

AVVISO PUBBLICO

RIVOLTO AI COMUNI E ALLE ACER DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A PARTECIPARE AD UNA NUOVA MISURA REGIONALE PER IL FINANZIAMENTO DI UN PIANO DI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ERP NON UTILIZZATO E, IN GENERALE, PER IL RECUPERO E L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO ERP E ERS

1. PREMESSE E FINALITÀ

La Regione Emilia-Romagna riconosce il diritto alla casa quale parte centrale del modello di benessere abitativo regionale, ed indica nell'accesso alla casa a prezzi accessibili un fattore per lo sviluppo economico del territorio, per la sua sostenibilità sociale e per l'emancipazione delle nuove generazioni.

La Regione intende dare una risposta alla pressante domanda di abitazioni in locazione a prezzi accessibili da parte di famiglie, lavoratori e lavoratrici a reddito medio basso e al tempo stesso attuare la decarbonizzazione del patrimonio civile residenziale di proprietà pubblica.

Come è noto, la crescente domanda di alloggi in locazione è determinata da una pluralità di fattori, tra cui:

- l'aumento dell'inflazione e l'incremento dei tassi dei mutui, che ha creato maggiori difficoltà ad accedere al mercato dell'acquisto;
- la diminuzione dello stock disponibile per le locazioni di lunga durata anche a causa della crescita esponenziale delle locazioni turistiche brevi;
- le mutate esigenze delle famiglie che richiedono maggiore mobilità per lavoro, l'esigenza di flessibilità nelle soluzioni alloggiative.

Con il presente Avviso si intendono costruire le basi per una **nuova misura regionale finalizzata al raggiungimento di tre rilevanti obiettivi**:

- **offrire alloggi in locazione a prezzi accessibili**, utilizzando prioritariamente gli alloggi sfitti del patrimonio abitativo pubblico (ERP), che non possono essere recuperati con le risorse normalmente disponibili, e che quindi non assolvono già ora alla funzione di soddisfare le richieste inevase nelle graduatorie per l'accesso all'ERP. Tali alloggi sarebbero destinati temporaneamente alla locazione calmierata, ancorché in deroga alle regole dell'ERP, salvaguardandone tuttavia la funzione sociale;
- **riqualificare i fabbricati ERP, con particolare attenzione alla componente energetica** al fine di ridurre i consumi, decarbonizzare parte dell'edilizia esistente, e quindi ridurre la povertà energetica delle categorie più fragili, nonché al superamento delle barriere architettoniche.
- aumentare l'offerta di ERP e ERS nel territorio regionale;

Nel breve periodo la maggiore offerta di alloggi in locazione a prezzi accessibili destinate a famiglie e lavoratori a reddito medio basso, non consentirà solo di rispondere alla crescente domanda

abitativa di quelle fasce sociali che in questo momento non trovano un alloggio e sono espulse dalle città per ragioni economiche, ma rappresenterà anche un elemento di calmieramento del mercato della locazione.

Accogliere e trattenere lavoratori e lavoratrici a reddito medio basso permette di rafforzare il sistema economico e territoriale della nostra Regione ed in particolare dei grandi centri urbani, poiché esso si fonda sulla collaborazione ed integrazione lavorativa di tutte le categorie reddituali. Il sistema dei servizi pubblici (come ospedali, sistema scolastico, trasporti pubblici, sicurezza, ecc.) ne uscirà rafforzato e coeso, così come l'industria manifatturiera ed agroalimentare e tutto il sistema produttivo potrà contare su lavoratori più stabili economicamente e che disporranno quindi di maggiore capacità di spesa. L'obiettivo della misura regionale va dunque nella direzione di migliorare la qualità della vita delle famiglie, lavoratori e lavoratrici a reddito medio basso, consentendo loro di trovare nel nostro territorio un luogo di radicamento e di crescita.

Il presente Avviso è rivolto ai Comuni della Regione Emilia-Romagna titolari del patrimonio di ERP che hanno un ruolo centrale nello sviluppo della misura che la Regione intende avviare. L'obiettivo è quello di verificare al meglio la sussistenza delle condizioni tecniche per implementare tale misura rilevando l'interesse e la disponibilità dei Comuni a candidare:

- il patrimonio di alloggi censiti in ORSA e inutilizzati (LINEA 1);
- eventuali ulteriori unità immobiliari inutilizzate di proprietà pubblica comunale (anche non residenziali) da destinare a edilizia sociale in locazione a canone calmierato (LINEA 1).

Con la nuova misura regionale si intendono individuare anche:

- fabbricati ERP da sottoporre ad interventi di riqualificazione, anche dal punto di vista energetico per ridurre la povertà degli assegnatari (LINEA 2);
- eventuali ulteriori interventi di incremento del patrimonio ERP, anche mediante temporanea destinazione ad ERS;

Tale indagine ricognitiva è estesa anche alle Aziende Casa Emilia-Romagna (*di seguito denominate ACER*) nel caso in cui abbiano in disponibilità alloggi di proprietà sfitti e non utilizzati per motivi manutentivi ovvero patrimonio da valorizzare secondo gli obiettivi del presente Avviso.

Il Piano di interventi su alloggi e fabbricati ERP è finanziato dalle risorse ottenute dall'accensione di un mutuo da parte della Regione Emilia-Romagna e da risorse proprie e fondi europei e si sostiene economicamente attraverso un piano finanziario che prevede il rientro della quota capitale e relativi interessi, mediante rate a carico dei Comuni e ACER partecipanti quantificate come quote parti della rata di ammortamento sostenuta dalla Regione.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

La Regione Emilia-Romagna promuove l'incremento dell'offerta di alloggi in affitto calmierato e la riqualificazione energetica del patrimonio ERP con il ricorso a strumenti finanziari innovativi rispetto a quelli tradizionalmente coperti da risorse regionali o statali. Si intendono perseguire le seguenti due linee di azione:

LINEA 1 – ALLOGGI ERP E ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI:

- recupero di alloggi ERP censiti in ORSA sfitti e di eventuali altre unità immobiliari di proprietà comunale (anche non residenziali¹) che non possono essere riqualificati con le risorse

¹ Per gli alloggi o immobili comunali da candidare ad ERS con originaria funzione non residenziale, dovrà essere preventivamente accertata dal Comune la compatibilità dell'uso residenziale rispetto all'ambito urbanistico di localizzazione. L'uso residenziale potrà avvenire nei casi previsti dal Piano urbanistico e in

normalmente disponibili, e che quindi non assolvono alla funzione di soddisfare le richieste inevase nelle graduatorie ERP, con temporanea sottrazione dal vincolo ERP, per destinarli alla locazione a canone calmierato da assegnare rapidamente a nuclei famigliari e lavoratori a reddito medio basso;

- recupero di alloggi di proprietà delle ACER non utilizzati in quanto necessitano di interventi di ripristino da destinare alla locazione a canone calmierato

LINEA 2 – FABBRICATI:

- riqualificazione di fabbricati ERP censiti in ORSA e di eventuali altri fabbricati da destinare a ERP di totale proprietà pubblica comunale, con particolare attenzione alla riqualificazione energetica. La LINEA 2 persegue l'obiettivo di recuperare e ampliare il patrimonio ERP, ridurre la povertà energetica e allineare il tasso di riqualificazione energetica degli edifici di proprietà pubblica alla tabella di marcia del combinato disposto della Direttiva EPBD 4 e della Direttiva EEDIII, concorrere al superamento delle barriere architettoniche. (LINEA 2.A)
- riqualificazione di altri fabbricati non censiti in ORSA di totale proprietà pubblica comunale o di totale proprietà delle ACER, ovvero nuova costruzione di fabbricati da destinare all'ERP al termine del periodo necessario per il rientro dell'investimento (LINEA 2.B)².

2.1 Immobili candidabili nella LINEA 1 e nella LINEA 2

Al fine di valutare la sussistenza delle condizioni per avviare le due linee di azione sopra indicate il presente Avviso ha come fine la raccolta delle manifestazioni di interesse, **riguardanti**

relativamente alla LINEA 1,

- **alloggi ERP censiti in ORSA sfitti e inutilizzati** perché bisognosi di interventi di recupero, da destinare rapidamente, previo ripristino, alla locazione a canone calmierato, per un periodo corrispondente all'estinzione del mutuo, la cui durata è prevista per un periodo indicativo massimo di 30 anni;
- **eventuali ulteriori alloggi o altre unità immobiliari (anche non residenziali) di proprietà comunale inutilizzati** perché necessitanti di interventi di recupero da destinare rapidamente, previo ripristino, alla locazione a canone calmierato, per un periodo corrispondente all'estinzione del mutuo, la cui durata è prevista per un periodo indicativo massimo di 30 anni;
- **alloggi di proprietà delle ACER** inutilizzati perché bisognosi di interventi di recupero da destinare rapidamente, previo ripristino, alla locazione a canone calmierato per un periodo corrispondente all'estinzione del mutuo, la cui durata è prevista per un periodo indicativo massimo di 30 anni;

relativamente alla LINEA 2,

- a. **fabbricati ERP censiti in ORSA** ed eventuali ulteriori fabbricati da destinare ad ERP, da sottoporre a riqualificazione (LINEA 2.A);

conformità alle norme di legge e regolamenti, ed in particolare in presenza delle dotazioni territoriali richieste dal Piano. Inoltre, si ritiene che debbano essere prese in esame esclusivamente le tipologie edilizie che più si prestano, con opere edilizie modeste, ad essere convertite a residenza.

² Per tali interventi il periodo di rientro dell'investimento può essere anticipato rispetto a quello di ammortamento del mutuo regionale di durata indicativa pari 30 anni.

- b. **altri fabbricati non censiti in ORSA**, di totale proprietà pubblica comunale o di totale proprietà delle ACER da destinare temporaneamente ad ERS, i cui canoni permetteranno il rientro dei costi sostenuti per l'intervento³, e quindi da destinare stabilmente ad ERP (LINEA 2.B)⁴.

Le due linee di azione (LINEA 1 e LINEA 2) sono indipendenti l'una dall'altra e pertanto il Comune può decidere di aderire liberamente all'una o all'altra o ad entrambe, a seconda degli alloggi o dei fabbricati disponibili, che nel rispetto dei requisiti richiesti, ritenga utile candidare essendo onere della Regione, una volta ricevute le candidature, individuare gli alloggi e i fabbricati da inserire nel **Piano degli interventi**.

Le ACER potranno aderire al presente Avviso di manifestazione di interesse candidando esclusivamente alloggi e fabbricati di loro proprietà nel rispetto dei requisiti del presente Avviso.

La selezione degli immobili da inserire nel Piano degli interventi sarà effettuata da un Nucleo di Valutazione, composto da dirigenti e funzionari dell'Area Politiche per l'Abitare e con il supporto tecnico dell'Area Energia ed Economia Verde. Il Nucleo, nella prima seduta, provvederà a predisporre un elenco di tutti gli alloggi e fabbricati candidati e valuterà la loro ammissibilità con riferimento ai seguenti criteri di priorità:

LINEA 1

- intensità della domanda di affitto a costi accessibili;
- rapporto tra canone di locazione ottenibile e costo di ristrutturazione
- valori del mercato della locazione;
- localizzazione degli alloggi rispetto ai servizi e ai sistemi di trasporto pubblico;
- tempi di ristrutturazione;
- interventi che concorrano alla riduzione dei consumi energetici finali e alla decarbonizzazione

LINEA 2

- caratteristiche e rilevanza dell'intervento di recupero;
- tipo di intervento;
- interventi candidati alla LINEA 2.A e LINEA 2.B;
- numero di alloggi presenti nel fabbricato;
- costi e tempi di ristrutturazione.
- caratteristiche energetiche di partenza (ex ante)

Nella scelta degli interventi della LINEA 1 e della LINEA 2 la Regione procederà anche attraverso:

- la valutazione delle specifiche condizioni e regole di spesa delle risorse europee da fondi strutturali che saranno destinate al programma (per gli interventi della LINEA 2), nonché delle condizioni ai fini del finanziamento;
- un bilanciamento di interventi tra quelli della LINEA 1 e quelli della LINEA 2 ai fini della sostenibilità economica del piano finanziario anche tenendo conto della specificità degli interventi LINEA 2.B che si autofinanziano parzialmente o totalmente;
- un bilanciamento delle risorse a livello territoriale per garantire un'equilibrata distribuzione delle risorse pubbliche tenendo conto delle specificità territoriali.

³ L'intervento potrà essere di NC, RE o MS.

⁴ Gli immobili di proprietà delle ACER, al termine del periodo di ammortamento, entreranno nella disponibilità del Comune territorialmente competente per un periodo definito tramite convenzione ovvero concessione con il Comune per l'assegnazione in ERP

- eventuali condizioni relative all'utilizzo delle fonti di finanziamento.

Le due linee di intervento sono infatti incardinate al principio solidaristico con riferimento alla perequazione delle risorse generate dai canoni calmierati degli alloggi e alla loro redistribuzione su base territoriale. Questo al fine di garantire un efficace bilanciamento, delle differenti capacità contributive locali, con le reali necessità espresse dai diversi territori.

I lavori di ripristino sugli alloggi sfitti e inutilizzati e quelli di riqualificazione dei fabbricati, candidati dai Comuni e dalle ACER ed ammessi dalla Regione, saranno finanziati in parte con l'**accensione di un mutuo** da parte della Regione e, in parte, con risorse proprie regionali e fondi strutturali. Le rate del mutuo che la Regione restituirà al soggetto finanziatore saranno coperte con rate semestrali che i Comuni ovvero le ACER si impegnano a versare alla Regione attingendo, per il loro reintegro, ai canoni calmierati degli alloggi recuperati e locati.

Le rate dei Comuni e delle ACER, quantificate sull'ammontare dei canoni calmierati, alimenteranno altresì il **Fondo stabile per l'ERP** da cui saranno tratte le risorse per:

- la restituzione delle rate del mutuo regionale;
- il finanziamento della LINEA 2, ed in particolare la LINEA 2.A;
- la manutenzione del patrimonio ERP dei Comuni della Regione Emilia-Romagna.

I conduttori saranno selezionati dai soggetti beneficiari con procedure ad evidenza pubblica e pagheranno un canone calmierato accessibile rispetto al reddito del nucleo familiare (mediamente pari a 350/400 € per alloggi tipo di 80 mq). Il dettaglio dei requisiti dei conduttori e le modalità di calcolo del canone di locazione saranno oggetto di specifico provvedimento regionale anche al fine di assicurare, nella scelta dei conduttori, la solvibilità del pagamento del canone e, nella quantificazione del canone, l'adeguatezza rispetto ai valori di mercato della locazione.

Nell'atto di dettaglio sopra citato sarà consentito ai Comuni di assegnare una quota degli alloggi recuperati ai nuclei già presenti nelle graduatorie ERP, o in uscita dall'ERP, ovvero a nuclei destinatari di particolari politiche sociali comunali ovvero a specifiche categorie di lavoratori presenti sul territorio.

Per far fronte agli eventuali imprevisti che potranno verificarsi durante il periodo di ammortamento del mutuo, è prevista la costituzione di un **Fondo di garanzia**, implementato con una quota delle rate corrisposte dai Comuni e dalle ACER, pari indicativamente all'8-10%, cui potranno attingere Regione, Comuni e ACER qualora si verificassero insolvenze e/o morosità dei conduttori, periodi di vacanza contrattuale, ovvero necessità di manutenzione degli alloggi.

Saranno oggetto di **futuri provvedimenti regionali** finalizzati alla messa a punto del Piano degli interventi nonché alla regolazione dei rapporti tra tutti i soggetti coinvolti quelli aventi ad oggetto:

- l'avviso-tipo per la raccolta della domanda di alloggi in locazione a canone calmierato e le modalità di utilizzo degli elenchi a scala sovracomunale;
- i criteri per la determinazione del canone calmierato;
- i requisiti dei potenziali assegnatari e per le assegnazioni e le locazioni degli alloggi ERS;
- l'approvazione del Piano degli interventi, il relativo piano economico-finanziario e la definizione delle modalità di gestione tecnica e finanziaria degli interventi e del Piano stesso, nonché le modalità di erogazione delle risorse ai Comuni e alle ACER, i criteri di calcolo delle rate a carico di Comuni e ACER;
- la regolazione dei rapporti tra Regione e Comuni e ACER aderenti al Piano

- le modalità di monitoraggio e rendicontazione delle risorse da parte dei Comuni e delle ACER;
- il monitoraggio tecnico degli interventi di riqualificazione energetica;
- lo schema tipo delle convenzioni integrative (ovvero concessioni) tra Comuni e ACER o degli altri Soggetti gestori dell'ERP per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione degli alloggi e dei fabbricati e per la gestione dei primi;
- nuove finestre di raccolta di manifestazioni di interesse da parte dei Comuni e delle ACER per l'introduzione di ulteriori immobili nel Piano di interventi.

Al termine del periodo di ammortamento dell'investimento, la cui durata è prevista indicativamente in 30 anni, gli alloggi già ERP saranno nuovamente assoggettati al vincolo ERP, mentre il restante patrimonio comunale non ERP potrà essere destinato ad ERP o ad ERS. Gli alloggi ERS delle ACER entreranno nella disponibilità del Comune territorialmente competente per un periodo definito tramite convenzione ovvero concessione con il Comune per l'assegnazione in ERP.

I Comuni e le ACER aderenti al Piano sono tenuti al monitoraggio del piano economico finanziario in modo da rendicontare alla Regione le spese sostenute e i ricavi ottenuti dai canoni di locazione. Gli eventuali maggiori introiti derivanti dai canoni (extraprofitto) rispetto alla rata fissata (quota parte della rata di ammortamento sostenuta dalla Regione), saranno trasferiti al Fondo stabile per l'ERP.

3. DESTINATARI DELL'AVVISO

3.1 LINEA 1 – ALLOGGI ERP E ALTRE UNITA' IMMOBILIARI

Sono destinatari del presente Avviso tutti i **Comuni e le ACER** proprietari degli alloggi e delle altre unità immobiliari elencate al punto 2.1, aventi i requisiti di cui al punto 4.

Ai sensi del presente Avviso i Comuni e le ACER interessate dovranno:

1. individuare gli alloggi e le altre unità immobiliari per i quali si esprime l'interesse alla candidatura al Piano degli interventi;
2. indicare l'importo degli interventi per il recupero degli alloggi e delle altre unità immobiliari candidati, nonché le altre informazioni richieste nel modulo di istanza e nei relativi Allegati;
3. subordinatamente all'eventuale ammissibilità al Piano degli interventi degli alloggi e delle altre unità immobiliari, esprimere l'impegno a:
 - sottrarre gli alloggi ERP da tale vincolo, per destinarli temporaneamente alla locazione a canone calmierato ai sensi dell'art. 20, comma 5 bis della L.R. n. 24/2021;
 - non inserire gli alloggi ERP e le altre unità immobiliari in un piano di alienazione;
 - effettuare le opportune diagnosi energetiche e/o le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento, nonché di provvedere a fornire le certificazioni e attestazioni richieste ai fini dell'erogazione dei finanziamenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: garanzia di immunizzazione degli effetti del clima degli investimenti in infrastrutture (Indirizzi per la verifica climatica dei progetti infrastrutturali in Italia per il periodo 2021-2027 del DPCoe - MASE – JASPERS, 9 ottobre 2023), rispetto del principio del DNSH (Regolamento (UE) 2020/852), coerenza con la direttiva (UE) 2018/2001 e con i criteri di efficienza di cui alla pertinente nota dell'Allegato I RDC;

- al termine del mutuo, destinare, tutte le unità immobiliari di proprietà comunale oggetto del Piano al patrimonio ERP; le unità immobiliari di proprietà delle ACER dovranno entrare nella disponibilità del Comune territorialmente competente per un periodo definito tramite convenzione ovvero concessione con il Comune per l'assegnazione in ERP, e quindi potranno essere destinate ad ERS.

Subordinatamente al buon esito delle procedure che la Regione metterà in atto per assicurare la legittimità tecnica, normativa ed economico-finanziaria del Piano degli interventi, il Comune o l'ACER aderirà alla misura regionale attraverso convenzionamento che prevederà la corresponsione di una rata periodica quantificata come quota parte della rata di ammortamento sostenuta dalla Regione.

3.2 LINEA 2 - FABBRICATI

Sono destinatari del presente Avviso tutti i **Comuni e le ACER** proprietari di fabbricati elencati al punto 2.1, aventi i requisiti di cui al punto 4. Ai sensi del presente avviso i Comuni ed ACER interessati dovranno:

1. individuare i fabbricati per i quali si esprime l'interesse alla candidatura al Piano degli interventi;
2. indicare la tipologia e l'importo degli interventi, nonché le altre informazioni richieste nel modulo di istanza e nei relativi Allegati;
3. subordinatamente all'eventuale ammissibilità al Piano degli interventi dei fabbricati, esprimere l'impegno a:
 - non inserire tali fabbricati in un piano di alienazione;
 - effettuare le opportune diagnosi energetiche e/o le Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento, nonché di provvedere a fornire le certificazioni e attestazioni richieste ai fini dell'erogazione dei finanziamenti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: garanzia di immunizzazione degli effetti del clima degli investimenti in infrastrutture (Indirizzi per la verifica climatica dei progetti infrastrutturali in Italia per il periodo 2021-2027 del DPCoe - MASE – JASPERS, 9 ottobre 2023), rispetto del principio del DNSH (Regolamento (UE) 2020/852), coerenza con la direttiva (UE) 2018/2001 e con i criteri di efficienza di cui alla pertinente nota dell'Allegato I RDC.
 - al termine del mutuo destinare tutti i fabbricati di proprietà comunale oggetto del Piano al patrimonio ERP; i fabbricati di proprietà delle ACER dovranno entrare nella disponibilità del Comune territorialmente competente per un periodo definito tramite convenzione ovvero concessione con il Comune per l'assegnazione in ERP, e quindi potranno essere destinate ad ERS.

4. REQUISITI E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI E FABBRICATI DA CANDIDARE E DEGLI INTERVENTI

4.1. LINEA 1 – ALLOGGI ERP E ALTRE UNITA' IMMOBILIARI

Gli alloggi ERP, gli alloggi ERS e l'ulteriore patrimonio comunale che i Comuni e le ACER intendono candidare, all'atto della presentazione della manifestazione di interesse, devono presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) siti in Comuni della Regione Emilia-Romagna;
- 2) di totale proprietà dei Comuni o delle ACER;

- 3) liberi da persone e da cose, ma non prontamente assegnabili in quanto necessitanti di interventi di manutenzione non finanziabili con le ordinarie risorse del bilancio comunale derivanti dal monte canoni o da programmi regionali, corrispondenti ad un importo per i soli lavori al netto degli oneri per la sicurezza e delle spese tecniche pari ad almeno 25.000,00 €, iva compresa, ovvero, in via residuale, poiché trattasi di alloggi sfitti e inutilizzati da oltre 5 anni, pari ad almeno a 20.000, 00 €;
- 4) non sottoposti a vincoli di tutela storico-culturale ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I, del D.lgs. 42/2004;
- 5) non localizzati in aree a rischio di dissesto idrogeologico o in aree a vincolo idraulico (fascia di rispetto di fiumi, laghi, stagni e lagune) di cui al comma 2 dell'articolo 115 del D.lgs. 152/2006 e all'art. 98, lettera d), del R.D. 523/1904 ovvero nelle fasce di rispetto dei canali di bonifica;

In caso di candidatura di "altre unità immobiliari" non censite in ORSA, qualora la proprietà non sia ancora del Comune ovvero dell'ACER all'atto dell'invio dell'istanza in risposta al presente Avviso, si precisa che l'acquisizione della proprietà degli immobili dovrà essere perfezionata in fase di conferma delle candidature ovvero di nuova procedura per l'acquisizione delle candidature in forma definitiva di cui al successivo punto 5 dell'Avviso, pena l'inammissibilità al Piano degli interventi.

4.1.1 Condizioni di ammissibilità degli interventi:

L'intervento di ristrutturazione, per singolo alloggio o unità immobiliare, dovrà:

- avere un importo dei lavori al netto degli oneri per la sicurezza e delle spese tecniche, pari ad almeno € 25.000,00 iva compresa; ovvero in caso di immobili non utilizzati da oltre 5 anni, il Nucleo di Valutazione potrà valutare l'ammissibilità anche degli interventi aventi un importo, al netto degli oneri per la sicurezza e delle spese tecniche, pari ad almeno € 20.000,00 iva compresa in caso di alloggi sfitti e inutilizzati per oltre 5 anni;
- prevedere un importo alla voce "Spese tecniche", come definite nell'allegato I.7 art. 5 del D.Lgs. 36/2023 non superiore al 10% dell'importo dei lavori iva compresa, al netto degli oneri della sicurezza, a meno di situazioni specifiche debitamente motivate;

4.1.2 Spese ammissibili e non ammissibili

In via meramente esemplificativa e non esaustiva, saranno considerate ammissibili, purché relative e funzionali alla realizzazione dell'intervento, le seguenti tipologie di spesa:

- opere civili ed impiantistiche;
- spese tecniche, come definite nell'allegato I.7 art. 5 del D.Lgs 36/2023 purché strettamente legate all'intervento e necessarie per la sua preparazione o esecuzione, quantificate al massimo pari al 10% dei lavori;
- I.V.A. qualora non sia recuperabile o compensabile;

Non saranno considerate ammissibili le spese:

- che risultino finanziate attraverso altre fonti;
- antecedenti la presentazione della manifestazione di interesse;
- relative al costo del personale dipendente dei soggetti beneficiari eventualmente utilizzato per l'attuazione del Piano degli interventi;
- relative all'acquisto di immobili;

- che non siano comunque ammissibili, anche non esplicitate ai punti precedenti, sulla base delle disposizioni del presente Avviso e/o della normativa di riferimento.

4.2 LINEA 2 - FABBRICATI

I fabbricati ERP e gli eventuali ulteriori fabbricati da destinare ad ERP, all'atto della presentazione della manifestazione di interesse, devono presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) siti nel territorio della Regione Emilia-Romagna;
- 2) di totale proprietà pubblica comunale (1000 millesimi, in caso di condomini), ovvero, limitatamente alla LINEA 2.B, di totale proprietà delle ACER (1000 millesimi, in caso di condomini);
- 3) censiti nell'Osservatorio regionale del sistema abitativo ORSA con un Codice Unico Fabbricato (CUF) ovvero da censire;
- 4) non interessati da interventi di riqualificazione, anche energetica negli ultimi 7 anni;
- 5) comprendenti soltanto unità immobiliari destinate ad ERP o ERS o da destinare ad ERP⁵
- 6) non localizzati in aree a rischio di dissesto idrogeologico o in aree a vincolo idraulico (fascia di rispetto di fiumi, laghi, stagni e lagune) di cui al comma 2 dell'articolo 115 del D.lgs. 152/2006 e all'art. 98, lettera d), del R.D. 523/1904 ovvero nelle fasce di rispetto dei canali di bonifica;

In caso di candidatura di "eventuali ulteriori fabbricati" non censiti in ORSA da destinare all'ERP, qualora la proprietà non sia ancora del Comune ovvero dell'ACER all'atto dell'invio dell'istanza in risposta al presente Avviso, si precisa che l'acquisizione della proprietà degli immobili dovrà essere perfezionata in fase di conferma delle candidature ovvero di nuova procedura per l'acquisizione delle candidature in forma definitiva di cui al successivo punto 5 dell'Avviso, pena l'inammissibilità al Piano degli interventi.

Nel caso in cui tali fabbricati risultino regolarmente occupati dai nuclei assegnatari ERP, gli interventi di riqualificazione energetica dovranno risultare compatibili con la presenza degli stessi nuclei per tutta la durata dei lavori.

5. PRECISAZIONI E ULTERIORI CONDIZIONI PER LA CANDIDATURA

In relazione al positivo esito della presente manifestazione di interesse, la Regione provvederà a definire ed approvare gli **elenchi degli alloggi e dei fabbricati idonei ad essere inseriti nel Piano degli interventi** (LINEA 1 e LINEA 2) su cui intervenire anche per tranches successive in ordine alle priorità dettate dalla intensità della domanda di affitto presente nei diversi territori, ovvero dalla disponibilità o priorità segnalate dagli Enti proponenti.

Tale positivo esito consentirà lo sviluppo delle attività regionali in ordine all'intervento normativo per l'autorizzazione all'indebitamento e alla successiva accensione di un mutuo, nonché alla messa a punto dei futuri provvedimenti richiamati al precedente punto 2.

⁵ Sono ammissibili quote di SLU non superiori al 10% della ST per funzioni non residenziali collocati al PT del fabbricato destinate a servizi per gli abitanti e per l'abitare.

A seguito della definizione degli elenchi degli alloggi e dei fabbricati idonei ad essere inseriti nel Piano degli interventi e al perfezionamento degli atti procedurali di cui al precedente punto 2, la Regione provvederà:

- a richiedere la **conferma delle candidature** ai Comuni e alle ACER per l'inserimento e futura approvazione del Piano degli interventi e il successivo convenzionamento;
- a valutare l'opportunità di aprire una nuova procedura per l'acquisizione da parte dei Comuni e delle ACER in forma definitiva l'elenco degli immobili da inserire nella LINEA 1 e LINEA 2;
- a richiedere eventuali ulteriori informazioni necessarie a garantire l'ammissibilità degli interventi ai sensi del PR FESR Emilia-Romagna 2021-2027, qualora valuterà opportuno fare ricorso anche alle risorse del Programma.

Si precisa tuttavia che il presente Avviso non è vincolante per la Regione Emilia-Romagna al proseguo della misura descritta. Qualora se ne ravvisi la necessità, la Regione si riserva di sospenderlo, modificarlo o revocarlo a proprio insindacabile giudizio, nonché di prorogarne o riaprirne il termine di scadenza.

Il presente Avviso non dà luogo ad alcun diritto, pretesa e/o aspettativa da parte dell'Ente proponente.

6. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Il presente Avviso è pubblicato nel sito web dedicato alle Politiche Abitative, oltre che sulla pagina web dedicata all'Avviso nella Sezione "Bandi" dell'area tematica Territorio sul portale della Regione Emilia-Romagna.

I Comuni e le ACER che intendono partecipare all'Avviso devono presentare la propria manifestazione di interesse esclusivamente attraverso il modulo online dalle ore **12:00 del 21/10/2025** alle ore **12:00 del 25/11/2025**, il cui link per l'accesso sarà reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione Emilia-Romagna dedicato alle Politiche Abitative. Sul medesimo sito saranno inoltre rese disponibili tutte le informazioni utili all'utilizzo della procedura online per la partecipazione all'Avviso nonché gli elenchi degli alloggi e dei fabbricati dell'Osservatorio regionale del sistema delle Politiche Abitative.

Per accedere al servizio online il legale rappresentante del Comune o dell'ACER dovrà essere in possesso ed utilizzare il Sistema Pubblico di Identità Digitale (SPID) o la Carta d'Identità Elettronica (CIE) o la Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

La procedura online costituisce l'esclusivo strumento attraverso il quale devono essere inviate le manifestazioni di interesse.

Allo scadere del termine indicato l'applicativo on line non sarà più disponibile per la presentazione delle stesse.

Al modulo di istanza sarà allegata, a seconda che il Soggetto proponente sia il Comune o l'ACER, la seguente documentazione da caricare tramite la medesima procedura online:

a. Allegato 1 - LINEA 1 – Alloggi ERP e altre unità immobiliari

Ai fini della compilazione dell'Allegato 1 messo a disposizione sul sito web regionale si dovrà procedere come segue:

- per gli alloggi che si intendono candidare già inseriti nell'elenco di cui all'Allegato 1 **verificare preventivamente l'effettiva sussistenza dei requisiti** di cui al precedente punto 4;
- selezionare gli alloggi che si intendono candidare, provvedendo ad inserire per ciascuno, le informazioni richieste;
- **aggiungere all'elenco eventuali ulteriori alloggi** o unità immobiliari non provvisti di Codice Univoco Alloggio (CUA) e non presenti nell'Allegato 1, purché rispondenti ai criteri di cui al punto 4, provvedendo a inserire tutte le informazioni di cui all'Allegato 1, tranne quelli relativi al CUA e al CUF.
- eliminare tutte le ulteriori righe precompilate relative agli alloggi non di interesse.

b. Allegato 2 - LINEA 2 – Fabbricati ERP

Ai fini della compilazione dell'Allegato 2 messo a disposizione sul sito web regionale, si dovrà procedere come segue:

- per i fabbricati che si intendono candidare già inseriti nell'elenco di cui all'Allegato 2 **verificare preventivamente l'effettiva sussistenza dei requisiti** di cui al precedente punto 4, con particolare riferimento alla presenza, all'interno del fabbricato, di sole unità immobiliari ERP o ERS;
- selezionare fabbricati che si intendono candidare, provvedendo ad inserire per ciascuna candidatura, le informazioni richieste;
- eliminare tutte le ulteriori righe relative ai fabbricati non di interesse.

c. Allegato 3 - LINEA 2 – Altri Fabbricati

Ai fini della compilazione dell'Allegato 3 messo a disposizione sul sito web regionale, si dovrà procedere come segue:

- per i fabbricati che si intendono candidare **verificare preventivamente l'effettiva sussistenza dei requisiti** di cui al precedente punto 4;
- specificare se si tratta di LINEA 2.A o LINEA 2.B;
- provvedere ad inserire per ciascuna candidatura, le informazioni richieste;

d. Allegato 4 - LINEA 2 – Relazione illustrativa

Ai fini della compilazione dell'Allegato 4 messo a disposizione sul sito web regionale, si dovrà procedere come segue:

- per ogni intervento che si intende candidare alla LINEA 2.A o LINEA 2.B provvedere a redigere una relazione illustrativa con le informazioni richieste;

Il **Modulo di istanza** di partecipazione alla manifestazione di interesse, l'**Allegato 1**, l'**Allegato 2**, l'**Allegato 3** e l'**Allegato 4** saranno resi disponibili sul sito web dedicato alle Politiche Abitative, oltre che sulla pagina web dedicata all'Avviso nella Sezione "Bandi" dell'area tematica Territorio sul portale della Regione Emilia-Romagna.

La manifestazione di interesse dovrà essere:

1. redatta esclusivamente secondo il Modulo di istanza sopra citato sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445);
2. **nel caso in cui il Soggetto proponente sia un Comune**, l'istanza deve risultare completa di almeno uno tra i seguenti allegati, quali parti integranti e sostanziali dell'istanza: "Allegato 1" – "Allegato 2" – "Allegato 3" che dovranno essere trasmessi in formato editabile .xls/xlsx. Nel caso in cui siano proposte candidature alla LINEA 2 è obbligatoria altresì la compilazione e trasmissione dell'Allegato 4.
3. **nel caso in cui il Soggetto proponente sia una ACER**, l'istanza deve risultare completa di almeno uno tra i seguenti allegati, quali parte integrante e sostanziale dell'istanza "Allegato 1" – "Allegato 3", che dovranno essere trasmessi in formato editabile .xls/xlsx. Nel caso in cui siano proposte candidature alla LINEA 2 è obbligatoria altresì la compilazione e trasmissione dell'Allegato 4.

Una volta presentata la manifestazione di interesse non è ammessa né la modifica né la sostituzione. È consentita la mera regolarizzazione, di cui all'art. 71, comma 3, del D.P.R. 445/2000, che si traduce nella rettifica di meri errori materiali e refusi, entro il termine perentorio di 5 giorni lavorativi dal momento della richiesta formale, pena la decadenza della domanda.

7. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Il Responsabile del procedimento è individuato nella figura del Responsabile dell'Area Politiche per l'Abitare.

L'Unità Organizzativa cui è attribuito il procedimento è: Regione Emilia-Romagna – Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente – Settore governo e qualità del territorio - Area Politiche per l'Abitare.

Il Settore competente è il Settore Governo e qualità del territorio

I richiedenti potranno prendere visione degli atti del procedimento presso: Regione Emilia-Romagna – Area Politiche per l'Abitare – Viale A. Moro, 30 – 40127 Bologna. Il diritto di accesso deve essere esercitato in conformità alle disposizioni stabilite dalla propria deliberazione n. 898 del 21/06/2017.

8. INFORMAZIONI

Le informazioni relative al presente Avviso, con la relativa modulistica, eventuali chiarimenti e comunicazioni successive saranno pubblicate e rese disponibili nel sito web dedicato alle Politiche Abitative, oltre che sulla pagina web dedicata all'Avviso nella Sezione "Bandi" dell'area tematica Territorio sul portale della Regione Emilia-Romagna.

Per eventuali informazioni è inoltre attiva la casella di posta elettronica pianoerpsfittozero@regione.emilia-romagna.it alla quale è possibile inviare richieste di informazioni e/o chiarimenti.

Ai fini del rispetto del principio di trasparenza delle procedure, tutti gli atti inerenti all'Avviso saranno diffusi tramite pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna e nel sito web sopra indicato.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016, la Giunta della Regione Emilia-Romagna, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.

2. Identità e i dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è la Giunta della Regione Emilia-Romagna, con sede in Viale Aldo Moro n. 52, 40127 Bologna (Italia).

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 9, alla Regione Emilia-Romagna, Ufficio per le relazioni con il pubblico (Urp), per iscritto o recandosi direttamente presso lo sportello Urp.

L'Urp è aperto al mattino dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13.00, al pomeriggio il lunedì e giovedì dalle ore 14.30 alle ore 16.30, in Viale della Fiera, 8 – Piano Terra, 40127 Bologna (Italia): telefono 800-662200, e-mail urp@regione.emilia-romagna.it

3. Il Responsabile della protezione dei dati personali

Il Responsabile della protezione dei dati designato dall'Ente è contattabile all'indirizzo mail dpo@regione.emilia-romagna.it o presso la sede della Regione Emilia-Romagna di Viale Aldo Moro n. 30.

4. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui manteniamo la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Formalizziamo istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Sottoponiamo tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

5. Soggetti autorizzati al trattamento

I Suoi dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei suoi dati personali.

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei suoi dati personali viene effettuato dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del suo consenso. I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: raccolta di manifestazioni di interessi presentate dai Comuni / dalle ACER Provinciali per partecipare ad una nuova misura regionale per il finanziamento di un piano di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non utilizzato da destinare ad alloggi in locazione a canone calmierato e di riqualificazione energetica dei fabbricati ERP.

7. Destinatari dei dati personali

I suoi dati personali non sono oggetto di comunicazione o diffusione.

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I suoi dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

9. Periodo di conservazione

I suoi dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non

pertinenti o non indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

10. I suoi diritti

Nella sua qualità di interessato, Lei ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

11. Conferimento dei dati

Il conferimento dei Suoi dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di adempiere alle finalità descritte al paragrafo 6.