

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Viste:

- la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19 "*Norme in materia di riqualificazione urbana*", così come integrata e modificata dalla L. R. 6 luglio 2009, n. 6;
- la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 "*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*" e successive modificazioni;

Richiamati:

- l'art. 2, comma 1, della L.R. 24, in cui tra le finalità della programmazione regionale viene assunto l'incremento delle disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana;
- l'art. 7 della stessa legge, il quale prevede che la Regione promuove la propria attività nel campo delle politiche abitative attraverso il metodo della concertazione istituzionale, con il coinvolgimento anche della parti sociali che operano in tale ambito;

Vista la legge regionale 30 giugno 2011, n. 6 "*Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia sociale*";

Considerato che:

- i mutamenti sociali ed economici degli ultimi anni hanno acuito anche nel territorio regionale le difficoltà per le famiglie meno abbienti di trovare soddisfazione nell'offerta del mercato al proprio fabbisogno abitativo;
- è necessario da parte della pubblica amministrazione di creare le condizioni per ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche attraverso il concorso dei soggetti privati privilegiando tra questi i promotori di interventi di riqualificazione;
- che un contributo a perseguire l'obiettivo di cui al precedente punto possa venire dalla collaborazione tra pubblico e privato anche mediante i fondi immobiliari per edilizia residenziale sociale;

Considerato, altresì, che:

- è da tempo in atto una proficua collaborazione tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena nel campo delle politiche abitative integrate nei programmi di riqualificazione urbana, con particolare riguardo agli ambiti individuati dalla pianificazione comunale a cavallo della ferrovia e del nodo intermodale ferro-gomma;
- tale collaborazione deve essere ritenuta di rilevante importanza anche ai fini della promozione e sviluppo delle attività di housing sociale promosse dalla Regione o alla quale essa partecipa;

- all'interno del quadro generale così come sopra delineato, l'iniziativa promossa dal Comune di Cesena con il PRU Novello e la costituzione del Fondo immobiliare omonimo, rappresenta un programma sperimentale di housing sociale perfettamente integrato nella strategia di rigenerazione urbana;
- che tale strategia rientra tra gli obiettivi cui mira il processo di revisione della legge regionale in materia di governo del territorio, che ha come paradigma la riqualificazione degli spazi urbani e il recupero delle aree dismesse in funzione di una drastica riduzione del consumo di suolo che avviene a danno delle aree agricole esterne all'abitato;

Ritenuto opportuno rafforzare la collaborazione tra la Regione e Comune di Cesena attraverso la sottoscrizione di un protocollo che individui le principali finalità e tematiche oggetto di un comune impegno ai fini della promozione di interventi sperimentali e innovativi di edilizia sociale in coerenza con gli obiettivi della normativa regionale in materia di politiche abitative e con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica;

Considerato che ai fini dell'attuazione del protocollo sono attivate forme di collaborazione tecnica fra i due Enti che consentano di identificare lo strumento operativo migliore per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale attraverso strumenti finanziari innovativi e la partecipazione del settore privato ;

Visto l'allegato schema di Protocollo d'intesa tra la Regione Emilia-Romagna e Comune di Cesena, che costituisce parte integrante di questo atto, dando atto che ci si riserva di apportare le modifiche ed aggiornamenti di parti non sostanziali ritenute opportune o necessarie;

Ritenuto di approvare l'allegato schema di protocollo di collaborazione al fine della sua successiva sottoscrizione da parte della Regione e del Comune di Cesena;

Vista la L.R. 26 novembre 2001, n.43, "*Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna*" e s. m.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n.2416/08, avente per oggetto: "*Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007*" e s. m. i.;
- n.1057/06, n.1663/06, n.1211/13, n.258/2015, n.335/2015;

Visto il comma 2 dell'art. 6 del Decreto Legge n. 179 del 18 ottobre 2012, convertito con la Legge n.221 del 17.12.2012, che ha espressamente previsto che, a far data dal 1° gennaio 2013, gli accordi tra pubbliche amministrazioni (art.15, comma 21, della legge 7 agosto 1990, n. 241) sono sottoscritti con firma digitale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q-bis), del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, ovvero con altra firma elettronica qualificata, pena la nullità degli stessi;

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia

A voti unanimi e palesi

delibera:

1. di proporre all'Assemblea legislativa l'approvazione, al fine della sua successiva sottoscrizione da parte della Regione e del Comune di Cesena, l'allegato schema di Protocollo di collaborazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di dare atto che, in attuazione delle disposizioni normative vigenti ed in applicazione delle prescrizioni rinvenibili nella propria deliberazione n. 2416/2008 e s. m., alla sottoscrizione del protocollo di cui al precedente punto 1, provvederà, in rappresentanza della Regione Emilia-Romagna, l'Assessore ai trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali, programmazione territoriale e agenda digitale, autorizzando lo stesso ad apportare eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in sede di sottoscrizione, senza alterazione dei contenuti sostanziali previsti nell'accordo medesimo ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del Decreto Legge n. 179 del 18 ottobre 2012, convertito con la Legge n.221 del 17.12.2012 con firma digitale, con firma elettronica avanzata, ovvero con altra firma elettronica qualificata, pena la nullità dello stesso;
3. di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

SCHEMA DI PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE TRA REGIONE EMILIA-ROMAGNA E COMUNE DI CESENA PER LA PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DEL COMPARTO 1A DEL PRU NOVELLO RIGUARDANTE INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI

PREMESSO CHE

- i mutamenti sociali ed economici intervenuti negli ultimi anni sono stati rilevanti ed hanno portato alla necessità ed opportunità di avviare una nuova stagione progettuale delle politiche abitative, per accrescere la funzionalità ed efficienza delle politiche per la casa e per contribuire a rispondere con maggiore efficacia alle condizioni di disagio abitativo che si sono venute diffondendo e accentuando nella nostra Regione;
- in particolare si sono acuiti i fenomeni di tensione abitativa per l'accesso alle case in affitto, derivanti da molteplici cause, tra cui la crisi economico-finanziaria che dal 2008 ha determinato anche un considerevole aumento degli sfratti; è aumentato il numero della popolazione immigrata e di lavoratori che necessitano di stabilirsi temporaneamente nelle città della Regione; il quadro demografico regionale, è evoluto nella direzione di un progressivo invecchiamento dei cittadini e la costante riduzione della composizione dei nuclei familiari anche alla luce del forte incremento di persone che vivono sole;
- la Commissione Europea con il programma "Europa 2020" individua le città quali fattori di promozione dello sviluppo territoriale e del loro ruolo unico per avviare programmi di innovazione e di trasferimento di saperi e di conoscenze, riconoscendo alle città una funzione di poli attrattori di creatività e sviluppo sostenibile;
- con questa finalità la Commissione Europea ha inteso dare piena attuazione agli obiettivi di Europa 2020 anche attraverso le proposte per l'adozione di regolamenti per il periodo di programmazione 2014-2020, con particolare riferimento ai regolamenti per la futura programmazione delle politiche di coesione e per l'innovazione e la ricerca (Horizon 2020);
- in quest'ottica, la Regione Emilia-Romagna, con l'adozione del Piano Territoriale Regionale (PTR), ha inteso sottolineare l'importante intreccio tra politiche abitative e pianificazione territoriale e urbanistica, conferendo alle iniziative realizzate con contributi pubblici un compito di orientamento per le più generali politiche di insediamento residenziale e puntando ad accrescere l'offerta di abitazioni con finalità sociali all'interno di una strategia che ha come paradigma la riqualificazione degli spazi urbani e il recupero delle aree dimesse in funzione di una drastica riduzione nell'utilizzazione delle aree agricole esterne all'abitato;
- tra le priorità della nuova stagione di programmazione regionale vi sono la ricerca di nuovi strumenti e misure per incrementare l'offerta abitativa per le fasce socialmente deboli, nonché di alloggi a canone calmierato per le fasce di popolazione a rischio di povertà ed esclusione sociale, e di alloggi per l'emergenza abitativa, oltre che per rafforzare la sostenibilità economica ed ambientale degli interventi di edilizia residenziale sociale;

CONSIDERATO CHE:

- la Regione Emilia-Romagna promuove politiche per la casa volte a consolidare ed incrementare il patrimonio pubblico attraverso la realizzazione di alloggi di ERP/ERS, nonché di Edilizia Privata Sociale (c.d. Housing Sociale) anche mediante la promozione di forme collaborative tra pubblico/privato per ampliare la gamma degli strumenti finanziari disponibili a supporto delle politiche pubbliche;
- la Regione Emilia-Romagna promuove altresì politiche finalizzate alla valorizzazione del territorio regionale ed in particolare delle aree urbane, obiettivi chiaramente esplicitati nei principali strumenti di programmazione territoriale tra cui il citato Piano Territoriale

Regionale, e negli indirizzi strategici per la revisione della legge urbanistica regionale, privilegiando il recupero del patrimonio esistente e la riqualificazione delle aree urbane dismesse;

- la LR 6/2009 “Governo e riqualificazione del territorio” ha tra gli altri obiettivi quello di incrementare le dotazioni di aree dei comuni per realizzare interventi di housing sociale e di promuovere il concorso della pianificazione urbanistica alle politiche di edilizia residenziale sociale;
- la Regione Emilia-Romagna con la legge regionale 6/2011 “Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all’edilizia residenziale sociale” si pone il duplice obiettivo di agevolare, da un lato, il concorso di Fondi immobiliari chiusi per la realizzazione di interventi di Housing sociale anche attraverso il concorso del supporto del FIA (Fondo Investimenti per l’Abitare), e dall’altro mette a disposizione risorse tecniche ed economiche a favore delle amministrazioni pubbliche del territorio regionale che intendono promuovere programmi integrati e innovativi di riqualificazione e incremento della dotazione di edilizia residenziale pubblica e sociale e dei servizi ad essa complementari;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- il Comune di Cesena rientra fra i Comuni identificati dal CIPE ad alta "tensione abitativa", (Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004);
- gli elementi che influenzano la domanda abitativa tradizionale sono stati oggetto di cambiamenti strutturali, con un forte aumento del disagio abitativo causato da diversi fattori fra cui difficoltà a sostenere i costi delle abitazioni, evoluzione delle dinamiche sociali (famiglie monoparentali o monoreddito, studenti fuori sede, anziani, ecc.);
- gli elevati prezzi di mercato e la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, fortemente acuita dalla crisi finanziaria in atto, hanno determinato l’incremento della domanda di alloggi in locazione o acquisto a prezzi calmierati;
- il fabbisogno abitativo, oltre alle fasce meno abbienti della popolazione, riguarda anche quelle medio basse che, pur non possedendo i requisiti di accesso all’edilizia residenziale pubblica, non riescono a sostenere i costi per l’acquisto in proprietà dell’abitazione o a sopportare l’elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare;

In questo contesto il Comune di Cesena, pur gravato da forti vincoli di spesa, sta attivando progetti mirati all’incremento di alloggi sociali (Social Housing):

- in particolare con Decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena in data 06.02.2012 è stato approvato l’Accordo di Programma denominato Novello riguardante la trasformazione, attuabile per stralci funzionali, del territorio urbano compreso nel PRU medesimo e sviluppato su circa 27 ettari, posto lungo l’asse ferroviario Bologna-Ancona con previsione di realizzare - fra l’altro - una quota consistente di alloggi di edilizia sociale e di servizi per la cittadinanza, fra i quali la realizzazione del parco urbano sul sedime della secante quale elemento di cerniera fra i diversi comparti dell’ambito di riqualificazione;
- con delibera di Giunta comunale n 242 del 5.11.2014 è stata approvata la variante al Programma di Riqualificazione Urbana Novello riguardante la suddivisione del comparto 1 in due sub-comparti autonomi (1A e 1B), necessaria al fine di anticipare e rendere autonoma la realizzazione degli interventi di edilizia sociale, compresi nel subcomparto 1a, costituito per massima parte da aree di proprietà del Comune;

- con delibera di consiglio comunale n. 103 dell'08.10.2015 è stata approvata la costituzione di un fondo immobiliare chiuso gestito da Fabrica SGR, aggiudicataria a seguito di bando pubblico appositamente esperito, finalizzato alla attuazione del comparto 1a del PRU denominato Novello in cui è prevista la realizzazione di circa 340 alloggi sociali;
- con la medesima deliberazione il Comune ha autorizzato il conferimento al fondo dei terreni di proprietà necessari alla realizzazione dell'intervento nella sua completezza, comprendente aree edificabili ed aree da destinare alla città pubblica;
- la realizzazione dell'intervento riconsegna alla città un'ampia porzione di territorio oggi dismessa dalle sue funzioni originarie, attraverso la rigenerazione di un tessuto degradato che prende le mosse dai valori depositati nel corso del tempo, primariamente dal valore dell'abitare per la comunità;
- il primo stralcio di intervento del PRU - avvio della realizzazione di un progetto urbano qualificato e qualificante - assume il ruolo di "quartiere guida" per la rigenerazione di un'area strategica posta a ridosso della città consolidata;
- è già stato attivato informalmente un processo di confronto tra Comune e Regione Emilia-Romagna che, sulla base di quanto previsto negli strumenti di programmazione, ha già fornito prime indicazioni in merito a contenuti innovativi e agli ambiti territoriali di intervento per la realizzazione di programmi di housing sociale e di riqualificazione urbana;

All'interno del quadro generale così come sopra delineato, questa iniziativa costituisce un intervento sperimentale di housing sociale perfettamente integrato nella strategia di rigenerazione urbana cui mira il processo di revisione della legge regionale in materia di governo del territorio.

Per questi motivi la Regione, che ha accompagnato la formazione del PRU e la costituzione del Fondo Novello per l'Housing sociale, attraverso il presente Protocollo di collaborazione con il comune di Cesena, si propone di sostenere, anche finanziariamente, l'attuazione del 1° stralcio del Programma, avendo come obiettivo la riduzione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, anche attraverso un contributo finanziario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che costituiscono il tessuto connettivo per il successo delle nuove iniziative e attività.

Ricorrono quindi le condizioni per consolidare e formalizzare il rapporto di collaborazione sui temi di cui in premessa.

Tutto ciò premesso e considerato, tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Cesena si stipula il seguente:

PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE

Art. 1 – Finalità

La Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena promuovono la realizzazione di interventi sperimentali e innovativi di edilizia sociale (Housing sociale) e di valorizzazione urbana, in coerenza con gli obiettivi della normativa regionale in materia di politiche abitative e con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale e urbanistica. In particolare l'attuazione del primo stralcio del PRU Novello coniuga l'obiettivo generale di riqualificazione urbana con le esigenze abitative di una fascia di popolazione con redditi medio bassi che, pur non possedendo i requisiti d'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non riesce a sostenere i costi per l'acquisto in proprietà dell'abitazione o a sopportare l'elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare. Il piano attuativo prevede inoltre la riqualificazione di spazi pubblici dismessi e degradati da riconsegnare alla città come parco urbano quale elemento di integrazione fra ambiti consolidati e tessuto da riqualificare.

Art. 2 – Strumenti di collaborazione

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo le strutture tecniche del Comune e della Regione si impegnano a collaborare al fine di analizzare e confrontare le diverse ipotesi di attuazione dei programmi di promozione dell'edilizia sociale e di valorizzazione urbana per identificare lo strumento che offrirà il miglior risultato in termini qualitativi e quantitativi di offerta di alloggi di edilizia sociale, tenendo in particolare considerazione il ricorso a strumenti finanziari innovativi e la partecipazione del settore privato.

Art. 3 - Impegni delle parti

Le parti convengono di valorizzare e rendere esplicito, mediante il presente protocollo, il rapporto di collaborazione maturato nel tempo e che ha dato origine alla sottoscrizione del presente protocollo.

Le parti si impegnano a sostenere positivamente e garantire lo sviluppo e il rafforzamento delle attività di collaborazione sui temi dell'edilizia residenziale sociale, nonché sui temi della valorizzazione urbana e dello sviluppo sostenibile collegato all'housing sociale.

In particolare, la Regione Emilia-Romagna si impegna a:

- destinare, sulla base dell'esito dei lavori delle proprie strutture tecniche, risorse regionali per un importo di € 2,000,000,00 (due milioni/00), adeguate a sostenere l'attuazione di programmi innovativi nel campo della promozione dell'edilizia sociale, e della riqualificazione di ambiti urbani, destinati alla realizzazione di edilizia sociale nonché identificare possibili risorse economiche aggiuntive europee e nazionali;
- verificare la fattibilità di attivazione di fondi anche di carattere immobiliare per interventi di Housing sociale di valorizzazione del patrimonio pubblico a finalità abitativa;
- promuovere, qualora si presenti l'opportunità, i programmi condivisi in sede nazionale ed europea, per favorire l'innescò di eventuali ulteriori finanziamenti che si rendessero disponibili;

Il Comune di Cesena si impegna a:

- mettere in atto tutti gli strumenti per portare a realizzazione il comparto 1a del PRU descritto in premessa ed al precedente art. 1 con la finalità di ridurre i costi di realizzazione dell'intervento e di conseguenza i prezzi di vendita e di locazione degli alloggi;
- promuovere l'integrazione delle proprie politiche per l'innovazione della città con gli strumenti e le misure messe a disposizione della Regione Emilia-Romagna;
- a condividere gli esiti della collaborazione con l'intero sistema istituzionale regionale e promuovendo forme di ulteriore sperimentazione;
- promuovere forme di partenariato con soggetti privati e istituzioni finanziarie

La Regione Emilia-Romagna e il Comune di Cesena, in esito ai lavori della collaborazione fra le strutture tecniche, si impegnano a sottoscrivere, entro 6 mesi dalla data del presente protocollo, un accordo attuativo finalizzato a specificare:

- i programmi prioritari di intervento
- i quadri economici- finanziari e gli impegni di ciascun ente
- gli strumenti di coinvolgimento di risorse private
- il cronoprogramma degli interventi;

- gli indicatori di qualità e il monitoraggio dei risultati

Art. 4 – Durata e monitoraggio dei risultati

Le parti intendono monitorare lo stato di avanzamento dei programmi condivisi e le ricadute positive attese per il raggiungimento delle finalità espresse con il presente accordo. L'Accordo attuativo disciplinerà l'organo, le modalità e i tempi per lo svolgimento di tale funzione.

Il presente accordo ha validità triennale a partire dalla data di sottoscrizione.

Ogni eventuale modifica ed integrazione in relazione ai temi e alle modalità di attuazione del presente protocollo, come pure la durata dei lavori, saranno definite sulla base del comune accordo tra le parti.

Bologna, li _____

Per la Regione Emilia-Romagna

Per il Comune di Cesena
