

**Allegato "A"**

**PROGRAMMA PLURIENNALE COORDINATO  
DI INTERVENTI PER LE POLITICHE ABITATIVE**

## INDICE

### Capitolo 1

#### **FINALITA' DEL PROGRAMMA**

### Capitolo 2

#### **IL QUADRO ATTUALE**

### Capitolo 3

#### **I RISULTATI CONSEGUITI**

3.1 Le azioni avviate nella precedente legislatura

3.2. Misure per il sostegno delle famiglie

### Capitolo 4

#### **LE LINEE DI INTERVENTO: LA "FILIERA DELL'ABITARE"**

4.1 Il nuovo paradigma dell' *housing* sociale

4.2 Esperienze di cohousing

4.3 Costituzione di un fondo immobiliare per l'housing sociale

4.4 Programma una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari

4.5 Nuove modalità per il sostegno alle persone in condizioni di difficoltà

4.6 Valorizzazione e rinnovamento del parco alloggi di proprietà pubblica

## 1) Finalità del programma

Le politiche abitative rappresentano una parte importante delle politiche sociali perchè è la casa che assicura alle famiglie il soddisfacimento dei bisogni primari, come la cura degli anziani e l'educazione dei figli e consente di instaurare quei rapporti sociali che costituiscono il cemento della comunità.

La lunga crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi sette anni e ancora grava sullo sviluppo e l'occupazione, oltre a generare un impoverimento delle famiglie e delle imprese ha messo a dura prova lo stato sociale, chiamato a rispondere a nuove esigenze con risorse sempre più scarse.

La sfida che ci si pone davanti oggi è di rispondere al bisogno di casa come obiettivo di *welfare urbano* in cui il sistema dell'edilizia sociale sia integrato con i servizi urbani. Si tratta di un modo evoluto di concepire l'abitare fondato sulla coesione sociale, sulla accessibilità e sulla gestione coordinata delle strutture abitative e dei servizi correlati (spazi comuni, servizi di vicinato, micronido, assistenza domiciliare per anziani e disabili, ecc.), e sulla sostenibilità complessiva del sistema: privilegiando quindi la scelta del recupero del patrimonio esistente, della rigenerazione dei tessuti urbani più degradati rispetto a quella della espansione degli insediamenti e al consumo di nuovo suolo.

La legge regionale n. 24/2001, *Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*, rinnovata nel dicembre 2013 negli obiettivi e nelle finalità, dichiara questo intento in modo esplicito nell'art. 2, *Finalità della programmazione degli interventi di edilizia residenziale sociale*, laddove afferma: "La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale. La riforma organica della disciplina dell'ERP si è resa necessaria da un lato per assicurarne la *governance* nel mutato assetto istituzionale che vede subentrare al ruolo delle Province quello delle Città metropolitane e delle Unioni dei Comuni; dall'altro per rafforzare la risposta complessiva al rinnovato fabbisogno di casa e per contrastare gli effetti della crisi economica ed occupazionale, di cui il disagio abitativo è uno dei sintomi più gravi: un dato significativo è il numero crescente degli sfratti emessi per morosità che sul territorio regionale è passato da 3.504 nel 2005 a 6.476 nel 2012, secondo i dati del Ministero degli Interni.

Per dare risposta a questa situazione di vera e propria emergenza sociale che potremmo definire di *povertà abitativa*, è necessario ripensare il sistema dell'offerta di servizi abitativi puntando alla sinergia del settore privato con le amministrazioni pubbliche attraverso una manovra coordinata che punti a riutilizzare aree urbanizzate e a recuperare immobili dismessi o sottoutilizzati per destinarli ad alloggi a costo contenuto. Si tratta quindi di dare senso alla definizione di alloggio sociale e del sistema dell'edilizia residenziale sociale (ERS) come insieme di provvidenze pubbliche finalizzate ad incentivare l'intervento degli operatori privati nell'offerta di servizi abitativi a costi accessibili alla domanda rappresentata da chi oggi vive un disagio abitativo dovuto alla sproporzione degli oneri sostenuti per soddisfare un bisogno primario ad un livello dignitoso rispetto al proprio reddito familiare, spesso deprivato dalla crisi economica e occupazionale.

La legge regionale 24/2001 considera come un unico corpo organico il sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie così come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea) e promuove la programmazione regionale degli interventi pubblici di edilizia residenziale sociale, *compresi quelli di edilizia residenziale pubblica*: l'ERP dunque come parte di un più articolato sistema di provvedimenti di edilizia residenziale sociale.

Ma contemporaneamente la legge regionale si propone di ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato attraverso il concorso dei soggetti privati, privilegiando i promotori di interventi di riqualificazione, al raggiungimento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale stabiliti dai Piani Strutturali Comunali (PSC), in attuazione, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio). E' in base a questa legge, anch'essa rinnovata in tempi recenti (L.R. 6/2009) che la pianificazione urbanistica è chiamata a contribuire allo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale tramite la cessione di aree o la realizzazione di interventi di ERS da parte dei soggetti privati detentori di diritti edificatori in un'ottica di trasformazioni urbane coordinate dagli strumenti di perequazione e da una regia pubblica tesa alla omogenea distribuzione diffusa di alloggi sociali e di servizi complementari alla residenza.

La programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative è un atto che in base all'art. 8 della Legge regionale ha contenuti pluriennali ed è approvato dall'Assemblea legislativa. Il presente Programma determina quindi le linee di intervento e le tipologie di contributi da assegnare rispettando alcuni criteri di priorità predefiniti dalla legge stessa:

- a) l'integrazione degli interventi con le politiche sociali della Regione;
- b) la previsione del cofinanziamento comunale nell'attuazione dell'intervento;
- c) la rigenerazione e l'adeguamento energetico e sismico del patrimonio abitativo anche attraverso programmi di riqualificazione urbana.

Questo programma è articolato in modo da integrarsi con gli interventi promossi dal "Piano casa" nazionale approvato con Decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, costituendo un primo nucleo organico di una politica coordinata di rigenerazione urbana e politiche abitative, cui corrisponde l'unificazione dei servizi regionali competenti in un unico Servizio qualità urbana e politiche abitative.

Inoltre il programma punta ad integrare le risorse del Programma Operativo Regionale POR-FESR: in particolare per quanto attiene all'Asse 4 (*low carbon economy*) in cui è prevista un'azione prioritaria per sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile nelle infrastrutture pubbliche, compresi gli edifici pubblici nel settore dell'edilizia abitativa; ed inoltre per le implicazioni delle politiche abitative con gli obiettivi dell'Asse 9: Promuovere l'inclusione sociale e lottare contro la povertà e qualsiasi discriminazione.

## 2) Il quadro attuale

L'Emilia-Romagna che da tempo si situa nelle posizioni più elevate nelle graduatorie fra le regioni europee e italiane per indicatori relativi agli standard di vita, alla distribuzione del reddito e della ricchezza e al grado di coesione sociale ha evidenziato, negli ultimi anni, preoccupanti segnali di crisi del sistema sociale.

Rallentano i ritmi di crescita della popolazione residente, dopo aver sperimentato nel decennio precedente tassi di crescita dell'1% annuo, dovuti ai minori apporti della popolazione straniera ma, anche, da quella proveniente dalle altre regioni italiane. Le famiglie sono sempre più frammentate e, l'ultimo dato a disposizione, evidenzia in 2,22 il numero medio di componenti la famiglia. La popolazione nel suo complesso invecchia e la percentuale di anziani, ovvero di coloro che superano i 65 anni di età è, all'inizio del 2014, pari al 23% mentre gli over 75 sono il 12,2%. Le modifiche intervenute sulla struttura della popolazione influenzano in modo consistente l'indice di dipendenza, dato dal rapporto fra persone in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e 100 persone in età attiva (15-64 anni) che si attesta al 58%, valore che esprime la pressione potenziale sul sistema di welfare.

Dal 2008 ad oggi in Emilia-Romagna hanno chiuso oltre 7.800 unità locali di imprese con una perdita in termini occupazionali pari a poco meno di 64mila addetti (-3,8% è la variazione in termini di unità locali e -1,9% degli addetti); nel settore delle costruzioni in crisi già da tempo, nel periodo considerato, la perdita in termini di addetti è ancor più pesante e si attesta attorno al 13% ovvero poco meno di 22.700 addetti.

La crisi economica ed occupazionale ha avuto notevoli riflessi sui redditi delle famiglie e sulla sua distribuzione anche se l'incidenza della povertà relativa ovvero il numero di famiglie in condizioni di povertà sul totale delle famiglie residenti appare stabile e, nel 2013, è pari al 4,5%. Da un'indagine Istat si rileva che il 43% delle famiglie valuta la propria situazione economica, rispetto all'anno precedente, un po' peggiorata e il 15% molto peggiorata; inoltre il 38,5% delle famiglie giudica le proprie risorse economiche scarse mentre un 5,2% le ritiene insufficienti.

Lo scenario di previsione macroeconomica curato da Unioncamere e Prometeia, aggiornato a febbraio 2015, evidenzia un contesto regionale caratterizzato da una crescita del prodotto interno lordo stimata per il 2014 allo 0,2% e un'ipotesi di crescita nel 2015 che non dovrebbe superare l'1,2%. La domanda interna regionale dovrebbe risultare sostanzialmente invariata a fine anno e comunque con un andamento inferiore rispetto a quello riferito al Pil, potrebbe invece esserci una sua ripresa (+0,5%) per il 2015. Questo andamento riflette la flessione degli investimenti, nonostante una dinamica positiva dei consumi delle famiglie. Gli investimenti fissi lordi nel 2014 si ipotizzano di nuovo in calo (-1,3%), a causa dei bassi livelli di fiducia delle imprese. Nel corso del 2015 l'andamento degli investimenti potrebbe registrare una lieve ripresa (+0,3%), grazie anche ai segnali di crescita a livello europeo e mondiale. Per quanto riguarda nello specifico il settore delle costruzioni, lo scenario evidenzia per il 2014 una diminuzione reale del valore aggiunto delle costruzioni in Emilia-Romagna pari al 2,5% (-2,7% in Italia).

Segnali di ripresa si avvertono per il mercato immobiliare in Emilia-Romagna. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate registra un numero di transazioni normalizzate nel 2014 pari a 34.742 registrando un aumento del 6,2% rispetto al 2013 (Italia+3,6%). Ulteriori segnali si avvertono anche dal rapporto mensile dell'Abi di aprile 2015 dove emerge che in Italia, nel trimestre dicembre 2014-febbraio 2015 le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili hanno registrato un incremento annuo di +42,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Pur in presenza di lievi segnali di ripresa va comunque tenuto conto che l'area del disagio abitativo esiste anche in Emilia-Romagna, sebbene meno acuta e più ristretta che altrove, e ha subito un'evoluzione problematica e per contenerla sarà necessario accentuare l'impegno.

Dall'inizio di questo decennio è aumentato il disagio abitativo di origine economica che si manifesta nell'aumento sia dell'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito sia del numero di famiglie che incontrano difficoltà a pagare l'affitto. Le situazioni di più grave disagio sono certamente registrate dai provvedimenti di sfratto. Gli sfratti emessi erano circa 3.500 nel 2001, erano diventati poco più di 5.600 nel 2008 e, nel 2013, raggiungono il valore di 7.642. Il numero degli sfratti emessi per morosità è passato da poco più di 5.000 nel 2008 a 7.400 nel 2013. Aumentano anche le richieste di esecuzione di sfratti che, nel 2008, hanno superato le 8 mila unità e nel 2013 sono circa 14mila e si concentrano soprattutto nel capoluogo regionale. Nel 2013 il rapporto fra sfratti emessi e 1000 famiglie che vivono in affitto è circa 21, valore che colloca la regione Emilia-Romagna ai primi posti della graduatoria delle regioni italiane. Negli ultimi anni il disagio abitativo emerge anche fra i proprietari della propria abitazione perché aumentano anche i pignoramenti; l'Adusbef che effettua annualmente il monitoraggio su 35 tribunali, per l'Emilia-Romagna considera quelli di Bologna, Ferrara e Modena, stima per il 2013 poco più di 6.000 pignoramenti che diventano circa 7.500 nel 2014 con una crescita di circa un quarto dei provvedimenti emessi.

Una componente del disagio abitativo è anche quella delle liste di attesa per l'assegnazione di una casa popolare. Da un'indagine condotta su 54 comuni emiliano-romagnoli di grandi dimensioni, dove vivono circa 2,7 milioni di abitanti pari al 61% della popolazione totale, il numero complessivo delle domande inserite nelle graduatorie dell'ERP ammonta a 24.269. Negli stessi comuni gli alloggi ERP sono poco più di 43mila che, mediamente, porta a dire che c'è un ulteriore 56% di nuclei familiari che aspetta di entrare in un alloggio pubblico.

A questa situazione si sono sommate le conseguenze della crisi economica, che hanno prodotto tra l'altro una diffusione del lavoro temporaneo e di altre forme di rapporti di lavoro a tempo determinato. A questi cambiamenti più strutturali del mercato del lavoro si sono affiancati gli esiti della grave congiuntura, che non sembra essere ancora superata nonostante i lievi segnali di ripresa, che si traducono in disoccupazione, soprattutto giovanile, o nel ricorso alla cassa integrazione per un certo numero di lavoratori. Alla difficoltà di trovare alloggio a costi sostenibili si somma il fattore di instabilità e insicurezza del lavoro che non consentono alle famiglie e, soprattutto, ai giovani di accedere a mutui agevolati per l'acquisto della casa, la cui concessione è condizionata dalla disponibilità di un reddito fisso a garanzia della solvibilità.

Si è creata così e, rischia di allargarsi, un'area "grigia" di persone e di famiglie che non possono contare sulla certezza di reddito nel tempo, formate soprattutto dalle fasce più deboli della forza lavoro, ma che interessa anche settori del lavoro autonomo e delle professioni che, in passato, sarebbero stati senz'altro classificati, quanto a status socio-economico, tra le classi medie.

L'ampliarsi della platea di persone in condizioni di debolezza e/o precarietà economica, la crescita dei costi dei servizi abitativi e la fragilità dei legami familiari non potranno che acuire il disagio abitativo soprattutto in alcuni segmenti della popolazione quali le persone anziane e gli stranieri.

### **3) I risultati conseguiti**

#### **3.1 Le azioni avviate nella precedente legislatura**

La Regione nella passata legislatura per dare sollievo alle diverse forme di disagio abitativo ha coniugato i principi solidaristici con la sostenibilità ambientale e le politiche urbanistiche di governo del territorio per accrescere l'offerta di case per la fascia più debole della popolazione e, al contempo, sostenere il settore dell'edilizia in crisi da tempo. Inoltre per fronteggiare l'emergenza abitativa dovuta prevalentemente alla crisi economica e occupazionale ha sostenuto le famiglie con l'erogazione di vari contributi.

L'incremento di alloggi si è ottenuto con i seguenti programmi edilizi:

## **Una casa alle giovani coppie**

Il programma ha consentito alle giovani generazioni di soddisfare, in maniera definitiva, la loro domanda di servizi abitativi e, dal 2010 a tutt'oggi, con l'emanazione di 9 bandi, sono stati investiti circa 39 milioni di euro che hanno permesso di finanziare 1.685 alloggi ubicati su tutto il territorio regionale. Inoltre, nella difficile situazione di mercato che caratterizza l'economia e, in particolare, l'edilizia, la decisione assunta dalla Giunta regionale può contribuire a fare acquisire liquidità alle imprese/cooperative proprietarie di alloggi che il mercato non dimostra di assorbire autonomamente e contribuire a diminuire il proprio stock di abitazioni invendute.

Il contributo regionale base è di 20mila euro, elevato a 30mila per i nuclei che risiedono e acquistano un alloggio in uno dei comuni colpiti dagli eventi sismici del maggio 2012.

## **Edilizia residenziale sociale**

Il Programma di edilizia residenziale sociale 2010 (ERS) si propone di accrescere l'offerta di alloggi da destinare alla locazione a termine di medio o lungo periodo o permanente a canoni calmierati senza essere un'occasione di consumo di territorio non ancora urbanizzato. Per il finanziamento del programma la Regione ha investito 73 milioni di euro per la realizzazione di 773 alloggi da assegnare alle persone, in possesso di specifici requisiti, che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo a canoni accessibili.

A tutt'oggi il programma è in fase di attuazione, su 60 interventi finanziati, entro i termini previsti dal bando sono stati:

- avviati 54 interventi per un totale di 720 alloggi;
- erogati contributi per un ammontare di circa 23 milioni di Euro;
- ultimati 11 interventi per un totale di 149 alloggi.

## **Nessun alloggio pubblico sfitto**

Il programma formulato dalla Regione, in accordo con gli Enti locali, è finalizzato ad accrescere la disponibilità di alloggi attraverso interventi di manutenzione straordinaria e recupero degli alloggi di proprietà pubblica vuoti. Il programma ha consentito di aumentare l'offerta di case pubbliche destinate all'area più bisognosa del disagio abitativo con un onere finanziario notevolmente inferiore a quello da sostenere per realizzarne delle nuove, di contenere il consumo di nuovo territorio e, al contempo, di recuperare un ingente capitale che, se lasciato abbandonato, avrebbe subito un processo di degrado. Complessivamente con il programma sono stati investiti 53milioni di euro, di cui 35 a carico del bilancio regionale, rendendo disponibili 2.256 alloggi.

**Gli eventi sismici del maggio 2012** hanno prodotto ingenti danni al patrimonio abitativo e per il ripristino del patrimonio ERP sono stati stanziati 37 milioni di euro che hanno consentito di ricostruire 1.358 alloggi. Con l'obiettivo di fronteggiare la situazione di emergenza si è deciso di accrescere il patrimonio ERP con l'acquisto di nuovi alloggi o il ripristino/ristrutturazione di alloggi pubblici temporaneamente vuoti in modo da renderli nuovamente disponibili per l'affitto, stanziando 25milioni di euro di risorse regionali ai quali si aggiungono, nel 2014, ulteriori 4,4 milioni di euro per il recupero di 199 alloggi ERP localizzati nei Comuni del cratere.

## **Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile**

È un programma di iniziativa ministeriale e cofinanziato dalla Regione con l'obiettivo di perseguire più elevati standard di sostenibilità ambientale sia mediante il risparmio di suolo non urbanizzato che attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, il contenimento delle emissioni climalteranti e l'utilizzo di sistemi innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli interventi comprendono alloggi di edilizia residenziale pubblica, alloggi in locazione permanente e a termine per un periodo minimo di 25 anni. I destinatari sono le fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'ERP ma, anche, le persone che pur superando tali limiti di accesso si trovano in condizioni di disagio abitativo. Sono stati ammessi a finanziamento 14 programmi che prevedono la realizzazione di 400 alloggi di cui 143 di recupero.

## **Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana**

Obiettivo del programma è il reperimento di alloggi di ERS attraverso interventi di riqualificazione per contrastare il consumo di suolo e la dispersione degli insediamenti nel territorio, e favorire la nascita di ambiti urbani integrati e ricchi di servizi e funzioni complementari alla residenza. Gli alloggi debbono essere prioritariamente destinati ai soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione.

Sono stati finanziati nove interventi per un importo complessivo di 22,4 milioni di euro che attiveranno 34,4 milioni di euro di cofinanziamento. Nel 2012, con la firma degli accordi operativi tra la Regione e Comuni assegnatari, hanno preso avvio gli interventi, localizzati sia su immobili di proprietà pubblica che di proprietà privata, che realizzano circa 320 alloggi in locazione a canone concordato o sociale, per lo più frutto di riconversione di edifici esistenti (175) con l'obiettivo di invertire la tendenza al consumo di suolo.

### **3.2. Misure per il sostegno delle famiglie**

#### **Sostegno nel pagamento dei canoni di locazione**

La Regione per fronteggiare l'emergenza abitativa a partire dal 2010-2011 ha adottato alcune misure di sostegno per le famiglie in difficoltà nel corrispondere, con regolarità, il canone di locazione e per favorire la mobilità e la permanenza nel settore delle locazioni.

In via sperimentale ha aderito al primo Protocollo sfratti promosso dalla Prefettura di Bologna e, successivamente, a quello promosso dall'amministrazione provinciale di Modena erogando contributi per la costituzione di fondi pari rispettivamente a 400mila euro e 150mila euro. Inoltre nel 2011 sono state ripartite fra le restanti Province risorse per 350mila euro, in proporzione al numero degli sfratti per morosità.

Nel 2012 la Regione ha rafforzato ulteriormente questa linea d'intervento portando il contributo a 4,3 milioni di euro da ripartire fra le Province e i Comuni capoluogo prevedendo che questi ultimi dovessero partecipare prioritariamente agli interventi attivati dalle Province per rendere più efficaci le misure attivate ed evitare la frammentazione delle risorse. Anche per il 2013 la Regione ha confermato il proprio impegno concedendo alle Province risorse per 2,15 milioni di euro per interventi volti a garantire i crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto o anche per concedere contributi a favore di inquilini che versano in una situazione di inadempienza nel pagamento del canone di locazione.

#### **Il fondo per l'affitto**

Il fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione ha visto, negli ultimi anni, il progressivo disimpegno finanziario dello Stato a fronte di una crescita sostenuta dei nuclei familiari bisognosi che hanno determinato un analogo effetto di trascinamento sul fabbisogno finanziario richiesto.

Lo Stato nel 2014 di fronte al perdurare della crisi economica ed occupazionale e al crescere delle manifestazioni di disagio abitativo ha rifinanziato il fondo prevedendo che le risorse possano essere utilizzare anche per promuovere la costituzione di agenzie o istituti per la locazione, fondi di garanzia, convenzioni con cooperative edilizie, imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali che mettano a disposizione dei Comuni alloggi da concedere in locazione a canone concordato e anche convenzioni che permettano la rinegoziazione di nuovi contratti a canoni inferiori con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini.

Alla Regione sono stati assegnati 8,5 milioni di euro ai quali si sono aggiunti 2,2 milioni di euro di risorse regionali per un totale di 10,7 cifra comunque inadeguata rispetto ai fabbisogni indicati negli anni precedenti. Per rendere efficaci queste risorse si sono concentrate fra i comuni capoluogo e quelli ad alta tensione abitativa poiché è in queste realtà territoriali che si rileva la quota più elevata del disagio abitativo e i contributi sono stati ripartiti tenendo conto del numero degli sfratti e della popolazione residente in ciascun ente.

#### **Fondo per la morosità incolpevole**

È un nuovo fondo statale per contrastare l'emergenza abitativa istituito dalla legge n. 124/2013 con una provvista di 20 milioni di euro per il 2014, incrementati con ulteriori 15,7 milioni di euro dalla legge 80/2014. Alla Regione Emilia-Romagna è stato assegnato l'importo complessivo di 4,5 milioni di euro da ripartire fra i comuni capoluogo di provincia e quelli definiti ad alta tensione abitativa. I beneficiari delle risorse sono le persone in difficoltà nel pagamento del canone per intervenuta perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare per ragioni diverse che hanno un reddito ISE non superiore a 35.000 euro o reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore ISEE non oltre 26.000 euro.

#### **4) Le linee di intervento: la "filiera dell'abitare"**

In questi anni l'impegno finanziario della Regione e le iniziative intraprese nel campo delle politiche abitative, oltre a promuovere l'incremento della offerta di alloggi a prezzi e canoni calmierati e garantire il mantenimento e conservazione del patrimonio degli alloggi pubblici, è stata indirizzata anche ad alleviare le condizioni economiche delle famiglie in affitto, integrando con proprie risorse i finanziamenti statali assegnati con il fondo nazionale istituito con la L. n. 431/98. Inoltre la Regione ha svolto efficacemente una fondamentale funzione di

supplenza della assenza dei finanziamenti statali previsti dalla L. n. 13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

I temi della programmazione di edilizia residenziale sociale per il prossimo quinquennio (2015-2020) saranno caratterizzati da uno sforzo ancora maggiore a favore dell'affitto, sia per continuare a sostenere la domanda (mediante il Fondo a sostegno dell'accesso alle abitazioni in locazione, cofinanziato dalla Legge n. 80/2014 e dal bilancio regionale), sia per promuovere l'offerta di case in locazione (a termine e permanente) da parte del mercato.

Questa politica si avvale anche di un reindirizzamento del settore dell'edilizia residenziale pubblica alla fascia più bisognosa, che deve usufruire di un alloggio a canone sociale fintanto che le sue condizioni reddituali lo richiedono. Ad una maggiore mobilità dell'ERP deve corrispondere una adeguata offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, a canone calmierato, realizzati o recuperati con il concorso degli operatori privati e con l'apporto dei fondi immobiliari chiusi destinati agli interventi di *social housing*.

Inoltre per contrastare la contingente fase economica recessiva, che ha gravemente colpito il settore delle costruzioni, già fortemente segnato dalla stretta creditizia, l'iniziativa regionale deve contribuire a dare impulso all'economia, sviluppando ulteriormente il programma denominato "*una casa alle giovani coppie*": per favorire l'accesso alla casa, anche con il sistema della proprietà differita, e contemporaneamente offrire un sostegno agli operatori del settore, la Regione intende riproporre il bando che concede contributi a fondo perduto per avvicinare domanda e offerta di case disponibili.

Di fronte ad una rinnovata situazione di disagio abitativo, con poche risorse finanziarie proprie disponibili e la quasi totale assenza di risorse nazionali, la strategia della Regione è quindi quella di porsi come "regista attento" che coordina e indirizza le politiche abitative, tenendo conto delle esigenze territoriali, degli Enti locali, ma anche delle politiche di rilancio dell'economia.

Per intervenire sulle situazioni di disagio abitativo la Regione si propone di attivare una pluralità di strumenti e di linee di intervento fra le quale programmi/progetti di *social housing* e di *cohousing*, anche mediante la costituzione di fondi immobiliari chiusi a carattere etico per la realizzazione di alloggi di ERS nel territorio regionale.

#### **4.1) Il nuovo paradigma dell'*housing sociale***

La definizione europea di *social housing* proposta dal Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), è "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato".

In Italia il termine *housing sociale* viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse generale che escono dai confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e associazioni non profit.

Il *social housing* rappresenta quindi uno degli strumenti tramite il quale sostenere la domanda abitativa di quella "area grigia" della popolazione che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che, allo stesso tempo, non è in grado, da sola, di misurarsi con il mercato libero della casa.

L'art. 1 del DM 22 aprile 2008, recentemente integrato dall'art.10 del Decreto Casa (D.L. n. 47 del 28 marzo 2014 convertito in L. n. 80 del 23 maggio 2014) è il riferimento per la definizione di alloggio sociale:

"l'alloggio sociale è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico) destinate alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà".

Affrontare il tema dell'*housing sociale* significa porsi anche l'obiettivo del riequilibrio delle situazioni di contesto e del miglioramento della qualità urbana all'interno dei tessuti esistenti e promuovere la realizzazione di progetti urbani integrati in cui la rigenerazione dell'edilizia privata e la riqualificazione della città pubblica siano ricompresi in una iniziativa unitaria e contestuale, in accordo tra l'amministrazione e gli investitori privati.

Occorre perciò ridefinire in un quadro unitario riferito alle politiche urbane gli obiettivi di qualità a cui fare riferimento per generare ai diversi livelli (unità di vicinato, quartiere, ambito urbano, città) un risultato che corrisponda al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini e allo stesso tempo a un principio di equità territoriale che consenta di superare il conflitto tra centro e periferie.

Per circoscrivere la fascia di reddito cui fare riferimento per gli utenti dell'edilizia residenziale sociale, si ipotizza quella immediatamente superiore al reddito massimo che consente la permanenza nell'ERP: oggi il tetto è di circa 34.000 euro (ISEE), ma è in via di ridimensionamento tra 20.000 e 30.000 euro, una forbice da definire non appena sarà noto l'impatto del nuovo indicatore ISEE sui redditi delle famiglie. Di conseguenza la fascia ERS dovrebbe riguardare i redditi tra i 30.000 e i 50.000 euro Isee.

Per quanto riguarda i canoni, dovrebbero situarsi al di sotto del livello medio dell'affitto concordato ai sensi della L. n. 431/98: nei centri maggiori il canone di un alloggio di medie dimensioni dovrebbe situarsi al di sotto di 450 euro/mese mentre al di fuori dei comuni limitrofi ai capoluoghi si dovrebbe attestare tra 350 e 400 euro/mese.

Gli interventi di rigenerazione a scala di quartiere sono l'occasione per introdurre la componente necessaria di edilizia sociale in modo diffuso e amalgamato nel contesto, generando ambiti urbani omogenei e ricchi di servizi, in cui la coesione sociale sia un risultato cui puntare senza forzature di piano ma dosando con cura il mix funzionale.

In questo quadro complessivo può trovare spazio una strategia di strumenti coordinati di intervento, tra cui i fondi immobiliari come il fondo FIA della Cassa Depositi e Prestiti, che svolgono un ruolo di supplenza alla attuale rarefazione del credito immobiliare.

Questi strumenti debbono tuttavia essere rivolti a sostenere programmi di rigenerazione delle periferie residenziali, che sono il terreno su cui puntare per la ripresa del settore delle costruzioni: occorre prospettare un nuovo "patto sociale" con la proprietà edilizia che anziché gravare la casa di tasse crescenti, indirizzi il risparmio delle famiglie e gli investimenti del settore in un piano di ricapitalizzazione del patrimonio immobiliare per rinnovarlo e sottrarlo alla estrema vulnerabilità al sisma.

#### **4.2) Esperienze di *cohousing***

Il cohousing è una modalità residenziale costituita da unità abitative private e spazi e servizi comuni ed è caratterizzata da una progettazione e gestione partecipate, condivise, consapevoli, solidali e sostenibili, lungo tutto il percorso. Gli spazi e i servizi comuni ove possibile sono aperti al territorio.

Il cohousing, è un differente modo di abitare e di vivere il condominio, il quartiere e la città, che permette di riscoprire la socialità e la cooperazione tra vicini di casa coniugando spazi privati e spazi comuni.

Cohousing è una parola che potremmo tradurre in co-abitazione: significa abitare in normalissime unità immobiliari con ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune tra i coresidenti che li gestiscono in modo collettivo, ottenendo in questo modo benefici dal punto di vista sociale, economico e ambientale.

Le famiglie che abitano in cohousing hanno in uso esclusivo un alloggio tradizionale, ma in più condividono e gestiscono spazi comuni, come ad esempio una cucina collettiva, sale studio-laboratorio, lavanderia comune, sale di lettura, spazi gioco per i bambini, ecc. fino a dividersi mezzi di trasporto (car-sharing, bike-sharing) orti e giardini.

Il cohousing è una scelta che può favorire, magari per periodi transitori, uno stile di vita di tipo comunitario stimolante e sostenibile: da un lato, infatti, la condivisione di spazi e risorse agevola la cooperazione tra gli individui, dall'altro, unitamente alla costituzione di gruppi d'acquisto e la condivisione di beni e servizi, favorisce il risparmio energetico e diminuisce l'impatto ambientale, consentendo di accedere ad opportunità che per il singolo avrebbero un costo maggiore.

Per queste ragioni il Programma regionale promuoverà iniziative dal basso, con forte contenuto innovativo e di sperimentazione, sostenute dalle amministrazioni locali e finanziate con il concorso di fondazioni bancarie e associazioni non-profit, che vorranno proporre la realizzazione di interventi abitativi in cohousing di tipo cooperativo e convenzionate con i Comuni.

### **4.3) Costituzione di un fondo immobiliare per l'housing sociale**

L'affacciarsi sulla scena economica-finanziaria dei fondi immobiliari chiusi per l'housing sociale ha prodotto una innovazione di processo nel settore dell'edilizia residenziale sociale, che consente da un lato di immettere sul mercato alloggi in affitto a canone sostenibile e dall'altro di valorizzare l'investimento etico di finanziatori pubblici e privati.

Una opportunità che garantisce un interesse finanziario calmierato per gli investitori e la risposta ai fabbisogni di prima casa in affitto a canoni moderati.

Già il Piano nazionale di edilizia abitativa (DPCM 16 luglio 2009) si proponeva di incrementare l'offerta di case in affitto attraverso strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Uno di tali strumenti consisteva proprio nella costituzione di fondi immobiliari chiusi.

A questo scopo attraverso Cassa Depositi e Prestiti è stato istituito il Fondo Investimenti per l'abitare (FIA) che è un fondo di fondi immobiliari attivo nel settore dell'edilizia sociale e gestito attraverso Società di Gestione del Risparmio (SGR). A questo fondo hanno aderito Ministero delle Infrastrutture, gruppi bancari e assicurativi, casse di assistenza e previdenza privata.

La diffusione dei fondi immobiliari chiusi costituisce una grande opportunità per indirizzare verso il segmento dell'edilizia residenziale sociale flussi finanziari di rilevante entità e per promuovere e sviluppare forme di partenariato pubblico privato. Nella nostra regione si sono già realizzate esperienze positive di housing sociale e altre si vanno delineando con il concorso di Cassa Depositi e Prestiti e di diverse SGR.

Al fine di massimizzare l'impatto in termini di edilizia residenziale sociale conseguito dagli interventi realizzati dai fondi immobiliari chiusi, si ritiene utile che tali interventi siano valutati in riferimento alle più generali linee di programmazione di politica abitativa della regione e degli enti locali, anche al fine di indirizzarne la localizzazione e il dimensionamento più opportuni rispetto ai diversi contesti urbani.

Per svolgere tale valutazione è pertanto opportuno che la Regione possa assumere partecipazioni nei fondi immobiliari chiusi che realizzano gli investimenti esclusivamente sul territorio regionale.

In questo quadro la Regione al fine di creare le condizioni per incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale, si è dotata di uno strumento legislativo la Legge n. 6 del 30 giugno 2011, che le consente di aderire ai fondi immobiliari chiusi attraverso l'acquisizione di quote sia con apporti in denaro che di immobili. L'adesione regionale è riservata a fondi etici locali finalizzati alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione o alla vendita a prezzi più bassi di quelli di mercato, con il riconoscimento agli aderenti al fondo di ricavi di entità modesta, derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare.

Uno degli obiettivi è quello di individuare progetti idonei a essere finanziati con le risorse del FIA gestito da CDP Investimenti SGR, con il quale occorre definire azioni e forme di collaborazione per la realizzazione di un programma di social housing destinato alla fascia di popolazione che, pur avendo redditi superiori a quelli che danno diritto a un alloggio popolare, non può permettersi di pagare un affitto a canoni di mercato.

Lo sviluppo di iniziative locali, supportate dalla partnership regionale, può prevedere l'iniziativa di operatori privati e cooperative che curano la gestione sociale degli interventi.

I progetti che la Regione si propone di promuovere dovranno essere sostenibili dal punto di vista ambientale ed energetico ed inoltre dovranno privilegiare il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione ed inoltre dovranno garantire la fattibilità amministrativa ed economico finanziaria degli interventi.

### **4.4) Programma una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari**

Nel programma regionale è da tempo riservata una particolare attenzione ad agevolare l'accesso alla prima casa di abitazione a particolari categorie di soggetti più disagiate, quali le giovani coppie, le coppie monoparentali monoreddito, le famiglie numerose, i single, le famiglie che si trovano nella condizione di difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a prezzi o a canoni accessibili.

A queste tipologie di famiglie e di coppie la regione intende offrire la prospettiva di una soluzione definitiva del problema della casa, aiutandole ad acquistarla con l'erogazione di un contributo finanziario.

Inoltre attraverso questo intervento pubblico si è contemporaneamente offerto un sostegno agli operatori del settore edile delle costruzioni che, in perdurando della difficile situazione che l'economia italiana sta vivendo, ha colpito in modo particolare.

Con il programma "una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" la Regione Emilia-Romagna si propone di dare continuità all'impegno costantemente profuso nel settore delle politiche abitative per contribuire a soddisfare la domanda di servizi abitativi delle fasce più deboli della popolazione ed inoltre di favorire la ripresa delle attività nel settore dell'edilizia abitativa.

Tale obiettivo è perseguito favorendo la possibilità per le giovani coppie ed altri nuclei familiari di acquisire la proprietà della prima casa di abitazione, anche con patto di futura vendita, dopo un periodo di locazione di massimo quattro anni a canone inferiore a quello di mercato, ad un prezzo determinato al momento dell'inizio del periodo di locazione.

Trattandosi di nuclei in via di formazione o di famiglie che per le loro caratteristiche possono essere considerate particolarmente deboli, possono, nell'immediato, non trovarsi nella condizione economica di sostenere l'onere finanziario connesso all'acquisto di un'abitazione, anche nell'ipotesi che il suo prezzo sia inferiore a quello di mercato e malgrado un aiuto finanziario pubblico.

Alla presente delibera di proposta all'Assemblea Legislativa è allegato il programma "una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari" (Allegato "B") per le motivazioni indicate nelle premesse.

#### **4.5) Nuove modalità per il sostegno alle persone in condizioni di difficoltà**

La Regione dedica particolare attenzione alla soluzione dei problemi della casa delle persone e dei nuclei familiari che sono incorsi in situazioni di particolari difficoltà nel far fronte alle spese per i servizi abitativi o che sono state oggetto di procedure esecutive di rilascio delle proprie abitazioni e, integrando in modo sinergico risorse proprie e fondi statali, intende contribuire a dare un aiuto efficace a coloro che spesso possono essere in lista d'attesa nelle graduatorie ERP.

Sono il fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione e il fondo inquilini morosi incolpevoli i due strumenti sostenuti da risorse statali e regionali per far fronte a queste esigenze. Con l'individuazione di priorità e criteri di riparto, pur in presenza di risorse non proporzionali al fabbisogno, si punta a sostenere le situazioni di maggiore difficoltà.

Nel 2014 lo Stato ha rifinanziato il fondo per l'affitto prevedendo risorse anche per il 2015 per ridurre l'emergenza abitativa e stabilendo che tali risorse potevano essere utilizzate dai Comuni anche per altri interventi quali la costituzione di agenzie per la locazione, di fondi di garanzia, attività di promozione con imprese di costruzioni per il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati ed infine la possibilità di stipulare nuovi contratti a canoni inferiori con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari e degli inquilini.

Uno degli obiettivi delle politiche abitative del nuovo programma è quello di incentivare la costituzione di agenzie per la locazione (previste anche nella L.R. n. 24/2001), agenzie che dovrebbero mettere in atto gli strumenti necessari per reperire gli alloggi sul mercato privato e assegnarli in affitto ai destinatari. Le agenzie per l'affitto svolgono una funzione che si è rivelata molto utile a facilitare i rapporti tra proprietari e inquilini garantendo la riscossione dei canoni, nei confronti dei proprietari, e il rispetto degli accordi contrattuali sottoscritti da entrambe le parti.

L'eliminazione del rischio morosità e dell'incertezza sui tempi di rientro nella disponibilità del bene possono creare le condizioni per una maggiore disponibilità dei proprietari ad affittare gli alloggi sfitti a condizioni e canoni vantaggiosi per i locatari. Inoltre l'adozione del canone concordato, che fa scattare per i proprietari l'aliquota della cedolare secca al 10% può produrre un effetto calmierante nei prezzi delle locazioni e far emergere una quota del sommerso esistente nel mercato degli affitti.

Nel 2015, con i finanziamenti assegnati dallo Stato sul fondo affitto che ammontano a circa 8,6 milioni di euro ai quali si vanno ad aggiungere 2 milioni di euro di fondi regionali, la Regione ha deciso di modificare i criteri e le procedure per il riparto ai Comuni beneficiari nel caso che decidano di erogare direttamente i contributi alle famiglie quale forma di sostegno al reddito per il pagamento dei servizi dell'abitare.

Le nuove modalità prevedono che i Comuni producano una graduatoria e che per la formazione della stessa si utilizzi il rapporto canone/reddito con l'obiettivo di soddisfare le domande che presentano i valori più elevati del rapporto. A ciascun nucleo potrà essere concesso un importo che può variare da un minimo di 3 mensilità di affitto ad un massimo di 6 e comunque entro un tetto di 2.000 euro.

Il decreto di riparto dispone inoltre che *una quota non superiore al 25% è destinata a dare idonea soluzione abitativa ai soggetti di cui all'art. 1, comma 1 della L. 9/2007<sup>1</sup> sottoposti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione, promuovendo prioritariamente la sottoscrizione di nuovi accordi a canone concordato.* Nell'Emilia-Romagna questa tipologia di procedura di sfratto è poco presente infatti, nel 2013 i dati del Ministero degli interni, evidenziano 218 sfratti su tutto il territorio regionale per finita locazione, su un totale di oltre 7.600 procedure esecutive, pari circa al 3%. A questa tipologia di sfratti si ritiene di riservare una quota non superiore al 10% delle risorse disponibili che i Comuni, nel caso di mancato utilizzo, potranno ri-destinare alle finalità principali del fondo per l'affitto.

Il fondo inquilini morosi incolpevoli, un nuovo fondo statale per contrastare l'emergenza abitativa istituito dalla legge n. 124/2013, che con la legge n. 80/2014 ha visto incrementare le risorse complessive e, soprattutto, stabilire il suo rifinanziamento fino al 2019, prevede che nel 2015 saranno attribuiti alla Regione 3,7 milioni di euro.

Il 70% del fondo viene ripartito fra tutte le Regioni utilizzando il numero dei provvedimenti di sfratto emessi dell'autorità giudiziaria mentre il restante 30% è stato ripartito fra le Regioni che hanno adottato misure per il contenimento del disagio abitativo (Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia-Romagna, Toscana, Marche e Campania).

Il decreto di riparto individua i Comuni beneficiari che sono solo quelli ad alta tensione abitativa individuati nella delibera Cipe 87/2003, che per l'Emilia-Romagna sono 39, e dà la definizione di morosità incolpevole come oggettiva impossibilità a provvedere al pagamento del canone per intervenuta perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare per ragioni diverse. Stabilisce, inoltre, in modo puntuale, i criteri per l'accesso al fondo che sono:

- ✓ limiti di reddito (ISE non superiore a 35.000 euro o reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore ISEE non oltre 26.000 euro);
- ✓ sfratto per morosità con citazione per la convalida;
- ✓ possesso, da parte del locatario, di un contratto regolarmente registrato e risiedere nell'alloggio da almeno un anno;
- ✓ cittadinanza italiana o di un paese dell'UE o extracomunitario con regolare permesso di soggiorno.

#### **4.6) Valorizzazione e rinnovamento del parco alloggi di proprietà pubblica**

La Regione promuove la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, perseguendo un'efficace gestione degli alloggi e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per renderli fruibili a tutte le categorie di utenti e ad assegnarli in modo continuativo, come già era negli obiettivi del programma *Nessun alloggio pubblico sfitto*. Come indicato dall'art.1 della L.R. 24/01 e smi, le finalità della programmazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sono volte, tra l'altro, a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di resistenza al sisma, di sicurezza (linee vita, ecc.), di accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia.

Per comporre un programma di interventi diventa necessario disporre di informazioni attendibili, esaustive e tempestive sullo stato del patrimonio di alloggi ERP non solo dal punto di vista quantitativo misurato anche in termini di proprietà pubblica/privata a seguito dei processi di alienazione degli anni scorsi ma, soprattutto, delle caratteristiche strutturali e qualitative degli alloggi e degli edifici necessarie per produrre quadri conoscitivi utili

---

<sup>1</sup> Al fine di contenere il disagio abitativo e di favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione e residenti nei comuni capoluogo di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa, sono sospese a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge per un periodo di otto mesi, le esecuzioni dei provvedimenti di sfratto nei confronti dei conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore ai 27mila euro, che siano o che abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica alle stesse condizioni anche ai conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare figli fiscalmente a carico.

nella fase di impostazione dei programmi di intervento, di monitoraggio delle attività realizzate e di rendicontazione dei risultati.

Con la collaborazione delle Acer, delle società in house degli enti locali e dei Comuni che gestiscono in proprio il loro patrimonio sarà resa operativa una banca dati aggiornata relativa al patrimonio e l'anagrafe dell'utenza ovvero dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi ERP.

Gli ultimi dati a disposizione stimano il patrimonio composto da 6.499 edifici suddivisi in circa 11.750 corpi scala che comprendono 55.628 alloggi di cui 51.455 occupati, che rappresentano circa il 93% degli alloggi, dove risiedono oltre 119mila utenti.

### **Programma di recupero degli immobili ERP**

Sul parco alloggi è attualmente in corso una analisi conoscitiva che si avvale delle strutture tecniche di Acer, cui si affianca un audit energetico effettuato su modello RSE in recepimento della Direttiva CE 2010/31 per il Ministero Economia e Finanze. Lo studio è parte di una più generale indagine conoscitiva sul patrimonio edilizio nazionale avente lo scopo di predisporre una analisi di fattibilità nella prospettiva di adeguamento all'obiettivo di edifici ad energia quasi zero.

Lo studio consiste nella classificazione del parco edifici ERP di ciascuna provincia dell'Emilia-Romagna per epoca di costruzione e tipologia edilizia, in modo da definire un numero limitato di modelli di comportamento energetico e gli interventi ottimali per migliorarne l'efficienza nell'ottica del bilanciamento costi/benefici e di una valutazione del tempo di ritorno dell'investimento.

Attualmente il consumo medio per alloggio ai fini del condizionamento invernale e della produzione di acqua calda sanitaria è stimato in 140 Kwh/mq/anno per alloggio.

L'obiettivo è di ridurre almeno del 30% tale consumo medio partendo dagli edifici più obsoleti, in cui è necessario intervenire sull'isolamento dell'involucro edilizio, per poi realizzare un intervento di installazione di impianti centralizzati con caldaie a condensazione e valvole termostatiche, usufruendo degli incentivi del conto termico.

Il programma si avvarrà di più canali di finanziamento. In primo luogo i fondi ripartiti alle Regioni dal Ministero Infrastrutture e trasporti in attuazione della legge 80/2014, art. 4 che assegna alla Regione Emilia-Romagna un fondo di euro 35.173.991,11 destinato ad un programma di recupero degli alloggi ERP.

In secondo luogo il programma si candida al finanziamento dell'Asse 4 del Programma Operativo Regionale POR-FESR (*low carbon economy*) in cui è prevista un'azione prioritaria per sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso dell'energia rinnovabile nelle infrastrutture pubbliche, compresi gli edifici pubblici nel settore dell'edilizia abitativa.

Le linee di intervento previste nel POR-FESR per gli edifici pubblici sono le seguenti:

- ristrutturazione di edifici o complessi di edifici;
- installazione di sistemi intelligenti di telecontrollo;
- regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici;
- installazione di sistemi di produzione di energia da fonte rinnovabile associati a interventi di efficientamento energetico.

I progetti proposti dovranno essere corredati da diagnosi energetiche che indichino chiaramente le prestazioni energetiche di partenza e gli obiettivi che verranno conseguiti con l'intervento oggetto del finanziamento dell'Asse 4 del POR.

Infine con Decreto Interministeriale del 26 gennaio 2012 sono state attribuiti alla Regione Emilia-Romagna 4.977.645,46 milioni di Euro, derivanti dalla ripartizione del "Fondo finalizzato alla riduzione dei costi della fornitura di energia per finalità sociali di cui all'art. 1, commi 362 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", da utilizzare, attraverso la predisposizione di un programma regionale, per interventi diretti a migliorare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a favore degli utenti finali in edifici pubblici utilizzati per finalità sociali.

Gli interventi consistono nella realizzazione, potenziamento e manutenzione di impianti per la produzione e/o la fornitura di energia che consentono di ridurre i consumi di energia e dei relativi costi e sono quindi del tutto coerenti con il programma di recupero di efficienza del patrimonio pubblico.