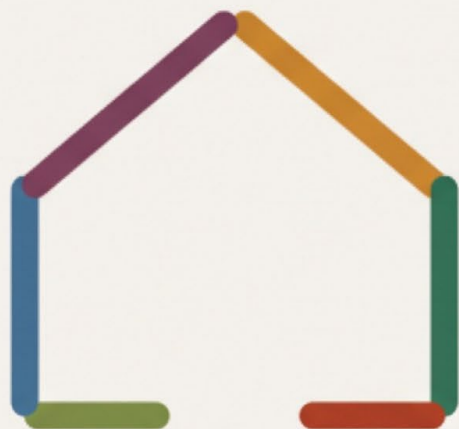




Con la consulenza di



Conferenza stampa - 27 ottobre 2026

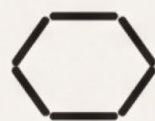


ABC

ABITARE BENE COMUNE

ABC - Abitare Bene Comune

un'agenda per la casa a Reggio Emilia



PERIMETRO



CASA

ABITARE BENE



RECUPERARE



TRASFORMARE

BENE COMUNE



GARANTIRE



CONDIVIDERE

ABITARE COMUNE



GOVERNARE



ATTRARRE

Premessa

Il primo anno: bilanci, gestioni, dati

Bilanci

Riordinati i bilanci aziendali.

Gestioni

Sbloccate situazioni gestionali complesse.

Dati

Consolidata una banca dati integrata, per decidere con precisione.

Comune di Reggio Emilia e ACER lavorano a una regia comune, dall'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Da qui nasce ABC.

Il quadro economico, demografico, energetico e del mercato immobiliare è stato ricostruito con la consulenza di Area Proxima.



Punto di partenza

Misure separate, occorre una risposta unitaria

Reggio non parte da zero.

Ma ogni misura ha la sua regola di accesso, il suo ufficio e la sua graduatoria, e risponde solo per la propria parte.

Un programma comincia da una risposta unitaria, non da nuovi strumenti, per dare risposta a domande apparentemente semplici.

01

Quante case servono?

02

A chi?

03

A quale canone?

04

Chi le tiene in piedi nel tempo?

Visione

La casa è la prima infrastruttura sociale e territoriale della città.

Presupposto per la stabilità familiare, la salute, la coesione sociale e l'attrattività economica.

UN UNICO QUADRO DI GOVERNANCE PER

ERP

ERS

Mercato privato calmierato

Pianificazione urbanistica

Servizi sociali di accompagnamento



Il mercato privato

Un patto di lavoro con la città

1/10

Poco più di un decimo dell'affitto cittadino è gestito da Comune e ACER.

La chiave per sbloccare la crisi abitativa è nella cooperazione con tutta la città.

Con i proprietari

Garanzie reali contro la morosità e contributi per i ripristini, tramite gli strumenti già disponibili da potenziare.

Con le Imprese e il Terzo Settore

Co-progettare soluzioni per i lavoratori, il service housing e per la cura dei quartieri.

Non un'adesione di principio, ma un patto di lavoro condiviso.

ABC è la sede in cui ciascuno mette sul tavolo ciò che può fare per far funzionare Reggio Emilia.



Chi abita l'ERP oggi

Inquilini anziani, in nuclei piccoli, nella stessa casa da decenni

80,3%

ha più di 50 anni

60%

nuclei di
1 o 2 persone

10.681 €

ISEE medio del nucleo

154 €

canone medio
al mese

3,25 mil €

Differenza con il canone oggettivo
pari all'investimento comunale
per garantire il diritto alla casa

ANZIANITÀ DI PERMANENZA IN ALLOGGIO ERP



Chi aspetta in graduatoria ERP

Nuclei più numerosi, redditi più bassi,
già in carico ai servizi sociali

51%

ha più di 3 componenti

48%

è in carico ai servizi sociali

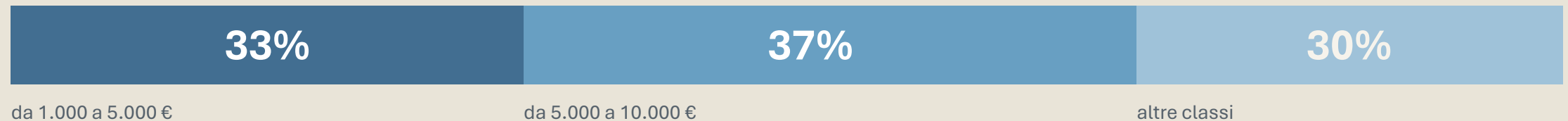
6.462 €

ISEE medio del nucleo

393 €

canone medio sul mercato

CLASSI DI ISEE DEI RICHIEDENTI IN GRADUATORIA



Quadro conoscitivo

Vulnerabilità nei nuovi accessi ERP (2015-2025)

80%

dei **500 nuovi ingressi** ERP ha un ISEE inferiore a 6.000 €

87%

entra con la presa in carico dei Servizi Sociali

216 €

al mese, in media, di costi energetici e condominiali

I dati evidenziano una **marcata condizione di fragilità economica e sociale** che caratterizza la quasi totalità dei nuclei familiari entrati nel sistema di Edilizia Residenziale Pubblica nell'ultimo decennio, segnalando il bisogno sussidiario di **interventi multidimensionali** oltre alla sola risposta abitativa.

Chi abita l'ERS

Inquilini più anziani dell'ERP, con ISEE più alti e canoni doppi

77%

ha più di 50 anni

14.138 €

ISEE medio del nucleo

21,4%

ha un ISEE sotto 8.000 €

296 €

canone medio al mese

ANZIANITÀ DI PERMANENZA IN ALLOGGIO ERS

47%

23%

30%

meno di 12 anni

da 12 a 16 anni

oltre 16 anni

Stock abitativo pubblico

Quadro complessivo

Gli alloggi per l'abitare pubblico

2.822

alloggi in totale
(ERP, ERS, emergenza e studenti)

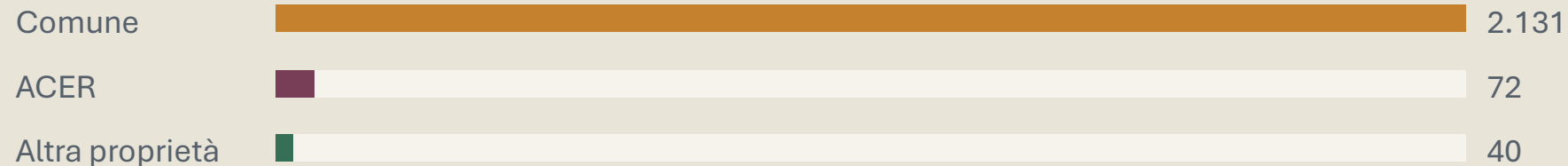
2.243

alloggi assegnati in locazione

579

alloggi non assegnabili (vuoti)

Alloggi assegnati per proprietà (tot. 2.243)



Stock abitativo pubblico

Alloggi assegnati

2.243 famiglie vivono in case pubbliche

Tipologia	Alloggi
ERP	1.832
ERS	234
Emergenza abitativa	97
Alloggi per studenti	80
Totale alloggi assegnati	2.243

Quota per tipologia sul totale assegnati



Strategie operative

Dare vita alle case e case alla vita

PROSPETTIVE DI GOVERNANCE PER

Sfitti zero

Edilizia sociale

Progetti collaborativi

Stabilità abitativa e accompagnamento

Strategie operative

Le direttrici per l'abitare futuro

Rigenerare le case

Recuperare gli alloggi sfitti, senza consumo di suolo

Nuova edilizia sociale

Definire l'ERS con gli stakeholder e gestirla per target

Oltre l'emergenza

Legare la stabilità abitativa a lavoro e accompagnamento

Abitare collaborativo

Strumenti per progetti collaborativi nei quartieri

Governance condivisa

Dialogo tra Comune, ACER, Servizi Sociali e Urbanistica



Strategia . Rigenerare le case

Recuperare le case che già abbiamo

2026/2029

Recupero prioritario degli alloggi pubblici disponibili, con programmi di finanziamento dedicati, per **azzerare lo sfitto senza consumo di suolo**.

527

Alloggi recuperati / lavori in corso / finanziati

1.212

Persone che entreranno in casa



ABC

ABITARE BENE COMUNE



Reggio Emilia
città
delle persone



A R E A
PROXIMA



Strategia . Rigenerare le case

Nuove assegnazioni 2026/2027

287

alloggi

660

persone

€ 11,1 mln

già finanziati

Programma	Alloggi	Persone	Finanziato	Termine
MS-RER 2025/2026	47	108	€ 630.219,90	31/12/2026
Scambio ERP-ERS	40	92	€ 958.311,87	30/03/2027
PNC Via Teggi	4	9	€ 1.453.997,99	In conclusione
Piano RER Sfitto Zero	196	451	€ 8.114.208,53	31/12/2027
Totale	287	660	€ 11.156.738,29	



ABC

ABITARE BENE COMUNE



A R E A
P R O X I M A



Strategia . Rigenerare le case

Il programma “Piano Casa Nazionale”

240

Alloggi in candidatura

552

persone

Programma	Alloggi	Persone	Finanziato	Termine
Piano Casa Nazionale	240	552	€ 6.000.000 (stima)	candidature

Le risorse evidenziate rappresentano, in questo caso, una stima elaborata sui dati parametrici oggi disponibili.



ABC

ABITARE BENE COMUNE



Strategia . Rigenerare le case

Rigenerazione e riqualificazione

R60

147

alloggi pubblici e convenzionati

338

persone

Cantiere di rigenerazione urbana ad alta sostenibilità: alloggi pubblici, quote in vendita convenzionata e servizi di quartiere.

PNRR Misura M7 / Re-Power

337

alloggi

775

persone

Riqualificazione ed efficientamento energetico profondo di edifici residenziali pubblici, per ridurre in modo strutturale le bollette degli inquilini.

€ 14.329.841,00 · termine 30/06/2028



Strategia . Nuova edilizia sociale

Ampliare l'edilizia sociale

Ricognizione dell'offerta sociale esistente e in programma, definizione partecipata dell'ERS con i principali soggetti e attori della città, gestione adatta a lavoratori, giovani e studenti.

Nuova definizione di ERS

Oltre la riclassificazione dello stock pubblico, il quadro dell'ERS si aggiorna con un confronto aperto con tutti i soggetti del settore.

Agenzia per l'Affitto

Da agenzia a dispositivo di intermediazione pubblica che amplia il parco a canone calmierato: senior housing, cooperative di abitanti.

Patto per la Casa RER

Garanzia pubblica per i proprietari: copertura della morosità, contributi per i ripristini, assistenza contrattuale.

Studenti

Più posti letto a canone calmierato per i fuori sede UNIMORE, per il diritto allo studio e meno pressione sull'affitto privato.



ABC

ABITARE BENE COMUNE



A R E A
P R O X I M A

104 alloggi di patrimonio privato

gestiti con il supporto di ACER Reggio Emilia

Potenziare l'incontro tra **proprietari privati di case sfitte** e le **famiglie o i lavoratori con redditi intermedi** che non riescono a comprare casa o ad accedere all'edilizia residenziale pubblica.

Vantaggi per i Proprietari

- ✓ Garanzie e tutele
- ✓ Incentivi fiscali
- ✓ Assistenza e supporto
- ✓ Fondo per piccoli interventi manutentivi e certificazioni tecniche

Vantaggi per gli Inquilini

- ✓ Canoni sostenibili rispetto al reddito
- ✓ Nessun versamento di cauzioni
- ✓ Risorse a fondo perduto per l'affitto
- ✓ Durata contrattuale minima 3+2

Programmare per la stabilità abitativa

Più offerta per le fasce vulnerabili con progetti abitativi innovativi, che **superano la risposta emergenziale** e legano stabilità abitativa e politiche attive del lavoro.

Dopo l'emergenza abitativa

Oltre le risposte frammentate e assistenziali: un'alleanza tra Servizi Sociali, ACER e Terzo Settore lega il diritto alla casa all'accompagnamento sociale, all'inclusione lavorativa e all'emancipazione.

In-Habit

Accessibilità universale, domotica e accompagnamento sociale, educativo e relazionale continuativo nei contesti residenziali.

FAMI STEPS e seconda accoglienza

Percorsi di autonomia abitativa e lavorativa per titolari di protezione internazionale e persone in uscita dai circuiti d'emergenza, in co-progettazione tra Servizi Sociali e Terzo Settore.

Strategia . Abitare collaborativo

Spazio alle persone, valore alla comunità

Sensibilizzare la cittadinanza e dare strumenti ai progetti di **abitare collaborativo**, **coesione condominiale** ed economia circolare nei quartieri.

Valore Comune

Mediazione dei conflitti, Patti di Collaborazione per gli spazi comuni e servizi condominiali affidati a realtà che reinseriscono al lavoro inquilini fragili.
Finanziato dalla Regione LR 15/2018

CER ESSeRE

Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale: fotovoltaico sui tetti, tutela del consumatore, proventi reinvestiti in welfare condominiale.

Cent'anni di moltitudine

Volume di ricerca storico-fotografica per il centenario dell'ERP a Reggio Emilia, sulla memoria e l'identità dell'abitare pubblico.

Estate Popolare

Rassegna di animazione socioculturale, teatro e circo nei cortili ERP, con il Terzo Settore, per fare degli spazi comuni luoghi di vicinato.

Strategia . Governance condivisa

Il dialogo che trasforma l'abitare

Attuare il piano con un dialogo più stretto tra Comune, ACER, Servizi Sociali e Urbanistica, con spazi decisionali partecipati con gli attori e i soggetti del territorio.

Raccordo con la Regione

Il 4 e il 18 dicembre 2026 il cantiere reggiano partecipa ai tavoli regionali sulla riforma della L.R. 24/2001 e al Social Forum dell'Abitare.

Sportello Unico dell'Abitare

Front office unico, fisico e digitale, tra Comune e ACER: supera la frammentazione degli accessi e guida il cittadino tra ERP, ERS, Agenzia Affitto, Patto Casa e contributi.

Osservatorio Urbano per l'Abitare

Infrastruttura informativa dell'Amministrazione, interoperabile con dati e piattaforme esistenti (FABER ER), finalizzata a monitorare variabili e trend in materia di abitare; in collaborazione con altri soggetti istituzionali (Unimore, Polimi, ArtER) o specializzati (AreaProxima)

Prossimi passi

Ci vediamo il
19 gennaio 2027
per iniziare insieme il lavoro di
“ABC. Abitare Bene Comune”
Agenda per la casa di Reggio Emilia

