

# Strumenti e azioni per le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna

28 marzo 2025

Giulia Angelelli – Politiche per l'Abitare, Regione Emilia-Romagna



## Obiettivi degli strumenti regionali:

- investire nella continua manutenzione degli alloggi ERP
- investire nella progressiva riqualificazione profonda degli immobili ERP
- promuovere misure ed azioni per favorire l'accesso sostenibile alla casa
- investire in analisi, monitoraggio e rendicontazione

**Gli Enti gestori sono lo strumento del quale i Comuni, la Regione, lo Stato si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di ERP e per l'esercizio delle funzioni nel campo delle politiche abitative.**

- assetti istituzionali (modello di governance)
- sistema di vincoli imposti dalle politiche regionali
- caratteristiche del patrimonio abitativo e dell'utenza
- fonti di finanziamento a sostegno dell'attività

# Programma Piano Casa nazionale

Programma statale sull'ERP (Legge n. 80 del 23 maggio 2014)  
con riprogrammazione nel 2021



## ❖ **Linea A - 7,8 mln € + 972 mila**

Piano di interventi diffusi con lavori di non rilevante entità, immediatamente assegnabili

Sono stati finanziati **715 + 79 interventi = 794**

**Tutti gli interventi sono ultimati ed assegnati**



## ❖ **Linea B - 49 mln €**

Interventi di maggiore entità (fino a €50.000/alloggio) destinati al ripristino strutturale ed efficientamento energetico

Sono stati finanziati **258 interventi per 3.207 alloggi**

**168 interventi sono stati ultimati**





# Programma Piano Casa nazionale

Programma statale sull'ERP (Legge n. 80 del 23 maggio 2014)

| Provincia     | Contributo<br>concesso | N.<br>Interventi | N.<br>Interventi<br>conclusi | N. interventi<br>conclusi con<br>erogazione<br>del saldo | N.<br>alloggi | Erogazione<br>finanziamento | Residuo da<br>pagare | Economie sui<br>lavori |
|---------------|------------------------|------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|
| BOLOGNA       | 12.449.535,15          | 45               | 1                            | 35                                                       | 664           | 9.903.709,47                | 2.112.044,88         | 433.780,80             |
| FERRARA       | 2.475.925,93           | 68               | 12                           | 37                                                       | 81            | 1.355.477,51                | 1.077.497,32         | 42.951,10              |
| FORLI-CESENA  | 4.028.430,72           | 23               | 20                           | 0                                                        | 404           | 1.187.432,49                | 2.840.998,23         | -                      |
| MODENA        | 3.708.171,24           | 32               | 0                            | 27                                                       | 630           | 2.730.456,97                | 577.317,02           | 400.397,25             |
| PARMA         | 5.261.262,94           | 30               | 0                            | 19                                                       | 440           | 2.840.208,72                | 1.828.964,29         | 577.089,93             |
| PIACENZA      | 1.408.202,31           | 7                | 0                            | 7                                                        | 168           | 1.238.149,60                | -                    | 170.052,71             |
| RAVENNA       | 2.750.000,00           | 6                | 3                            | 2                                                        | 55            | 1.523.676,19                | 1.095.384,16         | 130.939,65             |
| REGGIO EMILIA | 5.353.600,00           | 27               | 1                            | 23                                                       | 499           | 4.902.184,49                | 339.631,81           | 111.783,70             |
| RIMINI        | 1.745.443,96           | 20               | 0                            | 18                                                       | 266           | 1.458.956,99                | 99.190,46            | 187.296,51             |
| Totale        | 39.180.572,25          | 258              | 37                           | 168                                                      | 3207          | 27.140.252,43               | 9.971.028,17         | 2.054.291,65           |



# Programma straordinario ERP 2020-2024

- Programma pluriennale 2020-2024; **40 milioni di euro**
- Recupero ERP con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Priorità a interventi **facilmente realizzabili e di pronta assegnazione** con costo contenuto (€5.000 ÷ 25.000)
- Stima recupero oltre 2.500 alloggi ERP nel quinquennio

| Annualità | Comuni | n. alloggi recuperati e assegnati                                  | Stato attuazione         |
|-----------|--------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2020      | 186    | 720                                                                | concluso                 |
| 2021      | 174    | 665                                                                | concluso                 |
| 2023      | 181    | in corso di rendicontazione<br>- 561 alloggi già assegnati-        | in fase di completamento |
| 2024-25   | 173    | da rendicontare entro il 31/12/2025<br>- 56 alloggi già assegnati- | in fase di attuazione    |



# Programma «Sicuro, verde, sociale» FNC

❖ Decreto legge 59/2021 e norme successive (fondi statali)

- interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica
- **52 Comuni** si sono avvalsi della attività delle ACER o altri soggetti gestori
- collaudo interventi entro 31 marzo 2026

| Provincia     | N. interventi | N. alloggi | Importo concesso | Importo liquidato |
|---------------|---------------|------------|------------------|-------------------|
| BOLOGNA       | 8             | 279        | 46.512.634,65    | 24.570.129,77     |
| FORLI-CESENA  | 3             | 81         | 4.859.500,00     | 2.681.409,73      |
| FERRARA       | 18            | 266        | 31.925.980,70    | 10.117.793,97     |
| MODENA        | 4             | 40         | 6.793.750,00     | 3.290.625,00      |
| PIACENZA      | 2             | 29         | 2.805.500,00     | 1.396.353,53      |
| PARMA         | 7             | 58         | 6.995.954,38     | 2.955.828,22      |
| RAVENNA       | 4             | 79         | 4.950.000,00     | 2.349.482,46      |
| REGGIO EMILIA | 9             | 84         | 15.064.151,80    | 6.388.210,34      |
| RIMINI        | 2             | 14         | 2.206.000,00     | 1.193.876,87      |
|               | 57            | 930        | 122.113.471,53   | 54.943.709,89     |

# Alluvione 2023



- ❖ D.G.R. 1068/2023 programma di ripristino di alloggi ERP da mettere a disposizione dei nuclei evacuati

Con risorse regionali pari a **1 milione di euro** sono stati ripristinati in pochi mesi 132 alloggi ERP in 26 Comuni delle Province di Bologna Forlì Cesena, Ravenna e Rimini



- ❖ Ordinanza 6/2023 e Ordinanza 16/2023

Per il ripristino del patrimonio ERP danneggiato a seguito dell'alluvione, sono stati concessi dal Commissario ai Comuni risorse per interventi di **somma urgenza, messa in sicurezza e ripristino** per **24,6 milioni di euro**

## Programmi di recupero alloggi ERP mediante temporaneo passaggio all'ERS



### ❖ **LR 7/2024 (modifica alla LR 24/2001, art. 11, comma 3 quater - art. 20, comma 5 bis - art. 5, comma 5 quater)**

Sostegno alle Aziende Casa con misure di favore pattuite con Cassa Depositi e Prestiti. La Regione copre con risorse proprie la quota interessi dei mutui

- Interventi con maggiori costi di recupero (>25.000 euro)
- Meccanismo di ammortamento dei mutui attraverso il temporaneo passaggio degli alloggi da ERP ad ERS, in locazione a canone concordato
- Priorità assegnazione alloggi ERS per chi è nelle graduatorie ERP

**Hanno aderito 4 ACER e 18 Comuni per un investimento di 6,4 milioni e un totale di 184 alloggi da recuperare**





# Bando Energia

## ❖ DGR 873 del 06/07/2015

il Bando prevedeva la concessione di **contributi ad Enti pubblici per ERP e ERS pubblica** (*oltre a Centri di riabilitazione per anziani e disabili o case di riposo e Centri di accoglienza e case famiglia*)

| Provincia     | Contributo concesso | N. interventi concessi | N. interventi conclusi con erogazione del saldo | N. interventi revocati | Contributo erogato | Economie     |
|---------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------|
| BOLOGNA       | 2.361.721,13        | 12                     | 9                                               | 3                      | 1.729.524,77       | 632.196,36   |
| FERRARA       | 233.125,83          | 4                      | 2                                               | 2                      | 189.465,96         | 43.659,87    |
| FORLI-CESENA  | 695.557,62          | 12                     | 8                                               | 4                      | 360.183,40         | 335.374,22   |
| MODENA        | 192.950,70          | 5                      | 3                                               | 2                      | 125.479,67         | 67.471,03    |
| PARMA         | 733.670,20          | 8                      | 6                                               | 2                      | 589.969,12         | 143.701,08   |
| PIACENZA      | 202.794,02          | 2                      | 1                                               | 1                      | 153.286,73         | 49.507,29    |
| RAVENNA       | 197.298,50          | 4                      | 1                                               | 3                      | 79.003,61          | 118.294,89   |
| REGGIO EMILIA | 332.521,38          | 6                      | 1                                               | 5                      | 217.398,33         | 115.123,05   |
| RIMINI        | 28.000,00           | 1                      | 0                                               | 1                      | -                  | 28.000,00    |
|               | 4.977.639,38        | 54                     | 31                                              | 23                     | 3.444.311,59       | 1.533.327,79 |

Per interventi:

- di tipo passivo (miglioramento delle prestazioni dell'involucro dell'edificio)
- di tipo attivo (efficientamento dei sistemi di produzione di acqua calda, produzione di energia fotovoltaica).

Con DGR 1078/2017 sono state finanziati **31 interventi per 3,4 Mil €**

# Programma accessibilità ERP



❖ DGR 1252/2018 - Interventi per l'accessibilità degli alloggi e loro spazi comuni  
**Il Programma si è concluso nel 2021**

| Risorse     | Tipologia                  | Interventi finanziati           |
|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4 milioni € | A (parti comuni e alloggi) | 107 pari a <b>1.426 alloggi</b> |
| 9 milioni € | B (solo alloggi)           | 579 pari a <b>579 alloggi</b>   |



# Patto per la Casa Emilia-Romagna

❖ DGR 960/2023 con la finalità di:

- utilizzare il patrimonio abitativo privato esistente libero per la **locazione calmierata** a favore di nuclei con reddito medio basso
- incentivare la progressiva specializzazione di operatori per la gestione degli alloggi (**Agenzia Casa**)

Il Programma, avviato concretamente dal 2023, prevede tre diverse modalità attuative che si differenziano per il diverso ruolo assunto dall'Agenzia casa.



### **Quota a fondo perduto per**

- ✓ calmieramento dei canoni (riduzione del canone concordato a determinate condizioni)
- ✓ cofinanziamento dei costi di gestione del Programma (contributo per i servizi di gestione)
- ✓ fondo per piccoli interventi manutentivi, attivazione, conduzione e chiusura contratto

### **Quota a titolo di garanzia per**

- ✓ fondo garanzia morosità (canoni e spese condominiali)
- ✓ risoluzione contenzioso



*Art. 42 della Costituzione (...) La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti*

# Adesioni al **Patto per la Casa** dal dicembre 2023 ad oggi: **15** Enti tra cui **5** capoluoghi e **5** unioni di Comuni, **10** Enti in gestione ad **ACER**

| ENTE   | NOME              | PROV | Comuni                                                                                                                    | ADESIONE AL PROGRAMMA | AGENZIA    | MESI attività | N. contratti |
|--------|-------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|---------------|--------------|
| COMUNE | Rimini            | RN   | /                                                                                                                         | 07/11/2023            | ACER RN    | 16            | 8            |
| UNIONE | Sorbara           | MO   | Bastiglia, Bomporto, Casteffranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro                                     | 26/01/2024            | ACER MO    | 14            | 5            |
| UNIONE | Tresinaro Secchia | RE   | Baiso, Viano, Scandiano, Rubiera, Castellarano, Casalgrande                                                               | 27/02/2024            | ACER RE    | 13            | 1            |
| COMUNE | Cento             | FE   | /                                                                                                                         | 14/03/2024            | ACER FE    | 12            |              |
| COMUNE | Ferrara           | FE   | /                                                                                                                         | 19/03/2024            | ACER FE    | 12            |              |
| UNIONE | Terre d'Argine    | MO   | Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera                                                                            | 11/03/2024            | ACER MO    | 12            | 2            |
| COMUNE | Vigarano Mainarda | FE   | /                                                                                                                         | 12/04/2024            | ACER FE    | 11            |              |
| UNIONE | Vallesavio        | FC   | Cesena, Bagno di Romagna, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina, Verghereto                                                 | 29/04/2024            | FONDAZIONE | 10            | 0            |
| COMUNE | Bondeno           | FE   | /                                                                                                                         | 21/05/2024            | ACER FE    | 10            |              |
| UNIONE | Romagna Faentina  | FC   | Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Solarolo, Riolo Terme                                             | 29/11/2023            | FONDAZIONE | 15            | 6            |
| COMUNE | Reggio Emilia     | RE   | /                                                                                                                         | 25/03/2024            | ACER RE    | 12            | 1            |
| COMUNE | Portomaggiore     | FE   | /                                                                                                                         | 09/09/2024            | ACER FE    | 6             |              |
| COMUNE | Modena            | MO   | /                                                                                                                         | 02/12/2024            | IN HOUSE   | 3             | 23           |
| COMUNE | Parma             | PR   | /                                                                                                                         | 16/12/2024            | FONDAZIONE | 3             |              |
| UNIONE | Terre di Castelli | MO   | Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Guiglia, Marano sul Panaro, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola, Zocca | in corso              |            |               |              |
| COMUNE | Forlì             | FC   | /                                                                                                                         | in corso              |            |               |              |
| COMUNE | San Polo D'Enza   | RE   | /                                                                                                                         | in corso              |            |               |              |
| UNIONE | Vallemarecchia    | RN   |                                                                                                                           | start up              |            |               |              |

# Fondo Affitto

❖ Il Fondo Affitto è **una delle principali misure a favore dei cittadini** per il sostegno al pagamento del canone di locazione. Il fondo è finanziato con risorse statali, regionali e comunali.

L'ultimo bando con risorse statali risale al 2022 (D.G.R. 1150/2022)  
Nel 2024 la Regione ha stanziato **€ 10 Mil** per un nuovo bando riducendo la platea dei possibili beneficiari e le regole di calcolo del contributo

|      | Regione (mld €) | Governo (mld €) | tot. (mld €) |
|------|-----------------|-----------------|--------------|
| 2020 | 11,6            | 5,9             | 17,5         |
| 2021 | 11,1            | 29              | 40,1         |
| 2022 | 10,6            | 29,4            | 40           |
| 2023 | 9               | 0               | 9            |
| 2024 | 10              | 0               | 10           |

**Per 10/38 Distretti la gestione del Fondo Affitto è in gestione ad ACER**

# Osservatorio regionale del sistema abitativo

❖ **È operativo dal 1997**

❖ **È previsto dall'art. 16 della L.R. 24/2001**

L'«**Osservatorio regionale del sistema abitativo**» raccoglie, analizza, diffonde dati utili alla programmazione e alla valutazione delle politiche abitative, in particolare:

- aggiorna l'**Anagrafe regionale dell'ERP** grazie ai dati forniti dalle ACER e altri Enti gestori; è in corso la ricognizione in materia di accessibilità dell'ERP
- raccoglie i dati sulle assegnazioni di alloggi ERP
- raccoglie dati sulla domanda di ERP (in collaborazione ad ArtER)
- analizza dati di rilievo del contesto socio-economico, sfratti, ISEE (in collaborazione con l'area Statistica regionale e ArtER)
- monitora le attività dei Tavoli provinciali di coordinamento delle politiche abitative
- cura l'Osservatorio dei fabbisogni abitativi (FABER) per mezzo di ArtER
- organizza seminari e webinar di approfondimento

## Temi di attenzione e di lavoro

- enti gestori detentori di patrimonio conoscitivo degli immobili
- ampliare la lettura dei bisogni degli inquilini
- necessaria l'interazione con i Comuni per completare le assegnazioni ed attivare le mobilità
- tema cruciale delle risorse e delle anticipazioni
- fonti di finanziamento e mix delle entrate