Piano di interventi di recupero degli alloggi ERP sfitti, di rigenerazione e incremento del patrimonio ERP/ERS DGR n.1564 del 29/09/2025

Avviso pubblico rivolto a Comuni e Acer per l’acquisizione di manifestazioni di interesse

23 ottobre 2025

Finalità della misura regionale

- offrire rapidamente **alloggi in locazione a prezzi accessibili** (ERS), utilizzando prioritariamente gli alloggi sfitti del patrimonio abitativo pubblico (ERP)
- **riqualificare i fabbricati ERP**, con particolare attenzione alla componente energetica e al superamento delle barriere architettoniche
- **aumentare l'offerta di ERP e ERS** nel territorio regionale utilizzando patrimonio pubblico non utilizzato

Risorse finanziarie e beneficiari

Risorse: 200 Mil€ **tramite mutuo** + 100 Mil€ risorse regionali e fondi strutturali; **risorse totali 300 Mil €**

Beneficiari risorse: Comuni e Aziende Casa Emilia-Romagna

Assegnatari alloggi: Lavoratori e nuclei familiari a reddito medio basso

LINEA 1

- recupero di **alloggi ERP comunali censiti nell'Osservatorio regionale del sistema abitativo** (ORSA) attualmente sfitti e inutilizzati perché bisognosi di interventi di recupero che superano le risorse normalmente disponibili
- recupero di **unità immobiliari comunali non censite in ORSA**, anche con attuale destinazione diversa dalla residenziale
- recupero di **unità immobiliari di proprietà delle ACER** attualmente sfitte e inutilizzate perché bisognose di interventi di recupero che superano le risorse normalmente disponibili

A seguito degli interventi di recupero, gli alloggi e le altre unità immobiliari sono **destinati temporaneamente alla locazione a canone calmierato (ERS)** per il **periodo corrispondente all'estinzione del mutuo, e poi ad ERP.**

LINEA 1: IMMOBILI CANDIDABILI

Tipologia di immobile	Alla presentazione della candidatura *(ante intervento)*	Durante il periodo di ammortamento *(post intervento)*	Al termine del periodo di ammortamento
Alloggio ERP censito in ORSA	ERP	Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP
Unità immobiliare comunale non censita in ORSA	Possibili tutti gli usi urbanistici (anche non residenziali)*	Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP
Unità immobiliare di ACER	Possibili tutti gli usi urbanistici (anche non residenziali)*	Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP (per il periodo stabilito in convenzione), quindi ERS

* usi diversi dalla residenza se compatibili con la residenza e con la zona urbanistica

LINEA 2

LINEA 2.A

- Rigenerazione di **fabbricati ERP censiti in ORSA e di eventuali ulteriori fabbricati da destinare ad ERP** di proprietà comunale da sottoporre ad interventi di riqualificazione (energetica, sismica, barriere architettoniche, ecc.)

LINEA 2.B

- Rigenerazione di **fabbricati non censiti in ORSA, anche con destinazione diversa da quella residenziale,** di proprietà comunale o delle ACER, da sottoporre ad interventi di riqualificazione per incrementare il patrimonio ERP
- **Nuova costruzione** di fabbricati da destinare al patrimonio ERP (LINEA 2.B)

Per gli interventi della LINEA 2.B i fabbricati sono **destinati temporaneamente alla locazione a canone calmierato (ERS)** e, **a seguito del rientro dei costi sostenuti per l'intervento, ad ERP**

LINEA 2: IMMOBILI CANDIDABILI

	Tipologia di immobile	Alla presentazione della candidatura (ante intervento)	Durante il periodo di ammortamento (post intervento)	Al termine del periodo di ammortamento**
LINEA 2.A	**Fabbricato ERP** censito in ORSA	ERP	ERP	ERP
LINEA 2.A	**Fabbricato comunale** non censito in ORSA	Possibili tutti gli usi urbanistici (anche non residenziali)*	ERP	ERP
LINEA 2.B	**Fabbricato comunale** non censito in ORSA	Possibili tutti gli usi urbanistici (anche non residenziali)*	Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP
LINEA 2.B	**Fabbricato di ACER** non censito in ORSA	Possibili tutti gli usi urbanistici (anche non residenziali)*	Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP (per il periodo stabilito in convenzione), quindi ERS
LINEA 2.B	**Nuova costruzione** (Comune)		Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP
LINEA 2.B	**Nuova costruzione** (ACER)		Locazione a canone calmierato (ERS)	ERP (per il periodo stabilito in convenzione), quindi ERS

* usi diversi dal residenziale se compatibili con la residenza e con la zona urbanistica
** per gli immobili della LINEA 2.B il periodo di ammortamento può essere inferiore rispetto a quello del mutuo BEI

Criteri di priorità per la selezione degli immobili da inserire nel Piano degli interventi

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

Nell’individuazione degli interventi la Regione procederà inoltre attraverso:

- la valutazione delle **specifiche condizioni e regole di spesa delle risorse europee da fondi strutturali** che saranno destinate al programma;
- un **bilanciamento di interventi tra quelli della LINEA 1 quelli della LINEA 2** ai fini della sostenibilità economica del piano finanziario;
- un **bilanciamento delle risorse a livello territoriale** tenendo conto delle specificità territoriali
- eventuali condizioni relative all’utilizzo delle fonti di finanziamento

Le due linee di intervento sono incardinate al principio solidaristico con riferimento alla perequazione delle risorse generate dai canoni calmierati degli alloggi e alla loro redistribuzione su base territoriale.

Condizioni e requisiti degli immobili e degli interventi

LINEA 1

- immobili di totale proprietà comunale o di proprietà delle ACER
- 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)
- non con vincoli storici-culturali o localizzati in aree a vincolo idraulico o a rischio idrogeologico

La **proprietà degli immobili, può non essere presente in fase di candidatura**, ma deve in ogni caso essere perfezionata in fase di conferma delle candidature ai fini dell'approvazione del Piano degli interventi.

LINEA 1

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

- 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

*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

LINEA 2

- immobili di totale proprietà comunale o delle ACER (1.000 millesimi in caso di condomini) **(*)**
- censiti in ORSA, ovvero da censire (**)
- non localizzati in aree a vincolo idraulico o a rischio idrogeologico
- non interessati da interventi di riqualificazione, anche energetica, negli ultimi 7 anni
- comprendenti soltanto unità immobiliari destinate ad ERP o ERS o da destinare ad ERP***

(*) La proprietà degli immobili, se non presente in fase di candidatura, in ogni caso deve essere perfezionata in fase di approvazione del Piano degli interventi.

(**) Per gli alloggi o immobili comunali 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 conformità alle norme di legge e regolamenti, ed in particolare in presenza delle dotazioni territoriali richieste dal Piano. Sono ammesse solo le tipologie edilizie che più si prestano, con opere edilizie modeste, ad essere convertite a residenza.

(***) 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.

LINEA 2

Pe gli interventi della Line 2 **non sono previsti limiti sull'importo dei lavori** dell'intervento edilizio proposto

Anche per la Linea 2 va specificato oltre all'importo dei lavori la quota destinata alle "**Spese tecniche**", come definite nell'allegato I.7 art. 5 del D.Lgs. 36/2023

I Comuni e le ACER interessati 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 il **costo degli interventi** di recupero / trasformazione 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 all'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 nonché fornire le certificazioni e attestazioni richieste ai fini dei finanziamenti

4. 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 con il Comune)

Spese ammissibili e non ammissibili

Saranno considerate **ammissibili**, le seguenti tipologie di spesa relative e funzionali alla realizzazione dell'intervento:

- 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 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 dell'Avviso e/o della normativa di riferimento.

A seguito della definizione degli elenchi degli alloggi e dei fabbricati idonei ad essere inseriti nel Piano degli interventi 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 finanziati con le risorse del PR FESR Emilia-Romagna 2021-2027

Con futuri provvedimenti, si darà corso alla fase attuativa della misura:

- avviso-tipo per la **raccolta della domanda di alloggi in locazione** a canone calmierato e le modalità di utilizzo degli elenchi a scala sovracomunale
- **modifica della LR 24/2001** per prevedere la misura regionale e l'autorizzazione all'**indebitamento mediante mutuo,** che in parte finanzierà il Piano degli interventi
- **accensione mutuo regionale**, previa valutazione delle migliori condizioni di mercato
- definizione dei **requisiti dei potenziali assegnatari** e per le assegnazioni e le locazioni degli alloggi ERS e i criteri per la **determinazione del canone** calmierato, **criteri di calcolo delle rate** a carico di Comuni e ACER,
- convenzione per la regolazione dei rapporti tra Regione e Comuni e ACER aderenti al Piano
- approvazione del **Piano degli interventi**, del **relativo piano economico-finanziario** e la definizione delle modalità di gestione tecnica e finanziaria degli interventi e del Piano stesso, incluse le modalità di erogazione delle risorse ai Comuni e alle ACER
- modalità di monitoraggio e rendicontazione delle risorse da parte dei Comuni e delle ACER
- **nuove finestre di raccolta** di manifestazioni di interesse lato Comuni e lato cittadini