

**PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE  
TRA REGIONE EMILIA ROMAGNA E ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI  
PROPRIETARI IMMOBILIARI - ASPPI PER LA COLLABORAZIONE E  
L'APPROFONDIMENTO DEI TEMI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**PREMESSO CHE**

- il sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica è governato dalla Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni;
- i mutamenti sociali ed economici intervenuti da allora sono stati rilevanti, ed hanno portato alla necessità ed opportunità di avviare un ripensamento, ed una nuova stagione progettuale delle politiche abitative, per meglio fronteggiare le istanze ed i problemi del mercato abitativo sociale;
- tra le priorità della nuova stagione vi sono la ricerca di nuovi strumenti e misure per incrementare l'offerta di alloggi pubblici per le fasce socialmente deboli, nonché di alloggi a canone calmierato per le fasce di popolazione a rischio di povertà ed esclusione sociale, ed alloggi per l'emergenza abitativa, oltre che per rafforzare la sostenibilità economica ed ambientale degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- è quindi intento della Regione Emilia-Romagna sviluppare e rafforzare tali strumenti e soluzioni in modo integrato e condiviso con gli attori istituzionali del sistema dell'edilizia sociale, quali ANCI, UPI e CISPEL-ACER, per garantire che ciascuno svolga in modo ottimale il proprio ruolo nel sistema stesso, che ne risulterà rafforzato e migliorato; allo stesso tempo, si ritiene indispensabile coinvolgere concretamente nell'evoluzione del sistema anche le rappresentanze territoriali e gli stakeholders, nel rispetto dei principi della partecipazione democratica e al fine di ottenere ampia proattività e condivisione delle scelte;

**CONSIDERATO CHE**

- ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari con sede in Bologna, è stata costituita negli anni 50 con finalità di supporto, assistenza e offerta di servizi alla categoria dei piccoli proprietari immobiliari, in forma associata ed a livello locale e nazionale;
- da tempo è in atto una fattiva collaborazione fra l'Assessorato Attività produttive della Regione Emilia Romagna e ASPPI - Direzione nazionale e regionale, su vari temi trasversali come il Piano energetico regionale, lo sviluppo sostenibile e la green economy, il risparmio e l'alta efficienza energetica nelle attività in tema di edilizia residenziale, l'autorizzazione unica integrata; tale collaborazione ha comportato la condivisione di dati e informazioni aggiornati sulla realtà e le tendenze del mercato della locazione privata in Emilia-Romagna;
- è necessario ed opportuno che il mercato della locazione in Emilia-Romagna si allarghi fino ad includere quella parte del patrimonio abitativo oggi non destinata a questo fine, ma potenzialmente disponibile. Oggi infatti il disagio abitativo riguarda un'ampia fascia di inquilini caratterizzata da redditi medio - bassi come è testimoniato, fra l'altro, dal crescente numero di sfratti per morosità che si verificano anche nella nostra regione. L'introduzione della normativa fiscale relativa alla cedolare secca, nella parte che ha comportato la cancellazione delle condizioni di favore fiscale per i contratti a canone agevolato complica un quadro già difficile. Questa situazione produce disagio ed insicurezza nei conduttori e nei locatori, l'allontanamento

dal mercato di molti potenziali affittuari, una crescente selettività nella scelta dei conduttori con cui contrarre la locazione;

- per contrastare questi fenomeni è necessario un mix di azioni pubbliche e di attività di concertazione e collaborazione con le forze rappresentative della proprietà edilizia e dell'inquilinato che contemperino garanzie per il locatore, soprattutto in ordine al percepimento del canone e ai tempi di rilascio, e garanzie per il conduttore di canoni sostenibili. A determinate condizioni, parte di queste abitazioni potrebbero essere poste sul mercato a condizioni più favorevoli per gli inquilini rispetto ai normali valori di mercato; questo potrebbe affiancare gli interventi tesi a incrementare l'offerta dell'edilizia residenziale pubblica o di abitazioni in *social housing*, contribuendo a trovare risposte alternative e/o aggiuntive in tempi contenuti e senza determinare consumo di territorio, per molte famiglie a rischio di esclusione sociale e di povertà;

Tutto ciò premesso e considerato, tra Regione Emilia-Romagna e ASPPI - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, si stipula il seguente

## PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE

### ART. 1 – OGGETTO

Oggetto del presente protocollo è la collaborazione tra i soggetti sottoscrittori sui temi dell'edilizia sociale, ai fini di cui in parte premessa, per lo svolgimento di attività di concertazione, di approfondimento e di condivisione sui problemi e le criticità del settore, nonché per l'elaborazione di eventuali proposte condivise e la valutazione ed elaborazione di nuove soluzioni e di strumenti innovativi per il miglioramento della funzionalità del sistema dell'*housing* sociale in Emilia-Romagna, a partire dalle proposte già in via di definizione congiunta da parte dell'Assessorato alle Attività produttive della Regione Emilia-Romagna e di ASPPI regionale e nazionale, da considerarsi rientranti a pieno titolo nelle finalità del presente protocollo.

### ART. 2 – MODALITA' DI COLLABORAZIONE

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 atto.

Le parti si impegnano a sostenere positivamente ed a garantire lo sviluppo ed il rafforzamento delle attività di collaborazione sui temi dell'edilizia residenziale pubblica, nonché sui temi dell'efficienza energetica, del risparmio energetico e dello sviluppo sostenibile nel campo dell'*housing* sociale in generale.

In particolare, ASPPI si impegna a:

- effettuare, tramite le sue strutture, un monitoraggio costante della realtà del mercato della locazione privata nelle diverse Province della regione, ed a renderne noti i risultati attraverso la presentazione di report periodici, su richiesta della Regione;
- condividere con l'Assessorato Attività Produttive della Regione Emilia-Romagna le informazioni, le elaborazioni, le proposte tese a delineare soluzioni adeguate ai problemi posti in premessa;
- esprimersi sulle eventuali proposte da parte dell'Assessorato sui temi dell'edilizia residenziale sociale;

- assicurare un confronto, il più ampio possibile, nelle diverse Province con proprietari di immobili, non limitandosi solo ai propri associati, garantendo così alla Regione un ulteriore punto di contatto e canale di confronto per la concertazione con la realtà sociale.

L'Assessorato alle Attività Produttive si impegna a:

- coinvolgere ASPPI nelle forme di volta in volta ritenute più efficaci, utili ed opportune, nel processo di concertazione durante l'elaborazione delle proposte che verranno indirizzate alle sedi formali di confronto e decisione;
- partecipare alle iniziative di confronto predisposte da ASPPI per discutere, approfondire ed affrontare le tematiche suindicate.

### ART. 3 – DURATA E AGGIORNAMENTO

Le parti sono tenute al rispetto degli impegni contenuti nel presente documento fino ad eventuale, esplicito recesso per iscritto. Eventuali integrazioni e/o modifiche rilevanti ai contenuti del presente atto saranno definite di comune accordo tra le parti.

Le parti si impegnano inoltre a compiere ogni sforzo utile a far sì che questo rapporto di collaborazione includa progressivamente altre forme associate rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini, interessate a fornire il loro contributo alla elaborazione delle proposte e alla loro concreta realizzazione.

Per la Regione Emilia-Romagna

Per ASPPI

Bologna, li.....