabella 5
Proposte beneficiarie del
PIERS in Emilia-Romagna

Comune di Rimini: Ambito di Riqualificazione AR_2 A - Area ex Questura di Via Ugo Bassi	
Localizzazione	Area Stadio - via Ugo Bassi
Interventi finanziati da risorse PIERS	Nuova costruzione su brownfield di due fabbricati per ospitare 36 nuovi alloggi (24 ERP e 12 ERS); realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità tramite la creazione di un percorso ciclo-pedonale; realizzazione di uno spazio polivalente che funge da cerniera ai due fabbricati residenziali ove creare attività con valenza sociale.
Altri interventi e/o azioni	Percorso partecipativo propedeutico all'elaborazione di linee guida alla progettazione; percorso partecipativo per la progettazione dello spazio polivalente con stakeholder istituzionali.

Comune di Reggio Emilia: 902 / Abitare Solidale	
Localizzazione	Quartiere stazione Reggio est - via Paradisi 6-8-10
Interventi finanziati da risorse PIERS	Realizzazione (tramite demolizione e ricostruzione) di 58 alloggi di cui 18 ERP e 40 ERS, oltre a spazi per i servizi complementari alla residenza e di interesse collettivo, riqualificazione dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, potenziamento delle aree pedonali e delle dotazioni verdi.
Altri interventi e/o azioni	Interventi di riuso temporaneo finalizzati ad incrementare l'attrattività degli spazi pubblici; riconfigurazione del sistema di viabilità stradale; percorso partecipativo funzionale alla definizione delle linee guida per l'allestimento di un co-living.

Comune di Ravenna: Ambito San Biagio Nord	
Localizzazione	Quartiere San Biagio - via Dorese 73-75 e via Cicognani 15
Interventi finanziati da risorse PIERS	Riqualificazione dell'edificio in via Dorese 75 con il recupero di 49 alloggi ERP; demolizione e ricostruzione dell'edificio in via Cicognani 15 finalizzata alla realizzazione di 23 alloggi ERP e inserimento al piano terra di funzioni socio-ricreative; riqualificazione e ampliamento del parco in prossimità degli interventi.
Altri interventi e/o azioni	Riqualificazione di un edificio in via Dorese 73 con il recupero di 40 alloggi ERP; attivazione di un processo partecipativo per gli abitanti e il vicinato; coinvolgimento delle cooperative sociali e di associazioni per la gestione delle aree comuni.

Per approfondire



PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE PINQUA

Il **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare - PINQuA** è un piano di investimento di 2,82 miliardi di euro, previsto nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR - missione M5C2 - Investimento 2.3) dedicato all'edilizia residenziale sociale e finalizzato a:

- ridurre il disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie, riqualificando e incrementando il patrimonio esistente;
- rigenerare il tessuto socioeconomico, incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo.

Il Programma, promosso dal MIMS, è stato avviato con la L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) e successivi decreti attuativi hanno stabilito le modalità di presentazione delle proposte, i criteri di valutazione e le procedure di erogazione dei finanziamenti.

Alla candidatura erano ammesse Regioni, Città Metropolitane e Comuni con più di 60.000 abitanti, che potevano presentare fino a tre proposte anche in accordo con operatori privati. Le proposte candidabili potevano essere di due tipologie: i progetti cosiddetti "ordinari" finanziabili fino a 15 milioni di euro, e quelli "pilota" ad alto impatto strategico, per i quali si poteva ottenere un contributo fino a 100 milioni di euro.

Ciascuna proposta, composta da uno o più interventi edilizi e da azioni immateriali a supporto della rigenerazione urbana e sociale, poteva riguardare cinque possibili linee d'intervento:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e infrastrutture;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano.

In Emilia-Romagna le proposte presentate, tutte di tipologia "ordinaria", sono state complessivamente 20, di cui **12 ammesse a finanziamento**, per un importo pari a **161,58 milioni di euro**:

Id	Ente proponente	Proposta	Finanziamento
266	Comune di Piacenza	Riqualificazione della Manifattura tabacchi	11,00 Mil €
125	Comune di Modena	Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere	14,33 Mil €
264	Città Metropolitana di Bologna	L'Unione fa città	14,96 Mil €
170	Comune di Parma	Abitare la rigenerazione. MAS –Mosaico Abitativo solidale	15,00 Mil €
263	Città Metropolitana di Bologna	Fragile a chi? Piano per la gestione innovativa dell'abitare nell'Appennino Bolognese	15,00 Mil €
42	Comune di Cesena	Abitare sociale Cesena	11,91 Mil €
33	Comune di Forlì	Forlì si rigenera 2021	12,70 Mil €
265	Città Metropolitana di Bologna	Borgonuovo. Abitare condiviso	14,96 Mil €
413	Comune di Ferrara	Riqualificazione fabbricato ex direzionale via Beethoven	15,00 Mil €
90	Comune di Carpi	Progetto di riqualificazione di Corte Fossoli	14,82 Mil €
216	Comune di Reggio Emilia	Progetto R60 del Comune di Reggio Emilia	15,00 Mil €
218	Comune di Piacenza	Riqualificazione del quartiere P.E.E.P. Farnesiana	6,90 Mil €

Tabella 6
Proposte PINQuA in Emilia-Romagna ammesse a finanziamento

Le proposte PINQuA di Modena, Parma e Forlì, già in precedenza escluse dal contributo del Programma PIERS per mera mancanza di fondi disponibili, hanno ottenuto nel 2021 un cofinanziamento regionale per complessivi 3 milioni di euro. Il contributo regionale è destinato ai seguenti interventi parte della proposta strategica complessiva:

Intervento id 343 (Comune di Modena – Proposta id 125): realizzazione di 48 alloggi ERS e spazi comuni da destinare ai servizi integrativi all'abitare nell'ambito di un piano di recupero nella periferia nord-est della città.

Intervento id 1687-1 (Comune di Parma - Proposta id 170): riconversione dell'attuale "Centro servizi assistenziali XXV Aprile" previa demolizione e successiva realizzazione di un complesso composto da 60 alloggi (22 ERP e 38 ERS), integrato con un centro diurno di quartiere e un punto di comunità.

Intervento id 944 (Comune di Forlì - Proposta id 33): realizzazione di un fabbricato ERP composto da 28 alloggi su un'area di riqualificazione urbana che ospitava l'ex autoparco comunale già oggetto di demolizione, desigillazione e bonifica.

BANDO MONTAGNA 2020-2022

Nel 2020 è stato approvato con D.G.R. 465/2020 il "Bando Montagna 2020", finalizzato a favorire ed incentivare il ripopolamento e la rivitalizzazione delle aree montane, anche per rispondere ai bisogni sociali causati dalla emergenza sanitaria legata alla pandemia Covid 19.

Il Bando prevedeva la concessione di risorse a nuclei familiari già residenti o che si impegnassero a trasferire la loro residenza nei comuni montani individuati dal Bando, **per l'acquisto o il recupero di un alloggio da destinare a propria abitazione principale in un comune montano.**

Ciascun nucleo familiare poteva richiedere da un minimo di 10.000 euro ad un massimo di 30.000 euro per acquistare la prima casa in un comune montano, avendo l'obbligo di trasferire lì la propria residenza, se non già residente, entro i termini fissati dal Bando. Il contributo, integrale o in quota parte, poteva essere utilizzato anche a rimborso dei lavori di ristrutturazione eseguiti sulla casa di proprietà, sempre per la propria residenza, con obbligo di effettuare i lavori nell'ambito delle agevolazioni fiscali vigenti. In ogni caso il contributo non poteva eccedere il 50% delle spese sostenute per l'acquisto, ovvero - nel caso di ristrutturazione - l'importo rimasto a carico del contribuente al netto delle detrazioni fiscali.

Per il nucleo familiare beneficiario è previsto l'obbligo di residenza per almeno 5 anni nell'alloggio acquisito o ristrutturato, salvo casi specifici previsti dal Bando per i quali, per documentati motivi, la Regione può autorizzare diversamente.

Con **la prima edizione** del Bando sono state finanziate complessivamente **687 domande** su 2.341 pervenute e ritenute ammissibili. Le risorse stanziare sono state pari a **20 milioni di euro**, di cui 10 milioni previsti dal bilancio regionale 2020, e altrettanti integrati nel 2021 con l'obiettivo di concedere contributi ai nuclei collocati nella graduatoria di riserva.

Nel 2022, inoltre, la Giunta Regionale con D.G.R. 1333/2022, ha promosso una **seconda edizione** del Bando Montagna, limitando l'utilizzo dei contributi al solo acquisto degli immobili, anche in relazione alle più recenti innovazioni in materia di bonus edilizi, a partire dalla introduzione del SuperBonus 110%. Le risorse stanziare nel bilancio regionale nella annualità 2022 sono state pari a **5 milioni di euro** con le quali sono state finanziate **175 domande** sulle 1.397 pervenute e ritenute ammissibili.

Il programma Montagna ha dunque finanziato complessivamente nelle sue due edizioni 862 domande.



Il programma prevede che a monte della liquidazione dei contributi i soggetti beneficiari trasmettano una rendicontazione delle spese sostenute sulla base della quale, esaurita la procedura istruttoria, si procede alla liquidazione del contributo spettante. Il termine ultimo per la trasmissione delle rendicontazioni è stabilito per il bando 2020 al 30/06/2024, mentre per il bando 2022 al 30/03/2024.

A oggi, marzo 2024, sulla base delle rendicontazioni pervenute, sono state effettuate a favore dei beneficiari 341 liquidazioni per il bando 2020, mentre per il bando 2022 le liquidazioni sono state 106.

Per approfondire



PIANI DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PEBA

I **Piani di eliminazione delle barriere architettoniche - PEBA**, introdotti dall' art. 32 della L. 41/1986, sono strumenti **finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, privati ad uso pubblico e relative pertinenze**. Nell'uso generalizzato essi ricomprendono anche i Piani di accessibilità urbana (PAU), previsti dall'art. 24 della L. 104/1992, i quali estendono l'obbligo di accessibilità a tutti gli spazi urbani ed extraurbani (strade, piazze, parchi, giardini, arredo urbano, parcheggi, trasporto pubblico, ecc.).

I PEBA nascono dall'esigenza di sanare una situazione pregressa in cui il progetto non ha tenuto conto delle specifiche necessità di coloro che abitano o utilizzano uno spazio pubblico, con l'obiettivo più ampio di realizzare un sistema urbano integrato e accessibile nel suo complesso, rendendo l'accessibilità parte integrante e strutturata della pianificazione e della progettazione.

La Regione Emilia-Romagna supporta i Comuni nella progettazione dei PEBA attraverso molteplici linee d'azione come: il finanziamento delle attività di progettazione dei PEBA, i percorsi formativi per gli Enti Locali e l'elaborazione di Linee Guida e documenti d'indirizzo.

Attraverso il bando pubblicato nel luglio 2023 (D.G.R. 1326/2023), la Regione ha stanziato **oltre 900 mila euro** per finanziare i Comuni nelle spese di progettazione dei PEBA. Al termine della procedura di valutazione delle candidature comunali, la Regione ha individuato 25 proposte di PEBA meritevoli di essere finanziate con un contributo pari a oltre 36mila euro per ciascun Comune selezionato.

Le risorse, che provengono dal Fondo nazionale per l'inclusione delle persone con disabilità, saranno erogate nel corso del biennio 2024/2025 in due rate.

Nel 2022, preliminarmente al bando, la Regione Emilia-Romagna ha avviato con CERPA Italia Onlus un percorso formativo e di riflessione sui temi dell'accessibilità e della fruibilità degli edifici e degli spazi pubblici, con l'obiettivo di sostenere i Comuni nella redazione dei PEBA. Nello specifico, la proposta formativa ha avuto l'obiettivo primario di fornire strumenti e metodologie per una pianificazione di qualità, individuando

parametri e indicatori da utilizzare per la redazione dei piani, il monitoraggio qualitativo e di impatto. Il fine ultimo è quello di rendere più consapevoli e autonomi tecnici comunali, professionisti e decisori perché siano in grado di individuare e realizzare soluzioni adeguate di lungo termine, efficaci ed efficienti per tutti i cittadini secondo il metodo della progettazione universale (*design for all*) [1].



Sempre con l'obiettivo del bando per la progettazione dei PEBA, la Regione ha realizzato delle **Linee Guida**, approvate con D.G.R. 1326/2023, con l'obiettivo di fornire uno strumento operativo per facilitare gli Enti che detengono un patrimonio edilizio e infrastrutturale pubblico che ospita servizi pubblici, spazi pubblici e luoghi di lavoro e che sono tenuti a redigere i PEBA ai sensi di legge.

Infine, va ricordata la collana di Quaderni della **Molteplicità** che nasce dal percorso formativo realizzato dalla Regione in collaborazione con CERPA Italia Onlus. I Quaderni non si limitano a fornire informazioni tecniche bensì sono strutturati in modo da diffondere la cultura della Progettazione inclusiva o universale in maniera semplice e agile, rivolgendosi principalmente a tecnici di settore e funzionari delle amministrazioni pubbliche.

Per approfondire



[1] Progettazione Universale secondo la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità adottata il 13 dicembre 2006, ratificata dall'Italia con la Legge 3 marzo 2009 n. 18.

FONDI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le risorse del **Fondo nazionale** (istituito con L. 13/1989) e del **Fondo regionale per l'eliminazione delle barriere architettoniche** (istituito con L.R. 24/2001 e disciplinato con D.G.R. 171/2014) sono destinate a finanziare interventi edilizi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (e loro parti comuni) costruiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 236/1989, che ha definito i criteri per la progettazione di edifici privi di barriere architettoniche.

Le normative che disciplinano i due Fondi sono sostanzialmente identiche, con l'unica rilevante differenza che per ottenere i contributi del Fondo regionale è necessario l'ISEE del nucleo del disabile che viene utilizzato per la formulazione delle graduatorie.

Il Fondo regionale è stato istituito nel 2015 per sopperire al mancato finanziamento del Fondo nazionale da parte dello Stato, il cui finanziamento è ripreso con continuità solo nel 2018.

I beneficiari dei Fondi sono cittadini, con disabilità certificata, che hanno necessità di eliminare le barriere presenti nella propria abitazione per poterla utilizzare senza difficoltà.

Fondo statale						
Annualità	Finanziamento statale erogato alla Regione	Finanziamento complessivo erogato ai beneficiari	Fabbisogno complessivo	% media di fabbisogno soddisfatto	Numero beneficiari	Contributo medio
2014	0	21.759 €	31.575.227 €	0,1%	11	1.978 €
2015	0	33.291 €	34.197.124 €	0,1%	21	1.585 €
2016	0	18.001 €	35.539.271 €	0,1%	11	1.636 €
2017	0	17.735 €	37.613.061 €	0,1%	9	1.971 €
2018	13.051.213 €	12.302.598 €	39.579.738 €	31,1%	3.128	3.933 €
2019	6.525.607 €	6.450.759 €	28.405.896 €	22,7%	1.833	3.519 €
2020	9.788.410 €	9.674.684 €	24.552.370 €	39,4%	2.618	3.695 €
2021	8.247.831 €	7.216.663 €	16.873.267 €	42,8%	1.957	3.688 €
2022	3.291.885 €	3.700.109 €	12.101.479 €	30,6%	1.128	3.280 €
2023	5.366.706 €	3.986.533 €	11.067.119 €	36%	1.150	3.467 €

Tabella 7
Sintesi riepilogativa dei finanziamenti e dei beneficiari del Fondo statale per l'eliminazione barriere architettoniche nel periodo 2014-2023

Fondo regionale						
Annualità	Finanziamento regionale	Finanziamento complessivo erogato ai beneficiari	Fabbisogno complessivo	% media di fabbisogno soddisfatto	Numero beneficiari	contributo medio
2015	2.000.000 €	1.483.949 €	2.056.565 €	72,2%	362	4.099 €
2016	1.561.839 €	1.195.008 €	1.900.421 €	62,9%	349	3.424 €
2017	2.000.000 €	2.060.768 €	2.685.216 €	76,7%	508	4.057 €
2018	2.190.509 €	2.417.105 €	2.767.885 €	87,3%	650	3.719 €
2019	2.570.950 €	2.362.848 €	2.824.944 €	83,6%	585	4.039 €
2020	2.200.000 €	1.713.958 €	3.227.584 €	53,1%	479	3.578 €
2021	1.922.016 €	862.178 €	2.802.682 €	30,8%	246	3.505 €
2022	1.000.000 €	922.844 €	3.128.305 €	29,5%	283	3.261 €
2023	0	157.658 €	2.824.125 €	5,6%	49	3.218 €

Tabella 8
Sintesi riepilogativa dei finanziamenti e dei beneficiari del Fondo regionale per l'eliminazione barriere architettoniche nel periodo 2015-2023

Note:

- Il dato relativo ai contributi si riferisce agli importi assegnati (e non agli importi erogati). Se per avere l'assegnazione è sufficiente il preventivo, l'erogazione avviene solo a lavoro ultimato e fatturato
- Nelle annualità 2017 e 2018 le risorse regionali assegnate alle domande sono superiori al finanziamento in quanto sono state utilizzate anche risorse non assegnate ai richiedenti negli anni precedenti
- Nell'anno 2022 le risorse statali assegnate alle domande sono superiori al finanziamento in quanto sono state utilizzate anche risorse non assegnate negli anni precedenti
- Per l'anno 2023 il termine per fare l'assegnazione ai richiedenti dei fondi concessi ai Comuni scade il 31/03/2024

Per approfondire



FONDO AFFITTO

Mediante il Fondo nazionale e regionale per l'accesso alle abitazioni in locazione o **Fondo affitto** (disciplinato dalla L. 431/1998 e L.R. 24/2001) la Regione concede un contributo alle famiglie per il pagamento del canone di locazione della propria abitazione.

I beneficiari sono nuclei familiari in difficoltà economica che, per sostenere una spesa non comprimibile come quella dell'affitto, necessitano di un sostegno al loro reddito.

A partire dall'anno 2020, in seguito alla crisi economica provocata dal Covid 19, è stata ampliata la platea dei beneficiari, consentendo l'accesso al contributo anche ai nuclei familiari colpiti da una diminuzione del reddito.

Le graduatorie sono organizzate a livello di Distretto socio sanitario (ogni Distretto è gestito da un Comune oppure Unione di Comuni capofila) e comprendono tutte le domande ammissibili al contributo relative ad abitazioni in locazione situate nei Comuni di un medesimo Distretto.

In Emilia-Romagna, l'ultimo bando per l'affitto risale all'estate del 2022 (D.G.R. 1150/2022), quando le risorse concesse sono state pari a complessivi **40 milioni** tra contributi statali e regionali. Da allora, il Governo ha azzerato il finanziamento di questa misura.

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

Le domande pervenute **nel 2022 furono oltre 66.000** in aumento rispetto alle 52.400 del 2021.

Annualità	Finanziamento statale erogato alla Regione	Cofinanziamento regionale e/o comunale	Finanziamento complessivo erogato ai beneficiari	Fabbisogno complessivo	% media di fabbisogno soddisfatto	Numero beneficiari	Contributo medio
2014	8.585.475 €	3.377.849 €	8.435.233 €	25.743.668 €	32,8%	10.702	788 €
2015	8.585.475 €	4.425.315 €	12.719.084 €	66.071.722 €	19,3%	9.559	1.331 €
2017	0	4.507.607 €	3.294.351 €	9.668.469 €	34,1%	2.761	1.193 €
2019	7.877.657 €	13.993.932 €	12.855.154 €	51.272.271 €	25,1%	9.531	1.349 €
2020	5.971.516 €	14.797.709 €	14.923.856 €	15.739.471 €	94,8%	13.438	1.111 €
2021	29.000.510 €	22.999.678 €	45.376.783 €	55.999.792 €	81%	36.118	1.256 €
2022	29.420.966 €	19.647.372 € più quote comunali in fase di rendicontazione	in fase di rendicontazione	77.500.000 €	in fase di rendicontazione		

Note:

- I fabbisogni complessivi sono stati stimati sulla base del numero di domande ammesse in graduatoria e del relativo canone di locazione, la stima del bando 2022 è stata condotta, invece, sulla base del monitoraggio effettuato, nel maggio 2023, su graduatorie non definitive. Il bando 2022 è in corso di rendicontazione
- Anno 2014: fondi concessi solo ai Comuni ATA (dalla rendicontazione mancano i Comuni di Calderara di Reno, Campogalliano, Casalgrande, Modena, Reggio nell'Emilia, Rimini, Sassuolo)
- Anno 2017: il Fondo nazionale non è stato finanziato. Tutte le risorse erano solo regionali. Fondi concessi solo ai Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
- Anno 2019: lo stanziamento statale è stato di soli € 828,586. Il Fondo è stato alimentato con le economie pari ad € 7.049.071 provenienti dal Fondo morosi incolpevoli
- Nelle annualità dal 2020 al 2021 sono comprese anche le domande degli scorrimenti delle graduatorie degli anni precedenti
- Anno 2020: lo stanziamento statale di € 4.971.515,92 è stato integrato con ulteriore € 1.000.000 proveniente da altri fondi statali

Tabella 9
Sintesi riepilogativa dei finanziamenti e dei beneficiari del Fondo affitto nel periodo 2014-2022

Per approfondire



FONDO NAZIONALE MOROSITÀ INCOLPEVOLE E FONDO REGIONALE EMERGENZA ABITATIVA

Il D.L. 102/2013, convertito con L. 124/2013, ha istituito un **Fondo per la morosità incolpevole**, grazie al quale la Regione concede contributi ai nuclei familiari in difficoltà nel pagamento della locazione a causa di una sopravvenuta diminuzione del reddito (dovuta ad una pluralità di cause quali, ad esempio, la perdita del lavoro, problemi di salute, etc.)

I fondi sono concessi ai Comuni ad Alta Tensione Abitativa - ATA (delibera CIPE 87/2003) e ai Comuni ad Alto Disagio Abitativo - ADA (Comuni con popolazione superiore ai 50.000 e 10.000 abitanti) nei quali maggiormente si concentra la fragilità abitativa.

I beneficiari diretti sono i proprietari degli alloggi in locazione ai quali il contributo è concesso a fronte della rinuncia o sospensione della procedura di sfratto o dell'esecuzione dello sfratto (nel caso ci sia una sentenza oppure una ordinanza di convalida). Indirettamente beneficiano di questa misura i nuclei familiari che si trovano in una situazione critica connessa all'avvio di una procedura di sfratto per morosità.

I contributi, quindi, possono essere concessi per sanare la morosità dell'inquilino, oppure, nel caso di stipula di un nuovo contratto di locazione, per il pagamento del deposito cauzionale e di alcune mensilità della nuova locazione.

Negli anni 2020 e 2021 è stata introdotta un'ulteriore categoria di beneficiari che potevano accedere al Fondo anche senza una procedura di sfratto avviata, purché in presenza di una diminuzione del reddito Irpef dovuta a un peggioramento delle condizioni economico nel periodo della pandemia da Covid 19.

Per i Comuni della Città Metropolitana di Bologna, le risorse sono utilizzate nell'ambito del Protocollo di intesa del Fondo regionale per l'Emergenza abitativa.

Annualità	Finanziamento statale erogato alla Regione	Cofinanziamento regionale e/o comunale	Finanziamento complessivo erogato ai beneficiari	Numero beneficiari	Contributo medio
2014	4.363.308 €	5.079 €	377.335 €	121	3.118 €
2015	3.890.635 €	4.901 €	1.779.370 €	471	3.778 €
2016	5.945.946 €	0	1.684.679 €	465	3.623 €
2017	1.205.348 €	0	2.202.301 €	474	4.646 €
2018	5.162.293 €	6.810 €	2.112.976 €	503	4.201 €
2019	4.033.063 €	0	1.951.091 €	514	3.796 €
2020	831.108 €	0	1.229.807 €	333	3.693 €
2021	4.374.255 €	40.000 €	1.754.853 €	425	4.129 €
2022	0	52.000 €	1.385.650 €	308	4.499 €

Tabella 10
Sintesi riepilogativa dei finanziamenti e dei beneficiari del Fondo morosità incolpevole nel periodo 2014-2022

Note:

- I Comuni ATA e ADA (superiori a 10.000 abitanti) della Città Metropolitana di Bologna utilizzano i fondi per gli interventi previsti dal Protocollo di Intesa
- Anno 2022: il Fondo nazionale non è stato finanziato

Il **Fondo regionale per l'emergenza abitativa** è concesso alla Città Metropolitana di Bologna per finanziare gli interventi previsti da un Protocollo di Intesa che ha lo scopo di contrastare il disagio abitativo. Tale Protocollo, attivo già da diversi anni e nel tempo prorogato più volte, è firmato da Regione Emilia-Romagna, Tribunale di Bologna, Città Metropolitana di Bologna, Comuni della Città Metropolitana, l'Ordine degli avvocati di Bologna, i sindacati e le associazioni rappresentative dei proprietari e inquilini.

Con D.G.R. 1446/2021 e D.G.R. 2345/2022 la Città Metropolitana di Bologna è stata autorizzata ad utilizzare le economie dei Fondi concessi nel 2012 e 2013 alla Provincia di Bologna per finanziare gli interventi del Protocollo.

Analogamente al Fondo morosità incolpevole, i beneficiari del Fondo sono nuclei familiari con un procedimento di sfratto avviato a causa di una sopravvenuta impossibilità a sostenere l'onere finanziario della locazione.

Per approfondire



PATTO PER LA CASA EMILIA-ROMAGNA

Il **Patto per la Casa Emilia-Romagna** è un'ulteriore azione innovativa ed integrativa a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canoni calmierati.

Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta "fascia grigia", composta dai nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che, allo stesso tempo, non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti.

Il Programma, ideato nel 2021 e concretamente avviato nel 2023, è finalizzato a promuovere il valore sociale della proprietà privata perseguendo i seguenti obiettivi:

- **ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati**, mediante l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente libero da destinare alla locazione;
- **incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di soggetti gestori** (chiamati "Agenzie") in grado di gestire il patrimonio progressivamente messo a disposizione del programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale.



Il Programma non ha una scadenza e non prevede un riparto predeterminato.

Le risorse destinate al Programma ammontano a **4,67 milioni di euro** e sono utilizzate a beneficio di inquilini, proprietari e soggetti gestori "Agenzie":

- gli inquilini (fascia ISEE 9.360-35.000 euro) possono ricevere un contributo a fondo perduto in quota affitto e, inoltre, non devono corrispondere il deposito cauzionale;
- i proprietari ricevono un contributo per i costi di attivazione, conduzione e chiusura del contratto; sono inoltre tutelati da un fondo di garanzia per morosità e assistenza giudiziale; infine, è previsto un fondo per piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari;
- l'Agenzia riceve un contributo a copertura dei servizi svolti.

Il Patto per la casa prevede **tre diverse modalità attuative** che si contraddistinguono in particolare, per il diverso ruolo assunto in ciascuna di essa dall'Agenzia casa, cioè dal soggetto gestore:

- **Modalità A:** in cui il proprietario degli alloggi agisce direttamente in qualità di Agenzia;
- **Modalità B:** in cui l'Agenzia ha la funzione di intermediazione e di supporto nella locazione tra proprietario e inquilino;
- **Modalità C:** in cui l'Agenzia ottiene dai proprietari la disponibilità degli alloggi (pagando ad essi un canone mensile), poi li offre in locazione agli inquilini (che pagano un canone ridotto all'Agenzia).

L'attivazione del Programma avviene su iniziativa dei Comuni in forma singola o associata. A prescindere dalla modalità attuativa, il rapporto tra soggetto gestore ed ente locale è sempre regolato da una specifica convenzione.

A oggi, marzo 2024, hanno aderito al Patto per la casa: il Comune di Rimini, l'Unione Romagna Faentina, l'Unione del Sorbara, il Comune di Ferrara, l'Unione Terre d'Argine, l'Unione Tresinaro Secchia e il Comune di Vigarano Mainarda. Il Comune di Parma e l'Unione Valle del Savio hanno avviato la start up per l'attivazione del Programma a livello locale.

Per approfondire



RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per fronteggiare le difficoltà nel pagamento del canone da parte dei nuclei familiari che si trovano in difficoltà economica, la Regione Emilia-Romagna con D.G.R. 1275/2021 ha approvato un **Programma per favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione**.

La Regione mette a disposizione contributi per i proprietari di alloggi che intendano abbassare il canone di locazione e l'eventuale modifica della tipologia di contratto. In questo modo, gli inquilini possono beneficiare di una riduzione del canone di affitto, mentre i proprietari ricevono un contributo a compensazione parziale del mancato introito.

Il Programma prevede due tipologie di rinegoziazione:

1) Abbassamento del canone di affitto libero o concordato almeno del 20% e per una durata minima di 6 mesi. Il contributo che il proprietario riceve varia in base alla durata della rinegoziazione per un massimo di 3.000 euro;

2) Modifica della tipologia contrattuale da libero a concordato e abbassamento del canone d'affitto. Il contributo che il proprietario riceve è pari all'80% del mancato incasso, calcolato sui primi 24 mesi del nuovo contratto, per un massimo di 4.000 euro.



A queste si aggiunge una misura che la Regione ha introdotto, con D.G.R. 919/2023, dedicata alla rinegoziazione dei contratti d'affitto per aiutare i nuclei familiari colpiti dagli eventi alluvionali e franosi del maggio 2023. In questo caso il proprietario riceve il 100% del mancato introito per un massimo di 1.500 euro.

Per presentare domanda, proprietari e inquilini devono rivolgersi al Comune in cui si trova l'alloggio o alle eventuali organizzazioni degli inquilini e dei proprietari aderenti.

Gli inquilini devono avere un ISEE (ordinario o corrente) non superiore a 35.000 euro e un contratto d'affitto a uso abitativo registrato da almeno un anno.

Sono esclusi coloro che sono assegnatari di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Il Programma per la rinegoziazione dei contratti di locazione è stato finanziato con risorse regionali e statali pari a **3 milioni di euro dal 2021 al 2023** distribuite attraverso tranche di pagamento ai singoli Distretti socio sanitari.

Negli stessi anni si è registrata una crescita di circa il 66% del numero di domande ammesse e, quindi, dei cittadini che hanno beneficiato di questa misura. Un incremento legato sia alla campagna comunicativa della Regione Emilia-Romagna dal titolo "Affitti più leggeri", ma soprattutto dovuto alla crescita di situazioni di disagio abitativo connesse alla cancellazione di misure statali per il sostegno alla locazione come il Fondo Affitto.

	Risorse stanziare	Periodo acquisizione domande	N. domande	N. Comuni e Unioni che hanno richiesto contributi	Contributi erogati
2021 DGR 1275/2021	1 Mil €	2 mesi	75 dato a consuntivo	19	231.722 €
2022 DGR 1152/2022	1 Mil €	3 mesi	125 dato a consuntivo	38	334.612 €
2023 DGR 409/2023	1 Mil €	5 mesi	207 stima in corso di definizione	18	585.000 €
2024 DGR in corso di definizione	415.000 € Residuo 2023	/	/	/	/

Tabella 11
Adesioni al Programma per favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione (ottobre 2023)

Per approfondire



OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO ORSA

L'**Osservatorio regionale del sistema abitativo - ORSA** dell'Emilia-Romagna svolge attività di raccolta, organizzazione e analisi di dati per la comprensione dei fenomeni complessi connessi alla situazione abitativa regionale. Costituito nel 2001, partendo da precedenti attività di monitoraggio che risalgono al 1997, è una delle esperienze tra le più longeve e consolidate in Italia in questo campo.

Le attività di ORSA sono realizzate con il supporto di ART-ER, la Società Consortile dell'Emilia-Romagna per l'innovazione, la conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del territorio.

ORSA **cura e pubblica approfondimenti su tematiche di interesse per le politiche abitative** quali il mercato delle compravendite immobiliari e delle locazioni, il fabbisogno abitativo (con analisi inerenti a sfratti, morosità e caratteristiche economiche, sociali e demografiche delle famiglie in tensione abitativa) e il monitoraggio delle misure di sostegno regionali (dall'edilizia residenziale pubblica e sociale ai contributi per l'affitto).

L'edilizia residenziale pubblica è da sempre al centro delle attività di ORSA. Di concerto con i soggetti gestori dell'ERP, l'Osservatorio aggiorna l'**Anagrafe regionale dell'ERP** e cura l'**analisi delle domande e delle assegnazioni di alloggi ERP**, che è realizzata in collaborazione con ANCI e con il coinvolgimento attivo degli Uffici Casa dei Comuni e delle Unioni di Comuni.



ORSA, inoltre, realizza **studi di carattere sperimentale per promuovere l'innovazione nelle politiche abitative**. Tra le più recenti:

- "Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle politiche per la casa", studio di un modello di coordinamento tra differenti misure di welfare nel contesto di Reggio Emilia con l'obiettivo di individuare risposte più efficienti ed efficaci al bisogno abitativo;
- "Indagine sperimentale sui Regolamenti delle Graduatorie ERP", ricerca che ha posto l'attenzione sull'eterogeneo sistema di definizione dei criteri di attribuzione dei punteggi e sulla necessità di un sistema di comparazione tra graduatorie di edilizia pubblica;
- "Le forme dell'ERS: indagine regionale sull'edilizia residenziale sociale", la prima ricognizione su larga scala sullo stato della domanda di casa accessibile espressa dalla cosiddetta "fascia grigia" e sull'offerta promossa da soggetti sia pubblici che privati.

Accanto a queste attività di studio, ORSA propone **seminari e webinar tecnici** per presentare e discutere assieme a tutti gli interessati i risultati della propria opera.

Infine, ORSA ha arricchito il proprio patrimonio informativo liberamente accessibile ideando e realizzando FABER, la piattaforma sui Fabbisogni Abitativi in Emilia-Romagna.

Elenco dei report realizzati da ORSA

- Patrimonio immobiliare residenziale
- Il mercato immobiliare residenziale in Emilia-Romagna
- Valori di compravendita del mercato immobiliare
- Prezzi dei canoni di locazione del mercato immobiliare
- Gli sfratti in Emilia-Romagna
- Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna - Analisi delle famiglie con reddito ISEE residenti in Emilia-Romagna (2018-2019-2020) e delle famiglie in graduatorie per il fondo a sostegno della locazione (2019- 2020-2021)
- Rapporto Edilizia Residenziale Pubblica in Locazione - rilevazioni 2019-2020
- Analisi delle domande e delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica
- Ricerca "Elementi per la costruzione di un sistema integrato di valutazione delle politiche per la casa - Reggio Emilia
- Le forme dell'ERS: indagine regionale sull'edilizia residenziale sociale
- Indagine sperimentale sui Regolamenti delle Graduatorie ERP

Seminari e webinar

- L'ERS in Emilia-Romagna: stato dell'arte, norme e opportunità (12 dicembre 2023)
- Analizzare i fabbisogni abitativi: Come utilizzare FABER (27 settembre 2023)
- Il bisogno di casa sta cambiando? La domanda abitativa di ieri, oggi e domani (28 marzo 2023)
- Il fabbisogno abitativo tra emergenza e pianificazione (15 dicembre 2022)
- Il sostegno all'affitto in Emilia-Romagna tra passato, presente e futuro (12 aprile 2022)

Per approfondire



FABBISOGNI ABITATIVI IN EMILIA-ROMAGNA FABER

FABER, Fabbisogni abitativi in Emilia Romagna, è un cruscotto interattivo on line dell'Osservatorio del sistema abitativo in Emilia-Romagna.

Realizzato con il supporto di ART-ER, è stato ideato e sviluppato con l'obiettivo di monitorare la condizione abitativa nel territorio regionale, leggere le dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, verificare l'efficacia delle attuali politiche per la casa attraverso un aggiornamento costante nel tempo.

FABER è organizzato in **4 macro ambiti** (andamento demografico, condizione sociale e reddituale, offerta abitativa e mercato immobiliare, disagio abitativo e vulnerabilità) che rappresentano le principali componenti del disagio abitativo e contiene **oltre 35 indicatori** provenienti da 5 fonti istituzionali, scelti per la loro correlazione con la tensione abitativa e resi disponibili a livello comunale e in serie storica.

Pubblicato nel 2022 e tuttora in sviluppo, FABER è un tool open data con molteplici finalità di applicazione. La lettura integrata di dati socio-demografici, reddituali, relativi al mercato immobiliare e derivanti da politiche abitative si presta ad essere un valido aiuto per le amministrazioni locali e non solo: Comuni, Città metropolitana, Asp, soggetti gestori dell'ERP e sindacati lo utilizzano per attività di ricerca, l'aggiornamento del Quadro conoscitivo del PUG, la programmazione di servizi di welfare, la progettazione di interventi urbanistici e la strutturazione delle Agenzie nell'ambito del Patto per la Casa.

FABER è uno dei tasselli della strategia regionale che punta ad adeguare gli strumenti conoscitivi del territorio favorendo l'interconnessione tra la pianificazione territoriale, la rigenerazione urbana e l'edilizia residenziale sociale.

Macroambito	Indicatori	Fonti
ANDAMENTO DEMOGRAFICO	Famiglie, stranieri, saldo naturale, saldo migratorio e popolazione residente	ISTAT
CONDIZIONE SOCIALE E REDDITUALE	Redditi familiari, istruzione e occupazione	MINISTERO DELLE FINANZE
OFFERTA ABITATIVA E MERCATO IMMOBILIARE	Canoni di locazione, compravendite, valori di vendita e stock immobiliare	AGENZIA DELLE ENTRATE
DISAGIO ABITATIVO E VULNERABILITÀ	Indicatori di potenziale vulnerabilità	REGIONE EMILIA-ROMAGNA UFFICIO STATISTICA
	Indicatori di politiche abitative	REGIONE EMILIA-ROMAGNA UFFICIO POLITICHE ABITATIVE

Figura 4
Schema delle fonti di Faber

Indici di potenziale vulnerabilità

Per ciascun macroambito - demografico, sociale, economico e abitativo - è stato calcolato dall'Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna un indicatore sintetico di vulnerabilità, costruito aggregando un insieme di indicatori elementari che concorrono potenzialmente a indebolire il benessere delle persone.

L'indice di vulnerabilità abitativa, ad esempio, che è stato calcolato per la prima volta grazie allo sviluppo di FABER, tiene in considerazione l'incidenza del canone medio sul reddito familiare, il rapporto tra le famiglie con i requisiti per accedere all'ERP rispetto al numero complessivo di famiglie residenti e la variazione dell'IMI (indicatore di intensità mercato immobiliare).

La potenziale vulnerabilità è intesa in termini relativi, di posizionamento di un comune nella distribuzione di ciascun indice su tutti i comuni.

Link a Faber



Per approfondire





