

ALLEGATO ALL'ANALISI DI IMPATTO

LEGGE REGIONALE 24/2001 (ART. 55 4 COMMA)

AGGIORNAMENTO 2009-2011

Il volume è frutto di un lavoro comune di Milva Fabbri, Raffaella Lumbrici, Maria Gabriella Porrelli, Michele Zanelli. L'organizzazione del volume e la redazione dei testi sono a cura di Maria Gabriella Porrelli

SOMMARIO

Introduzione	6
Capitolo 1 il patrimonio di edilizia residenziale pubblica	10
1.1 La consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica	12
1.2 Le assegnazioni annuali	28
1.3 I canoni	30
1.4 La copertura delle domande di accesso all'ERP	34
1.5 Il ripristino del patrimonio danneggiato dal terremoto.....	38
Capitolo 2 I programmi edilizi	42
2.1 Una casa alle giovani coppie	44
2.2 Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana.....	48
2.2.1 Edilizia residenziale sociale	48
2.2.2 La riqualificazione urbana	51
2.3 Nessun alloggio pubblico sfitto	54
Capitolo 3 Misure di sostegno alle famiglie	58
3.1 Il fondo per l'affitto	60
3.2 Sostegno nel pagamento dei canoni di locazione.....	62
3.3. Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche	66
Appendice	68
Atti normativi per la gestione dei programmi edilizi	70

INTRODUZIONE

Obiettivo del presente documento che costituisce un allegato a “L’analisi di impatto (articolo 55, comma 4) della legge regionale n. 24 dell’8 agosto 2001” è fornire degli aggiornamenti di alcune significative analisi condotte per la valutazione degli effetti della legge stessa.

L’analisi di impatto consegna ai suoi lettori una visione stabilizzata al 2009, così come previsto dalla legge regionale 24/01, un quadro dove i risultati delle politiche regionali e degli interventi messi in cantiere negli anni duemila si ascrivono in una situazione pre-crisi economica anche se la crisi del settore edile era già evidente.

Alla crisi economica si aggiungono nel maggio 2012 gli effetti disastrosi degli eventi sismici che hanno colpito una parte del territorio regionale.

Queste considerazioni ci hanno indotto a predisporre un allegato dove, a partire dalla situazione delineata nel 2009, sono state aggiunte, laddove era possibile, ulteriori informazioni, elaborazioni, analisi e commenti.

Purtroppo le fonti statistiche e i sistemi informativi gestionali hanno “tempi lunghi” ovvero i processi di raccolta, controllo e validazione dei dati della statistica pubblica fanno sì che le informazioni siano poco tempestive e non aiutino appieno a leggere i fenomeni emergenti. Per contro va detto che nel settore dell’edilizia i cambiamenti non si registrano nel breve periodo, la specificità di ciò che viene prodotto fa sì che i cambiamenti si possano vedere nell’arco del medio-lungo periodo.

Nelle pagine successive è stato analizzato il patrimonio di alloggi pubblici e le variazioni registrate nell’arco del triennio 2009-2011 in termini di consistenza, valore, introiti e distribuzione geografica derivanti dalla gestione delle Acer. Una particolare attenzione è stata posta all’analisi dell’utenza che abita negli alloggi ERP e ne viene fornita una lettura di carattere socio-demografico.

In estrema sintesi, nei tre anni presi in considerazione, si può affermare che la consistenza degli alloggi non si modifica in modo sostanziale (+ 400 alloggi) poiché l’obiettivo continua ad essere il miglioramento del patrimonio esistente. Crescono gli alloggi nei piccoli comuni ovvero quelli dove risiedono meno di 5mila persone.

Aumentano, invece, gli utenti dell’ERP e il tasso di crescita annuo è dell’1,5%, incremento superiore a quello della popolazione residente nel periodo considerato.

Fra gli utenti cresce la consistenza e il peso percentuale delle giovani generazioni, in particolare dei minori (+ 4300 giovani dal 2009 al 2011 e la loro percentuale sul totale passa dal 17% al 20%). Si modificano anche i pesi percentuali della composizione dei nuclei familiari: aumentano le famiglie con 4 e più persone. I cambiamenti si rilevano soprattutto nelle province emiliane, quelle dove la presenza degli immigrati è sempre stata superiore al resto della regione.

Il capitolo due illustra i programmi edilizi che, nell'ultimi anni, hanno trovato attuazione e che si ponevano l'obiettivo di accrescere l'offerta di alloggi disponibili a condizioni migliori di quelle di mercato. In quest'ambito assume particolare rilievo il Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana dove la Regione per coordinare le politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale sostiene la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana e la rigenerazione sostenibile del patrimonio edilizio esistente, contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale. Inoltre vuole favorire gli interventi di manutenzione, recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, miglioramento sismico e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia.

Segue un terzo capitolo dove sono illustrate le politiche di sostegno che hanno cercato di supportare le famiglie e i soggetti deboli in difficoltà economiche anche se va rimarcato che negli ultimi anni l'intervento dello Stato è stato del tutto carente rispetto ai fabbisogni evidenziati.

I profondi cambiamenti da un punto di vista sociale, economico, istituzionale e del mercato del lavoro hanno determinato la necessità di rivedere alcuni aspetti dell'attuale impianto normativo così come previsto nella legge regionale n. 24 del 2001. La crisi economica e occupazionale ha determinato un ampliamento delle fasce di popolazione che hanno bisogno di accedere alla casa a delle condizioni più accessibili rispetto a quelle di mercato. A queste situazioni non si può rispondere solo con l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, che risultano insufficienti rispetto alle domande ma, con un ventaglio di servizi abitativi realizzati con forme di partenariato pubblico privato, che permette di abbassare i costi di realizzazione degli alloggi e conseguentemente i prezzi di erogazione dei servizi abitativi con essi offerti.

Il contributo pubblico agli operatori del settore può tradursi nella messa a disposizione, attraverso la vendita o la concessione del diritto di superficie, di terreni edificabili o di edifici a condizioni molto più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, ovvero in uno sconto praticato dal Comune sugli oneri di urbanizzazione e/o sul contributo sul costo di costruzione. Si parla quindi di edilizia residenziale sociale, per indicare l'insieme degli

alloggi offerti alle famiglie con problemi abitativi a condizioni più favorevoli rispetto a quelle di mercato grazie a contributo pubblico.

Emerge dunque la necessità di aggiornare e ampliare l'ambito di intervento delle politiche abitative, in modo da farlo coincidere con l'edilizia residenziale sociale (di cui è parte la tradizionale edilizia residenziale pubblica) facendo riferimento anche al decreto ministeriale 22 aprile 2008 che ha definito il sistema di edilizia residenziale sociale e di alloggio sociale.

Nella revisione in atto della legge 24/2001 si vuole privilegiare l'aumento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale soprattutto attraverso il recupero del patrimonio esistente, contenendo in tal modo il consumo del suolo, ed anche attraverso la realizzazione di nuovi interventi localizzati soprattutto in aree oggetto di riqualificazione urbana. L'intervento pubblico deve contribuire a eliminare il degrado urbano ed edilizio, deve incentivare interventi che promuovono tecnologie innovative, materiali che rispettino l'ambiente, la bioarchitettura e l'applicazione di tecnologie che riducono il consumo di combustibile ed accrescono gli standard energetici degli edifici. Si deve inoltre valorizzare la collaborazione fra soggetti pubblici e privati nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale.

Un altro profilo da sottolineare è il quadro istituzionale, in profonda evoluzione, in cui si colloca il riordino territoriale attuato con la legge regionale n. 21 del 21 dicembre 2012 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), che tende ad un rafforzamento dell'esercizio delle funzioni in forma associata da parte dei Comuni e alla discussione in atto sul disegno di legge costituzionale relativo all'abolizione delle Province. Conseguentemente queste modifiche avranno dei riflessi anche sulla legge 24/2001 che dovrà prevedere da parte dei Comuni l'esercizio delle funzioni in materia di politiche abitative in forma associata obbligatoria, in coerenza con la legge regionale n. 21 del 2012. Inoltre occorre valorizzare e rafforzare il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative quale livello provinciale di coordinamento delle politiche sul territorio e interlocutore della Regione nella definizione e valutazione dei fabbisogni abitativi e nella indicazione delle priorità da perseguire con le politiche regionali abitative.

Un altro elemento da ribadire è il ruolo delle Acer, che nel panorama dei soggetti coinvolti nel settore delle politiche abitative, si configura quale strumento operativo del Comune per realizzare le politiche e gli interventi nel settore abitativo

Nei dieci anni di applicazione della legge 24 del 2001 si è evidenziata la possibilità di migliorare la gestione e l'utilizzazione degli alloggi ERP che potrebbe attuarsi attraverso meccanismi volti a:

- ⊗ rafforzare e valorizzare la partecipazione degli assegnatari alle scelte relative agli alloggi in modo da ottenere una maggiore responsabilizzazione degli stessi;
- ⊗ incentivare la mobilità degli assegnatari per evitare la sottoutilizzazione degli alloggi;

- ⊘ disincentivare quei comportamenti degli assegnatari che possono danneggiare il patrimonio o che rendono più difficile una gestione efficiente e razionale del patrimonio Erp;
- ⊘ limitare il diritto al subentro solo a coloro che vengono a far parte del nucleo originario per matrimonio, per convivenza more uxorio e per sopravvenienza di figli;
- ⊘ uniformare i criteri per la formazione delle graduatorie e per l'assegnazione degli alloggi;
- ⊘ riparametrare i canoni in funzione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'Erp.

Appare inoltre opportuno rafforzare il profilo sanzionatorio prevedendo un'organica disciplina per l'attività di ispezione, di controllo e di erogazione delle sanzioni amministrative.

CAPITOLO 1 IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1.1 La consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) in locazione gestito dai nove ACER provinciali, rilevato a dicembre del 2011, è ubicato all'interno di 11.530 fabbricati (cfr. Tabella 1), valore leggermente superiore a quello del 2009. A livello regionale l'incremento nel triennio è pari a 77 edifici (+0,7%) interamente concentrato nel 2011 e localizzato prioritariamente nei comuni delle province di Rimini (+ 9,3% nel triennio) e di Piacenza (+ 2,7% nel triennio), province che evidenziano le quote di patrimonio edilizio più contenute pari rispettivamente al 4,5% e al 4,3% del totale degli edifici.

Tabella 1 Fabbricati gestiti dalle ACER per province, valori assoluti e composizione percentuale sul totale

	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	478	4,17	492	4,30	491	4,26
Parma	1.061	9,26	1.061	9,27	1.076	9,33
Reggio Emilia	890	7,77	888	7,76	879	7,62
Modena	1.121	9,79	1.108	9,68	1.116	9,68
Bologna	3.511	30,66	3.523	30,78	3.546	30,75
Ferrara	1.919	16,76	1.917	16,75	1.916	16,62
Ravenna	983	8,58	968	8,46	965	8,37
Forlì - Cesena	1.019	8,90	1.020	8,91	1.026	8,90
Rimini	471	4,11	469	4,10	515	4,47
Totale	11.453	100	11.446	100	11.530	100

Negli edifici si trovano 57.185 alloggi (cfr. Tabella 2) la cui dinamica complessiva, nel triennio considerato, segue quella degli edifici: a livello regionale l'incremento è di poco meno di 400 alloggi (+ 0,7%) che risultano disponibili nel 2011.

Tabella 2 Alloggi gestiti dalle ACER per province, valori assoluti e composizione percentuale sul totale

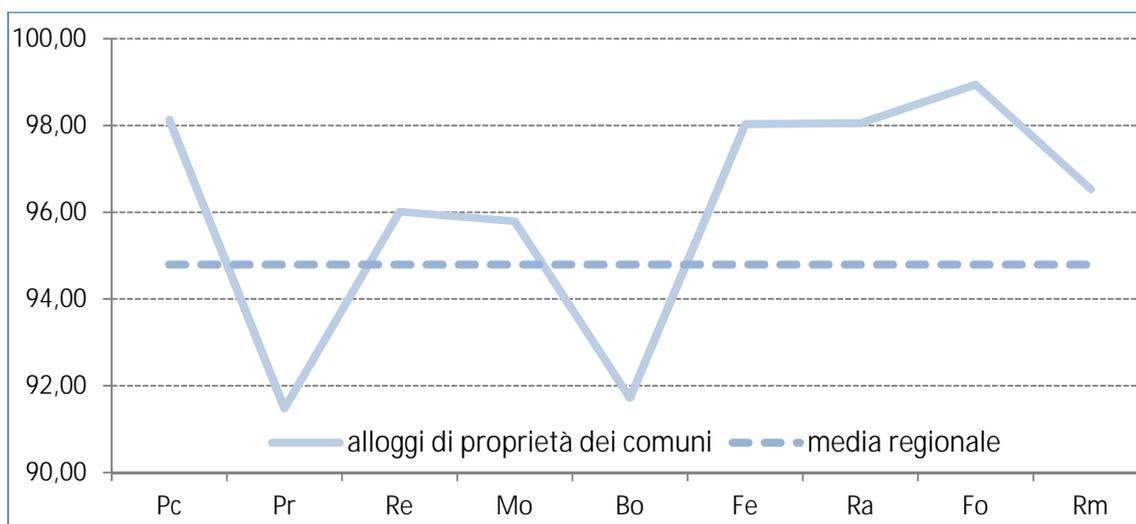
	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	3.069	5,41	3.109	5,48	3.106	5,43
Parma	6.272	11,06	6.308	11,11	6.443	11,27
Reggio Emilia	4.474	7,89	4.451	7,84	4.361	7,63
Modena	6.053	10,68	6.025	10,61	6.034	10,55
Bologna	19.067	33,63	19.140	33,71	19.358	33,85
Ferrara	6.673	11,77	6.670	11,75	6.689	11,70
Ravenna	4.675	8,25	4.624	8,14	4.624	8,09
Forlì - Cesena	4.451	7,85	4.450	7,84	4.526	7,91
Rimini	2.060	3,63	2.005	3,53	2.044	3,57
Totale	56.794	100	56.782	100	57.185	100

A livello provinciale le dinamiche degli alloggi mostrano andamenti difforni rispetto a quelle degli edifici: nella provincia di Rimini a fronte di un consistente aumento degli edifici si assiste a una diminuzione degli alloggi che evidenzia una propensione ad acquisire edifici contenenti un minor numero di appartamenti rispetto al passato mentre la provincia di Ferrara si attesta sul caso opposto poiché diminuiscono i fabbricati e aumentano gli appartamenti con un conseguente lieve aumento del rapporto fra alloggi ed edifici.

A livello regionale il rapporto fra alloggi e fabbricati, nell'intero periodo considerato, è mediamente di circa cinque alloggi per edificio, valore che non si discosta in modo significativo anche da quello del 2001, pari a 5,11 alloggi per edificio. La tendenza alla frammentazione originata in passato dai processi di vendita appare attualmente più contenuta.

I Comuni possiedono il 95% del patrimonio ERP (cfr. Figura 1) valore che risulta stabile negli ultimi tre anni e che muta radicalmente rispetto all'analogo valore del 2001, pari al 25%, anno di approvazione della legge 24/2001 che prevedeva il trasferimento della proprietà degli alloggi in capo ai Comuni. La Figura 1 evidenzia che i comuni della provincia di Bologna e di Parma presentano dei valori inferiori al valore medio regionale. A Bologna ACER conserva una quota consistente di alloggi di proprietà è, di fatto, la più elevata fra le nove Acer provinciali, a Parma invece nella consistenza complessiva degli alloggi sono presenti i 155 appartamenti di proprietà del demanio.

Figura 1 Alloggi ERP di proprietà dei Comuni per province al 31/12/2011. Composizione percentuale sul totale alloggi ERP



L'insieme degli alloggi comprende le abitazioni occupate, quelle disponibili per la locazione ma non ancora assegnate per vari motivi e anche quelle destinate a far fronte all'emergenza abitativa (cfr. Tabella 3 e Tabella 4). Gli alloggi occupati sono il 92% del totale alloggi, valore che si mantiene stabile sia lungo tutto il periodo di

osservazione che nei periodi immediatamente precedenti, nel 2006 totalizzava il 92,3% degli alloggi. La sostanziale stabilità nel tempo degli alloggi non assegnati fa ipotizzare l'esistenza di una quota "fisiologica". Nel 2001 la percentuale di alloggi occupati si attestava attorno al 93%, la diminuzione è, in parte, dovuta ai programmi edilizi attuati nel primo decennio degli anni 2000 che avevano l'obiettivo di migliorare/recuperare il patrimonio pubblico.

Gli alloggi non occupati comprendono un insieme eterogeneo di situazioni: sono alloggi dove sono in corso lavori di manutenzione e/o recupero o sono stati inseriti in un piano di ristrutturazione, possono essere alloggi disponibili per le assegnazioni dove però le procedure non sono ancora state completate ed infine sono presenti anche case destinate ad uscire dall'ERP poiché inserite in un piano di demolizione o di vendita (cfr. Tabella 5 e Figura 2). Nel 2011, solo 1.621 alloggi, che rappresentano il 2,8% del totale e il 38% di quelli non occupati, sono disponibili per le assegnazioni. Si tratta di alloggi liberi dove lo stato di "non occupazione" risale a ragioni sia tecniche che burocratiche quali il ripristino degli alloggi precedentemente occupati per renderli nuovamente assegnabili, l'espletamento degli adempimenti di assegnazione (verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione). Gli alloggi assegnabili non ancora disponibili sono 540, poco meno dell'1% del totale, e sono relativi ad abitazioni le cui procedure di assegnazione non sono ancora perfezionate, oppure sono inseriti in piani di ristrutturazione che, a differenza dei precedenti, non hanno ancora ricevuto il finanziamento.

Le Acer di Piacenza e di Reggio Emilia presentano i valori più elevati della quota di alloggi non occupati sul totale e pari rispettivamente, nel 2011, al 13,4% e all'11,2%; valori che si mantengono costanti sia nel periodo considerato che negli anni immediatamente precedenti ed anche nel 2001. La maggior efficienza, nel 2011, è dell'Acer di Rimini che ha solo 82 alloggi non assegnati (il 4% del totale degli alloggi gestiti) di cui 67 in manutenzione.

Tabella 3 Disponibilità degli alloggi gestiti dalle ACER per province

	31.12.2009			31.12.2010			31.12.2011		
	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale
Piacenza	2.677	392	3.069	2.693	416	3.109	2.689	417	3.106
Parma	5.806	466	6.272	5.885	423	6.308	6.069	374	6.443
Reggio Emilia	3.839	635	4.474	3.825	626	4.451	3.873	488	4.361
Modena	5.666	387	6.053	5.609	416	6.025	5.604	430	6.034
Bologna	17.451	1.616	19.067	17.509	1.631	19.140	17.847	1.511	19.358
Ferrara	6.258	415	6.673	6.315	355	6.670	6.363	326	6.689
Ravenna	4.457	218	4.675	4.421	203	4.624	4.359	265	4.624
Forlì - Cesena	4.187	264	4.451	4.184	266	4.450	4.189	337	4.526
Rimini	1.982	78	2.060	1.923	82	2.005	1.962	82	2.044
Totale	52.323	4.471	56.794	52.364	4.418	56.782	52.955	4.230	57.185

Tabella 4 Alloggi occupati per province. Valori % sul totale alloggi ERP dell'anno di riferimento

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Piacenza	87,23	86,62	86,57
Parma	92,57	93,29	94,20
Reggio Emilia	85,81	85,94	88,81
Modena	93,61	93,10	92,87
Bologna	91,52	91,48	92,19
Ferrara	93,78	94,68	95,13
Ravenna	95,34	95,61	94,27
Forlì-Cesena	94,07	94,02	92,55
Rimini	96,21	95,91	95,99
Totale	92,13	92,22	92,60

Tabella 5 Alloggi non occupati gestiti dalle ACER per province e motivo della non occupazione

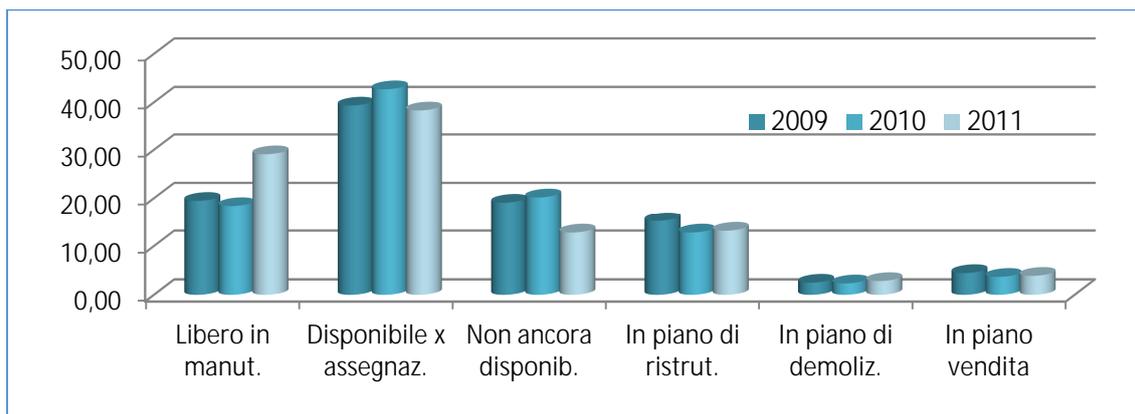
		31.12.2009						
		Libero in manutenz.	Disponibile x assegnaz.	Non ancora disponib.(*)	In piano di ristruttur.	In piano di demol.	In piano vendita	Totale
Piacenza		46	77	70	199			392
Parma		29	194	147	57		39	466
Reggio E.			137	422	76			635
Modena		38	207	44	95	2	1	387
Bologna		557	752	38	116	84	69	1.616
Ferrara		118	103	56	68	18	52	415
Ravenna		71	91	31	25			218
Forli-Cesena			167	43	14	2	38	264
Rimini		11	31	2	29	5		78
Totale	v.a.	870	1.759	853	679	111	199	4.471
	%	19,46	39,34	19,08	15,19	2,48	4,45	100

		31.12.2010						
		Libero in manut.	Disponibile x assegnaz.	Non ancora disponib.(*)	In piano di ristruttur.	In piano di demoliz.	In piano vendita	Totale
Piacenza		39	109	80	188			416
Parma		7	238	129	21		28	423
Reggio E.			73	499	54			626
Modena		26	245	34	94	16	1	416
Bologna		435	900	88	81	66	61	1.631
Ferrara		148	101	14	49	14	29	355
Ravenna		151	33	2	17			203
Forli-Cesena			163	44	14	2	43	266
Rimini		6	24	1	46	5		82
Totale	v.a.	812	1.886	891	564	103	162	4.418
	%	18,38	42,69	20,17	12,77	2,33	3,67	100

		31.12.2011						
		Libero in manut.	Disponibile x assegnaz.	Non ancora disponib.(*)	In piano di ristruttur.	In piano di demoliz.	In piano vendita	Totale
Piacenza		20	114	82	201			417
Parma		64	150	113	20		27	374
Reggio E.		294	12	137	42	3		488
Modena		102	148	58	91	21	10	430
Bologna		312	906	54	89	76	74	1.511
Ferrara		113	63	64	54	14	18	326
Ravenna		170	50	0	45			265
Forli-Cesena		88	172	26	14	2	35	337
Rimini		67	6	6		3		82
Totale	v.a.	1.230	1.621	540	556	119	164	4.230
	%	29,08	38,32	12,77	13,14	2,81	3,88	100

(*) Si tratta di alloggi dove non sono state ancora perfezionate le procedure di assegnazione

Figura 2 Alloggi non assegnati gestiti dalle ACER per motivo della non occupazione nei vari anni



Il patrimonio degli alloggi ERP è concentrato nelle realtà territoriali a più alta densità abitativa: 3 alloggi su 4 sono localizzati nei Comuni con più di 20mila residenti dove, nel dicembre 2011, risiede il 56% della popolazione emiliano-romagnola ed inoltre il 57% degli alloggi è stato costruito nei 9 Comuni capoluogo di provincia dove risiedono il 36% delle persone (cfr. Tabella 6, Tabella 7, Tabella 8 e Tabella 9). Il dato del Comune di Bologna è il più significativo perché è la città dove è stato edificato il 22% del patrimonio ERP e dove risiede il 9% della popolazione regionale.

L'analisi della localizzazione del patrimonio ERP mette in evidenza che la lieve crescita che si è registrata fra il 2009 e il 2011 (+0,7%) è concentrata nei comuni di piccole dimensioni, quelli con popolazione inferiore ai 5mila residenti, che vedono crescere a livello regionale la quota degli alloggi di circa un 3% e l'aumento è trainato dai comuni delle province di Piacenza (+30% nel triennio) e Rimini (+18% nel triennio). I comuni con popolazione inferiore ai 5mila residenti totalizzano una quota di modeste dimensioni e pari al 5% degli alloggi.

La dimensione media degli alloggi è circa 70 mq, valore stabile nel tempo, che sembra non risentire della dimensione demografica dei comuni ma solo dell'articolazione provinciale: si va infatti dai 62 mq degli alloggi dei comuni piacentini ai 75 mq di quelli ferraresi e ai 74 dell'insieme dei comuni delle province di Rimini e Forlì (cfr. Figura 3).

Figura 3 Dimensione media degli alloggi ERP gestiti dalle ACER al 31.12.2011. Valori in mq

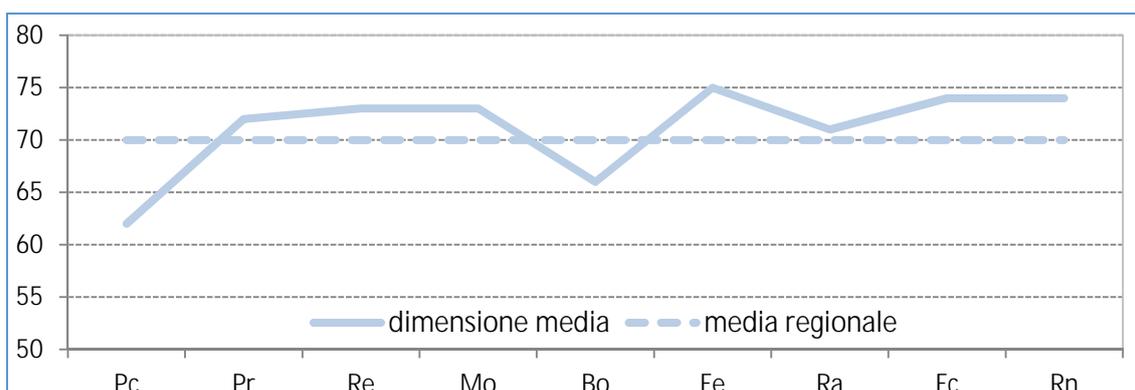


Tabella 6 Alloggi gestiti dalle ACER per province e dimensione demografica dei comuni

	31.12.2009				31.12.2010				31.12.2010			
	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale
Piacenza	195	606	2.268	3.069	228	606	2.275	3.109	254	578	2.274	3.106
Parma	328	1.170	4.774	6.272	344	1.192	4.772	6.308	346	1.345	4.752	6.443
Reggio Emilia	72	1.434	2.968	4.474	72	1.435	2.944	4.451	72	1.445	2.844	4.361
Modena	235	1.307	4.511	6.053	211	1.259	4.555	6.025	233	1.259	4.542	6.034
Bologna	485	3.805	14.777	19.067	480	3.784	14.876	19.140	479	3.856	15.023	19.358
Ferrara	656	1.316	4.701	6.673	656	1.314	4.700	6.670	652	1.335	4.702	6.689
Ravenna	132	1.012	3.531	4.675	132	1.010	3.482	4.624	132	1.012	3.480	4.624
Forlì-Cesena	642	1.140	2.669	4.451	633	1.140	2.677	4.450	631	1.137	2.758	4.526
Rimini	182	436	1.442	2.060	179	416	1.410	2.005	214	420	1.410	2.044
Totale	2.927	12.226	41.641	56.794	2.935	12.156	41.691	56.782	3.013	12.387	41.785	57.185

Tabella 7 Alloggi gestiti dalle ACER per province e dimensione demografica dei comuni. Valori percentuali sul totale alloggi dell'anno di riferimento

	31.12.2009				31.12.2010				31.12.2011			
	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale	< 5.000	Da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale
Piacenza	6,35	19,75	73,90	100	7,33	19,49	73,17	100	8,18	18,61	73,21	100
Parma	5,23	18,65	76,12	100	5,45	18,90	75,65	100	5,37	20,88	73,75	100
Reggio Emilia	1,61	32,05	66,34	100	1,62	32,24	66,14	100	1,65	33,13	65,21	100
Modena	3,88	21,59	74,53	100	3,50	20,90	75,60	100	3,86	20,87	75,27	100
Bologna	2,54	19,96	77,50	100	2,51	19,77	77,72	100	2,47	19,92	77,61	100
Ferrara	9,83	19,72	70,45	100	9,84	19,70	70,46	100	9,75	19,96	70,29	100
Ravenna	2,82	21,65	75,53	100	2,85	21,84	75,30	100	2,85	21,89	75,26	100
Forlì-Cesena	14,42	25,61	59,96	100	14,22	25,62	60,16	100	13,94	25,12	60,94	100
Rimini	8,83	21,17	70,00	100	8,93	20,75	70,32	100	10,47	20,55	68,98	100
Totale	5,15	21,53	73,32	100	5,17	21,41	73,42	100	5,27	21,66	73,07	100

Tabella 8 Localizzazione del patrimonio di alloggi ERP gestito dalle ACER per province e tipologia di comuni

	31.12.2009			31.12.2010			31.12.2011		
	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale
Piacenza	2.268	801	3.069	2.275	834	3.109	2.274	832	3.106
Parma	3.962	2.310	6.272	3.948	2.360	6.308	4.080	2.363	6.443
Reggio Emilia	2.639	1.835	4.474	2.617	1.834	4.451	2.518	1.843	4.361
Modena	2.600	3.453	6.053	2.631	3.394	6.025	2.616	3.418	6.034
Bologna	12.744	6.323	19.067	12.745	6.395	19.140	12.788	6.570	19.358
Ferrara	3.411	3.262	6.673	3.411	3.259	6.670	3.414	3.275	6.689
Ravenna	2.150	2.870	4.675	2.094	2.530	4.624	2.092	2.532	4.624
Forlì-Cesena	1.581	2.756	4.451	1.582	2.868	4.450	1.639	2.887	4.526
Rimini	1.137	923	2.060	1.105	900	2.005	1.105	939	2.044
Totale	32.492	24.533	56.794	32.408	24.374	56.782	32.526	24.659	57.185

Tabella 9 Localizzazione del patrimonio di alloggi ERP gestito dalle ACER per province e tipologia di comuni, vari anni. Valori percentuali sul totale alloggi dell'anno di riferimento

	31.12.2009			31.12.2010			31.12.2011		
	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale
Piacenza	73,90	26,10	100	73,17	26,83	100	73,21	26,79	100
Parma	63,17	36,83	100	62,59	37,41	100	63,32	36,68	100
Reggio Emilia	58,99	41,01	100	58,80	41,20	100	57,74	42,26	100
Modena	42,95	57,05	100	43,67	56,33	100	43,35	56,65	100
Bologna	66,84	33,16	100	66,59	33,41	100	66,06	33,94	100
Ferrara	51,12	48,88	100	51,14	48,86	100	51,04	48,96	100
Ravenna	45,99	61,39	100	45,29	54,71	100	45,24	54,76	100
Forlì-Cesena	35,52	61,92	100	35,55	64,45	100	36,21	63,79	100
Rimini	55,19	44,81	100	55,11	44,89	100	54,06	45,94	100
Totale	57,21	43,20	100	57,07	42,93	100	56,88	43,12	100

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica realizzato con le risorse pubbliche per essere destinato al soddisfacimento dei bisogni abitativi delle famiglie economicamente più disagiate ha caratteristiche vincolate sia per quanto concerne l'utilizzo che l'inalienabilità. La vendita è regolata da specifiche normative e la determinazione del suo valore non serve alla commercializzazione del patrimonio ma, al dimensionamento economico dell'azione di sostegno che le famiglie ricevono attraverso l'ERP. Nell'impossibilità di determinare il reale valore immobiliare del patrimonio si è scelto di considerare il valore derivante dalle rendite catastali che, per un immobile ad uso abitativo, corrisponde alla base imponibile sulla quale pagare le imposte in caso di compravendita.

Nella Tabella 10 sono riportati i valori delle rendite catastali degli alloggi ERP, che al 31 dicembre 2011 ammontano a 22,5 milioni di euro con un incremento complessivo rispetto al 2009 del 5,3% probabilmente legato alla revisione degli estimi catastali. Nei nove comuni capoluogo di provincia, dove si concentrano il 56% degli alloggi, la rendita è di 14,5 milioni di euro che rappresenta il 65% dell'intero ammontare della rendita.

L'incremento più consistente si rileva nei comuni della provincia di Bologna e, in particolare, nel comune di Bologna dove la crescita fra il 2009 e il 2010 è pari al 10%, a fronte di una consistenza degli alloggi che rimane immutata, e presumibilmente da mettere in relazione con la conclusione di alcuni progetti di recupero e/o di riqualificazione di alloggi nel territorio comunale. Fra il 2010 e il 2011 aumenta invece la rendita dei restanti comuni della provincia bolognese, + 5,5%, a fronte di un aumento della consistenza degli alloggi nello stesso periodo del 2,7%.

La Tabella 11 riporta le rendite catastali medie per appartamento che, nel 2011, a livello regionale ammontava a circa 419 euro; i valori evidenziano una variabilità territoriale poiché il campo di variazione va dai di 299 euro di Piacenza ai 525 euro per gli alloggi bolognesi. Sono i comuni della provincia di Modena che evidenziano la migliore performance nel triennio con un tasso di crescita pari all'8%.

Tabella 10 Rendita catastale del patrimonio di alloggi ERP gestito dalle ACER per province e tipologia di Comuni. Valori in euro

	31.12.2009			31.12.2010			31.12.2011		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
PC	676.858	198.516	875.374	675.630	191.186	866.815	675.213	193.587	868.800
PR	1.296.441	857.211	2.153.652	1.306.018	888.841	2.194.859	1.344.749	890.281	2.235.030
RE	937.401	580.155	1.517.556	929.566	579.200	1.508.767	899.760	583.045	1.482.805
MO	942.109	1.073.106	2.015.215	1.027.284	1.088.295	2.115.580	1.020.028	1.096.917	2.116.945
BO	6.546.036	1.800.260	8.346.296	7.220.150	1.929.779	9.149.928	7.290.605	2.035.690	9.326.295
FE	1.549.875	1.199.640	2.749.515	1.550.205	1.198.537	2.748.742	1.539.201	1.203.582	2.742.783
RA	838.808	569.096	1.407.904	808.478	574.154	1.382.632	806.689	601.828	1.408.517
FO	612.952	1.060.860	1.673.812	612.165	1.056.914	1.669.079	626.763	1.074.723	1.701.486
RM	352.142	311.690	663.832	341.122	302.189	643.311	341.416	310.511	651.928
TOT	13.752.622	7.650.534	21.403.156	14.470.619	7.809.095	22.279.713	14.544.426	7.990.164	22.534.590

Tabella 11 Rendita catastale media per alloggio ERP gestito da ACER. Valori in euro

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Piacenza	300,92	300,14	299,07
Parma	343,38	347,95	361,13
Reggio Emilia	379,39	379,28	381,38
Modena	333,53	351,78	360,82
Bologna	514,60	522,14	525,19
Ferrara	413,09	413,10	411,03
Ravenna	301,16	299,01	348,04
Forli-Cesena	376,05	375,07	379,46
Rimini	340,08	337,87	334,32
Totale	402,86	409,98	419,16

Negli alloggi ERP, nel dicembre 2011, vivono oltre 119mila persone che comprendono gli assegnatari e i loro conviventi. L'insieme degli utenti registra un incremento complessivo nel triennio considerato superiore al 3% (cfr. Tabella 12) che si va a sommare al 2,9% osservato fra il 2006 e il 2009. Dal 2001 si rileva mediamente un aumento di un punto percentuale l'anno, variazione in linea con le tendenze demografiche che hanno visto crescere la popolazione residente nel decennio 2001/2011 del 10,5%.

Tabella 12 Utenti degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per province. Valori assoluti e variazioni percentuali

	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	Variazioni %	
				2010-2009	2011/2010
Piacenza	5.891	5.956	6.048	1,1	1,5
Parma	12.565	12.953	13.462	3,1	3,9
Reggio Emilia	9.084	9.183	9.343	1,1	1,7
Modena	13.908	13.920	14.009	0,1	0,6
Bologna	38.150	38.912	39.927	2,0	2,6
Ferrara	13.048	13.256	13.469	1,6	1,6
Ravenna	9.250	9.484	9.423	2,5	-0,6
Forli-Cesena	9.386	9.417	9.447	0,3	0,3
Rimini	4.189	4.034	4.108	-3,7	1,8
Totale	115.471	117.115	119.236	1,4	1,8

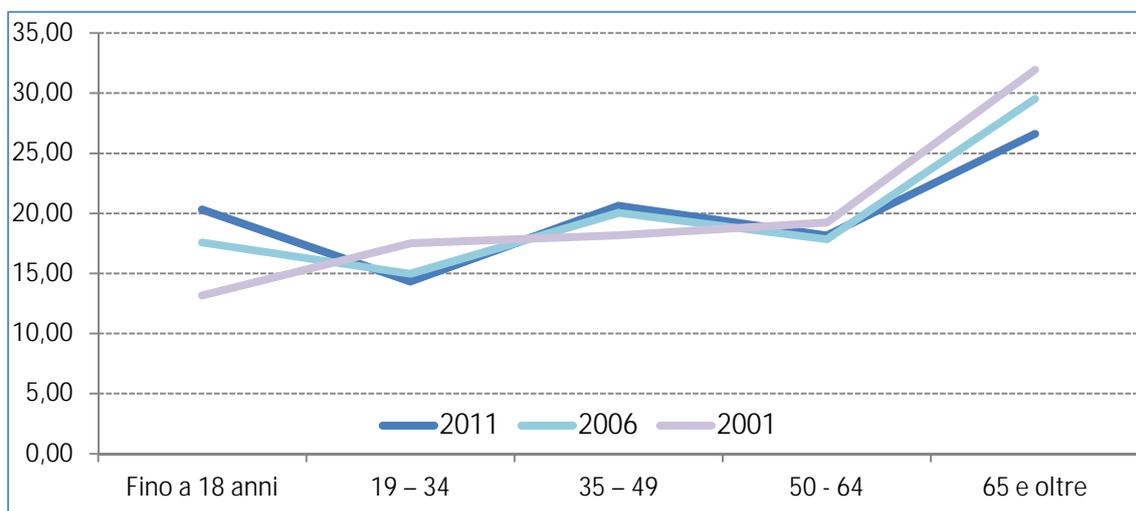
Gli incrementi più consistenti nel triennio si rilevano nelle province emiliane più occidentali (Parma +7%, Reggio Emilia +2,8% e Piacenza +2,6%), a Bologna +4,6% e a Ferrara +3,2. Queste dinamiche non fanno che confermare le tendenze già in atto negli anni precedenti che vedevano le stesse province ai primi posti della graduatoria per aumento degli utenti degli alloggi ERP. Fa eccezione la provincia di Rimini che rispetto agli incrementi registrati, prevalentemente negli anni fra il 2006 e 2009, vede nel 2010 l'interruzione del trend di crescita (-3,7% rispetto all'anno precedente) probabilmente anche a causa della diminuzione del numero degli alloggi.

Nel 2011 il 26% degli utenti ha più di 65 anni, nel 2009 gli utenti anziani rappresentavano il 30% del totale mentre nel 2001 erano il 32%; gli utenti di età inferiore ai 18 anni nelle rispettive date erano il 20%, il 17% e il 13%. Inoltre nel 2011 gli utenti ERP di età inferiore ai 50 anni sono il 55% mentre nel 2001 l'analogo valore era pari al 48%.

Nell'arco di dieci anni si sono verificati questi cambiamenti salienti nel profilo dell'utenza ERP, cambiamenti linea con le modifiche che hanno interessato il complesso della popolazione residente regionale, sommariamente sintetizzabili in un ringiovanimento della popolazione residente dovuto alla cospicua presenza degli stranieri, all'incremento della popolazione giovane e giovanissima per effetto della maggiore fertilità della popolazione straniera e di una ripresa della fecondità delle

donne "autoctone", e una crescita sostenuta della popolazione anziana (cfr. Tabella 13 e Figura 4).

Figura 4 Utenti degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per classi d'età. Composizione percentuale sul totale utenti dei vari anni



Il ringiovanimento è guidato dalle province emiliane e, in primo luogo, Modena dove la percentuale di minori è oltre il 24%, il valore più elevato; per contro è a Rimini e a Ferrara che si registrano le maggiori presenze di utenti anziani (31% e 30%) mentre Bologna totalizza la maggior presenza di ultra-ottantacinquenni (5%) (cfr. Figura 5).

Figura 5 Utenti per classi d'età degli alloggi ERP gestiti dalle ACER nelle province emiliano-romagnole al 31.12.2011. Composizione percentuale sul totale utenti

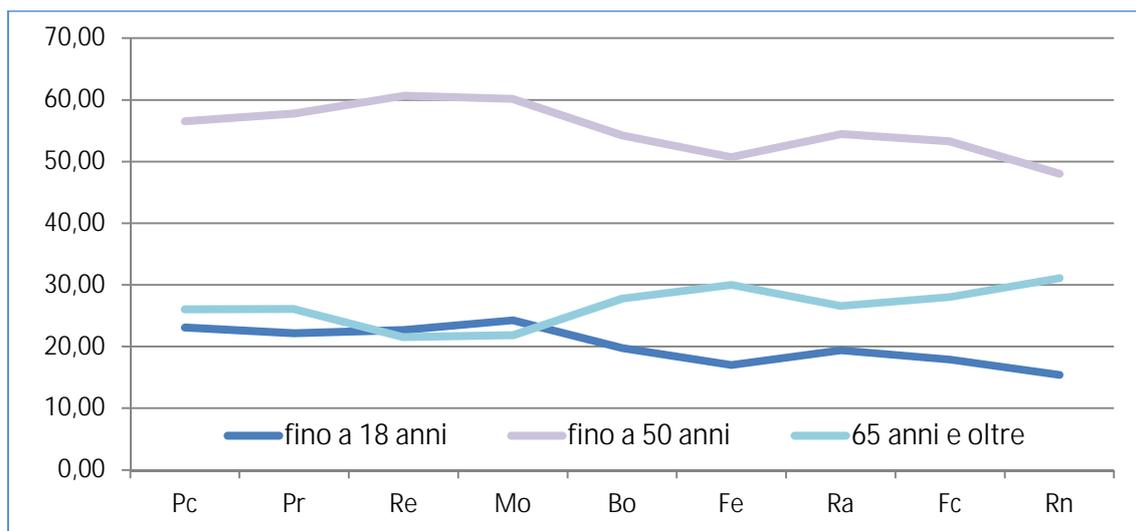


Tabella 13 Utenti degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per province e classi d'età

	Classi di età al 31.12.2009							Totale
	Fino a 18 anni	19 – 34	35 – 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85anni	
Piacenza	1.160	824	1.130	1.042	843	638	254	5.891
Parma	2.275	1.832	2.487	2.078	1.474	1.572	847	12.565
Reggio Emilia	1.769	1.608	1.848	1.618	913	826	502	9.084
Modena	2.992	2.218	2.812	2.542	1.308	1.403	633	13.908
Bologna	6.149	5.283	7.483	7.068	4.737	4.719	2.711	38.150
Ferrara	1.807	1.714	2.551	2.537	2.000	1.767	672	13.048
Ravenna	1.562	1.356	1.794	1.759	1.195	1.075	509	9.250
Forli-Cesena	1.667	1.359	1.998	1.699	1.236	1.032	395	9.386
Rimini	516	602	785	861	651	531	243	4.189
Totale	19.897	16.796	22.888	21.204	14.357	13.563	6.766	115.471
	17,23	14,55	19,82	18,36	12,43	11,75	5,86	100

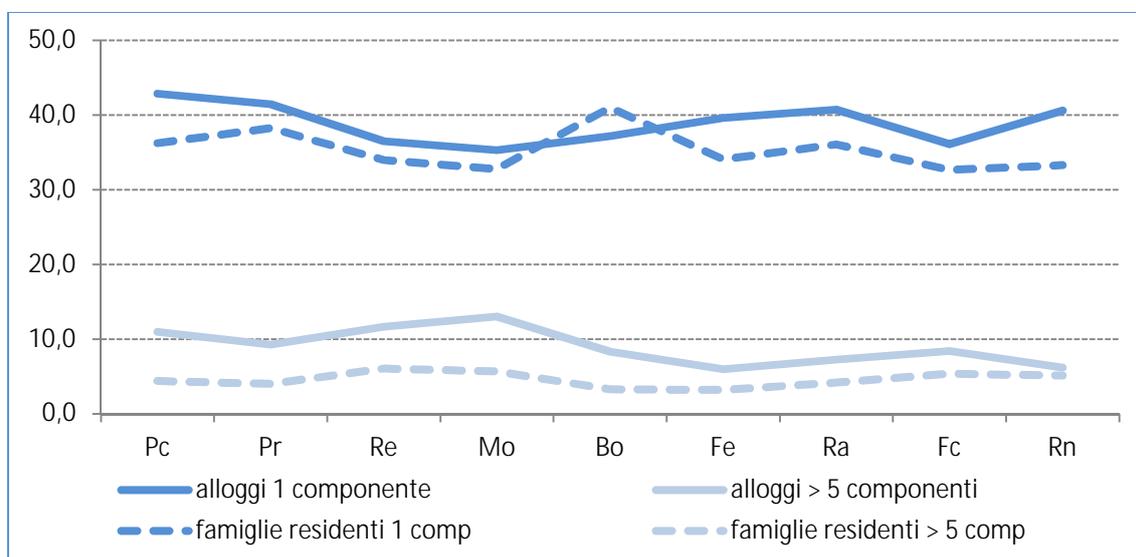
	Classi di età al 31.12.2011							Totale
	Fino a 18 anni	19 – 34	35 – 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85 anni	
Piacenza	1.394	801	1.222	1.056	815	577	183	6.048
Parma	2.981	1.950	2.843	2.179	1.482	1.423	604	13.462
Reggio Emilia	2.116	1.608	1.943	1.664	908	746	358	9.343
Modena	3.395	2.126	2.905	2.524	1.320	1.279	460	14.009
Bologna	7.884	5.559	8.201	7.197	4.689	4.385	2.012	39.927
Ferrara	2.288	1.793	2.746	2.601	1.958	1.607	476	13.469
Ravenna	1.825	1.343	1.961	1.791	1.166	955	382	9.423
Forli-Cesena	1.691	1.376	1.961	1.770	1.214	1.052	383	9.447
Rimini	633	537	803	858	624	479	174	4.108
Totale	24.207	17.093	24.585	21.640	14.176	12.503	5.032	119.236
	20,30	14,34	20,62	18,15	11,89	10,49	4,22	100

Il ringiovanimento degli utenti modifica anche la composizione dei nuclei familiari degli assegnatari degli alloggi: diminuiscono gli alloggi occupati da una sola persona, -346 alloggi che in termini percentuali corrisponde ad una variazione del -1,7% dal 2011 al 2009, aumentano gli appartamenti dove abitano 4 persone e in questi la variazione è del 4,5% che in termini assoluti corrisponde a 209 alloggi e, soprattutto, aumentano quelli dove risiedono 5 e più persone (+538 alloggi pari al 13%) cfr. Tabella 14.

Anche se la distribuzione degli alloggi occupati evidenzia cambiamenti riguardanti il maggior numero di componenti della famiglia dell'assegnatario le famiglie di un solo componente restano comunque la quota prioritaria: 4 abitazioni su 10 sono assegnate a nuclei di 1 solo componente .

A livello provinciale gli alloggi occupati da una sola persona sono localizzati prevalentemente a Piacenza e Parma ma anche a Ferrara e Rimini dove sono ubicati gli alloggi occupati da persone anziane. Per contro gli alloggi occupati da più di 4 persone sono nelle province di Modena e Reggio Emilia, province che registrano le presenze più consistenti di alloggi occupati da minori. Come si evidenzia nella Figura 6 nelle province emiliano-romagnole l'andamento degli alloggi occupati da una sola persona e da 4 e più persone approssima la distribuzione delle famiglie anagrafiche ad esclusione della provincia di Bologna che totalizza la quota più elevata di famiglie uni componente.

Figura 6 Alloggi ERP gestiti dalle ACER occupati da 1 persona e da 5 e più persone, famiglie residenti con 1 componente e 5 e più componenti per province. Composizioni percentuali sui rispettivi totali



Data la consistente presenza di alloggi occupati da 1 persona, l'indice di affollamento, ottenuto rapportando gli utenti agli alloggi, nel 2011, è 2,09 valore che non si modifica sostanzialmente nel tempo (nel 2006 è circa 2) ma nella sua distribuzione territoriale: si va infatti da 1,95 di Piacenza dove la percentuale di alloggi occupati da 1 sola persona è la più elevata in regione (cfr. Figura 6) a 2,32 di Modena dove si rileva la percentuale più consistente di alloggi occupati da più di 4 persone (cfr. Figura 7).

Tabella 14 Alloggi ERP occupati gestiti dalle ACER per province e numero di occupanti

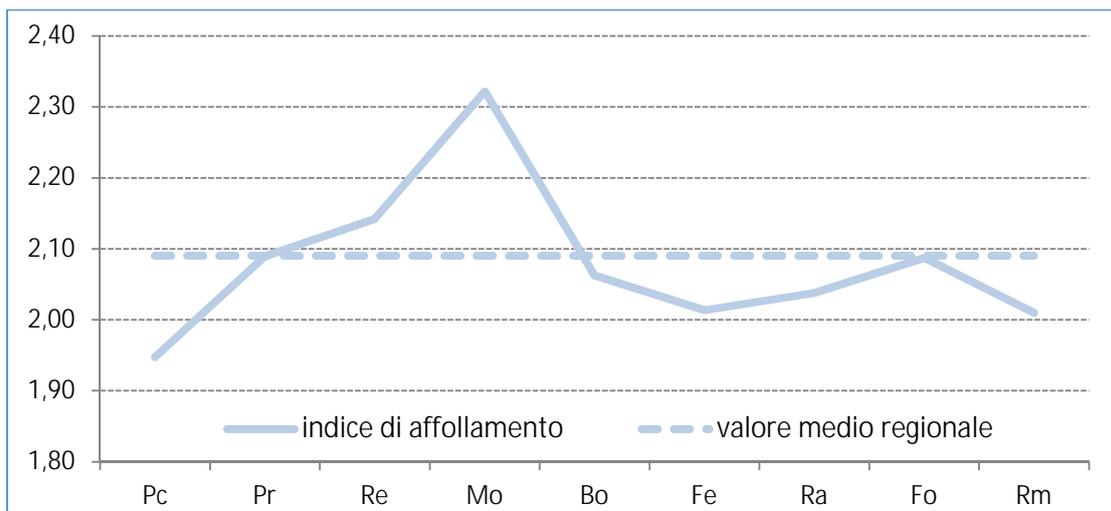
		Numero di occupanti al 31.12.2009					
		1	2	3	4	5 o più	Totale
Piacenza		1.143	726	337	227	244	2.677
Parma		2.518	1.594	683	526	485	5.806
Reggio Emilia		1.452	1.030	512	429	416	3.839
Modena		2.037	1.483	789	671	686	5.666
Bologna		6.790	5.463	2.504	1.401	1.293	17.451
Ferrara		2.502	2.035	903	494	324	6.258
Ravenna		1.923	1.313	588	351	282	4.457
Forlì-Cesena		1.510	1.332	659	365	321	4.187
Rimini		779	643	295	150	115	1.982
Totale	v.a.	20.654	15.619	7.270	4.614	4.166	52.323
	%	39,47	29,85	13,89	8,82	7,96	100

		Numero di occupanti al 31.12.2010					
		1	2	3	4	5 o più	Totale
Piacenza		1.169	696	338	221	269	2.693
Parma		2.495	1.616	707	541	526	5.885
Reggio Emilia		1.423	1.000	525	439	438	3.825
Modena		1.983	1.486	765	670	705	5.609
Bologna		6.683	5.445	2.547	1.443	1.391	17.509
Ferrara		2.517	2.048	903	482	365	6.315
Ravenna		1.809	1.320	617	354	321	4.421
Forlì-Cesena		1.508	1.345	639	357	335	4.184
Rimini		778	608	281	143	113	1.923
Totale	v.a.	20.365	15.564	7.322	4.650	4.463	52.364
	%	38,89	29,72	13,98	8,88	8,52	100

		Numero di occupanti al 31.12.2011						
		n.d. ¹	1	2	3	4	5 o più	Totale
Piacenza		6	1.153	677	329	229	295	2.689
Parma		44	2.517	1.633	720	593	562	6.069
Reggio Emilia		10	1.413	1.007	551	440	452	3.873
Modena		3	1.978	1.458	780	654	731	5.604
Bologna		128	6.639	5.471	2.585	1.534	1.490	17.847
Ferrara		2	2.522	2.042	902	513	382	6.363
Ravenna			1.776	1.285	618	363	317	4.359
Forlì-Cesena		1	1.513	1.359	613	350	353	4.189
Rimini		4	797	628	264	147	122	1.962
Totale	v.a.	198	20.308	15.560	7.362	4.823	4.704	52.955
	%	0,37	38,35	29,38	13,90	9,11	8,88	100

¹ Sono alloggi a disposizione dei Comuni per le emergenze abitative o altre particolari situazioni

Figura 7 Indice di affollamento degli alloggi ERP gestiti dalle ACER al 31.12.2011



1.2 Le assegnazioni annuali

Come si è già detto nelle pagine precedenti l'ingresso di nuovi assegnatari negli alloggi di edilizia residenziale pubblica avviene per effetto del turn-over degli alloggi che via via si liberano e nel corso degli ultimi dieci anni la quota oscillava attorno al 3-4% del patrimonio. L'impegno alla riduzione degli alloggi sfitti anche grazie all'effetto del programma Nessun alloggio pubblico sfitto e alla sua prosecuzione in un successivo programma ha consentito di immettere, annualmente, in locazione più di 2mila alloggi l'anno che, in altri termini, vorrebbe dire costruire 150/200 nuovi edifici l'anno.

L'evoluzione delle assegnazioni annuali ovvero i nuovi contratti stipulati negli anni dal 2009 al 2011 non ha subito scostamenti particolarmente significativi: nel 2009 i nuovi ingressi sono stati poco più di 2mila, circa il 4% del totale degli alloggi occupati e, nel 2011, si attestano attorno ai 2300 e il rapporto sale al 4,4% (cfr. Tabella 15).

Tabella 15 Alloggi assegnati annualmente dalle ACER per province e nazionalità dell'assegnatario

	2009			2010			2011			
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	
Piacenza	54	42	96	48	55	103	100	55	155	
Parma	152	88	240	169	80	249	159	98	257	
Reggio Emilia	60	85	145	114	79	193	158	95	253	
Modena	142	67	209	168	63	231	156	73	229	
Bologna	530	223	753	435	265	700	466	301	767	
Ferrara	198	86	284	237	71	308	211	83	294	
Forli-Cesena	89	29	118	103	35	138	100	49	149	
Ravenna	118	64	182	121	43	164	82	30	112	
Rimini	52	9	61	41	13	54	78	15	93	
Totale	v.a.	1.395	693	2.088	1.436	704	2.140	1.510	799	2.309
	%	66,8	33,2	100,0	67,1	32,9	100,0	65,4	34,6	100,0

Nel periodo considerato gli alloggi crescono complessivamente del 10% e, anche se prevalenza degli alloggi è destinata alle famiglie il cui assegnatario è di nazionalità italiana, la quota di residenti stranieri sul totale evidenzia un lieve aumento poiché

passa dal 33% al 34,6%. L'aumento degli stranieri si verifica soprattutto nel 2011, dove le famiglie passano da 704 a 799 e l'incremento è diffuso prevalentemente nelle province emiliane: Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma. Il tasso di crescita nel periodo considerato è di gran lunga inferiore a quello registrato dalla popolazione straniera residente in regione che dal 2009 al 2011 aumenta del 14%

1.3 I canoni

I canoni di affitto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono calcolati sulla base del valore dell'immobile e della situazione economica della famiglia assegnataria² valutata tenendo conto sia del valore dell'ISE (indicatore della situazione economica) che del valore dell'ISEE (indicatore della situazione economica equivalente)³ per garantire una maggiore equità nella valutazione delle condizioni economiche delle famiglie assegnatarie poiché questi indicatori tengono conto della consistenza del nucleo familiare e della presenza di situazioni di disagio quali, per esempio, handicap.

Ai fini del calcolo dei canoni la Regione ha individuato diverse fasce di utenza sulla base dei valori di ISE e ISEE che debbono essere entrambi rispettati per il collocamento dell'assegnatario nelle diverse fasce (cfr. Tabella 16). Per rientrare nell'area dell'accesso occorre avere un ISE inferiore a 34.308,60 euro e un ISEE inferiore a 17.154,30 euro. Qualora l'ISEE risulti inferiore a 7.500 euro (valore non omogeneamente determinato in regione) il nucleo assegnatario ricade nella fascia di protezione, quella per la quale il canone è calcolato esclusivamente in base a condizioni soggettive⁴.

Il canone ha un valore differente per ciascun assegnatario poiché si modifica in base alle condizioni soggettive dei singoli nuclei legate sia al reddito che al numero di persone. Ad alloggi simili può quindi corrispondere un canone assai differente così come a canoni della medesima entità possono corrispondere alloggi diversi per dimensione e valore.

La Tabella 17 evidenzia i canoni medi annui suddivisi tra comuni capoluogo e restanti comuni della provincia; a livello regionale il canone medio annuo passa dai 1.506,79 euro del 2009 (corrispondenti a 125,57 euro mensili) ai 1.558,16 euro del 2011 (129,85 euro mensili) con un incremento medio complessivo nel periodo considerato del 3,4% variazione leggermente inferiore a quella che si registra fra il 2006 e 2009 pari complessivamente al 6,6% che si traduce in un 2,2% l'anno. Il rallentamento dei tassi di crescita è probabilmente ascrivibile all'aumento del numero di componenti della famiglia dell'assegnatario e, in particolare, all'aumento dei minori.

I comuni capoluogo evidenziano dei canoni più elevati rispetto ai restanti comuni della provincia ma, a livello regionale, la differenza è modesta e, nel 2011, si attesta

² I canoni di affitto degli alloggi ERP sono determinati dai Comuni o per essi dalle ACER alle quali hanno affidato la gestione del patrimonio sulla base di criteri generali definiti dalla Regione nella legge regionale 24/2001.

³ Per valutare la situazione economica degli assegnatari si applicano le disposizioni del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109.

⁴ I limiti di reddito sono stati aggiornati, così come previsto nella legge regionale 24/2001, con la determinazione dirigenziale n. 7436 del 30 luglio 2009 e prorogati con la delibera della Giunta regionale n. 428 del 16 aprile 2012.

mediamente attorno ai 78 euro annui importo che subisce un'impennata in quell'anno perché nei due anni precedenti si attestava invece sui 38 euro annui.

Tabella 16 Modalità di determinazione dei canoni degli alloggi ERP

<p>AREA ACCESSO</p>	<p>Fascia di protezione</p> <p>Il canone è una percentuale del reddito ISE del nucleo familiare, variabile fra il 7% e il 12%. L'aliquota è definita dal Comune, che individua diverse sottofasce con riferimento a più aliquote graduate in relazione all'ISEE. Per la fascia di protezione il Comune determina un canone minimo che tiene conto del costo di gestione degli alloggi e viene definito dalla Conferenza degli Enti. Il Comune può esonerare i nuclei particolarmente bisognosi dal pagamento del canone e delle spese accessorie, anche parzialmente, su richiesta degli stessi.</p> <p>Canone annuo (in euro) = 7÷12% reddito ISE</p>
	<p>Altre fasce nell'area di accesso</p> <p>Il canone è pari al prodotto fra i coefficienti • e • per 20÷25 euro/mq. annuo + un'incidenza del 3÷6% sul reddito ISE. Il canone così calcolato non potrà essere maggiore del 12÷16% del reddito ISE.</p> <p>Canone annuo(euro)= • x • x (20÷25) S_{mq}+ (4÷6) reddito ISE</p> <p>Canone annuo (euro) • 12÷16% reddito ISE</p> <p>La graduazione e la definizione del canone compete al Comune.</p>
<p>AREA PERMANENZA</p>	<p>Il canone è pari al prodotto dei coefficienti • e • per 50÷60 euro/mq. Anno. Il canone non dovrebbe essere superiore al 14÷18% del reddito ISE.</p> <p>Canone annuo (euro) = • x • x (50÷ 60) S_{mq}</p> <p>Canone annuo (euro) • 14÷18% reddito ISE</p>
<p>AREA DECADENZA</p>	<p>Il canone è calcolato con le modalità previste per l'area della permanenza più una maggiorazione definita dal Comune con riferimento ai valori locativi del libero mercato</p>

A livello provinciale si notano andamenti molto diversi perché si va da una diminuzione dei canoni, dal 2011 al 2009, che tocca il punto più basso nei comuni della provincia di Modena, con una variazione complessiva del -6%, variazione negativa che si registra anche nelle province di Parma (-5%), Piacenza (-1,7%), Ferrara (-3%) e Forlì (-1,7%). A fronte di questi andamenti si rileva un aumento nella provincia di Bologna abbastanza consistente: + 15%.

Anche le differenze fra comuni capoluogo e restanti comuni a livello provinciale evidenziano comportamenti difforni come è evidenziato nella Figura 1 dove si trovano sia valori pressoché simili a Parma che valori che presentano la maggior differenza a Bologna (168 euro annui) ma, anche, nelle province di Rimini e Forlì a valori più elevati nei restanti comuni rispetto ai valori del capoluogo.

Figura 8 Canoni medi annui degli alloggi ERP gestiti dalle ACER nei comuni capoluogo di provincia e nei restanti comuni al 31.12.2011. Valori in euro

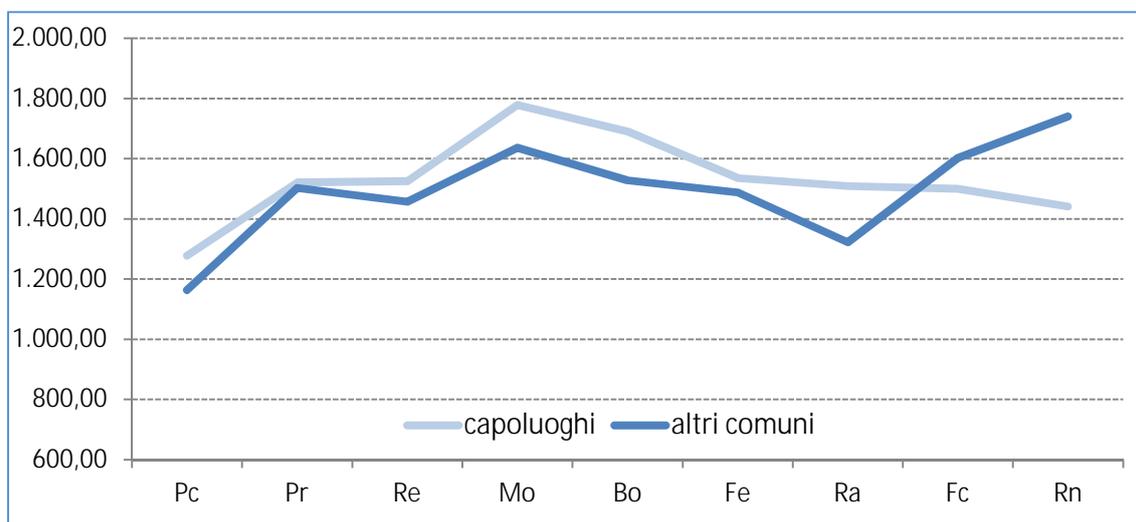


Tabella 17 Canoni medi annui degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per tipologia di comune. Valori in euro

	31.12.2009			31.12.2010			31.12.2011		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
Piacenza	1.287,83	1.209,69	1.266,62	1.262,40	1.173,52	1.237,59	1.277,89	1.163,59	1.245,56
Parma	1.511,25	1.401,74	1.471,67	1.519,18	1.475,60	1.503,35	1.520,99	1.502,95	1.514,45
Reggio Emilia	1.605,61	1.549,19	1.581,87	1.591,27	1.541,01	1.569,89	1.525,43	1.456,66	1.495,91
Modena	1.876,07	1.756,76	1.808,76	1.798,83	1.657,17	1.719,56	1.778,44	1.636,91	1.698,74
Bologna	1.474,18	1.312,33	1.421,03	1.463,67	1.305,96	1.411,83	1.690,36	1.528,28	1.637,10
Ferrara	1.546,09	1.565,52	1.555,64	1.554,73	1.544,91	1.549,90	1.536,16	1.488,26	1.512,69
Ravenna	1.504,19	1.318,00	1.404,69	1.498,41	1.316,61	1.399,92	1.509,14	1.322,13	1.407,98
Forli-Cesena	1.574,61	1.618,14	1.602,51	1.539,92	1.604,51	1.581,40	1.500,08	1.602,61	1.566,39
Rimini	1.431,02	1.705,87	1.553,67	1.489,40	1.802,13	1.629,49	1.441,60	1.740,04	1.576,52
Totale	1.523,10	1.484,97	1.506,79	1.512,08	1.473,07	1.495,31	1.591,42	1.513,93	1.558,16

1.4 La copertura delle domande di accesso all'ERP

Negli ultimi anni l'area del disagio abitativo, sebbene meno acuta e più ristretta che nelle altre regioni italiane, ha subito un'evoluzione problematica riscontrabile in tutti gli indicatori statistici a disposizione: il numero di famiglie che rientrano nella soglia di povertà relativa e assoluta, il numero di famiglie che denunciano difficoltà nel pagamento delle spese per l'abitazione, il numero degli sfratti, il tasso di disoccupazione.

Il disagio abitativo ha ragioni economiche e legate all'accentuarsi della crisi ma, si sovrappone anche alle trasformazioni che hanno interessato la demografia, la società e, soprattutto, il mercato del lavoro nel corso degli anni duemila.

L'aggravarsi della situazione abitativa delle famiglie è confermata anche dalla crescita del numero dei beneficiari dei contributi erogati con il fondo per l'affitto che, nell'arco degli anni duemila, sono più che raddoppiati.

Una componente del disagio abitativo è riscontrabile nelle liste di attesa per l'assegnazione di una casa popolare⁵.

Nel 2012 alcune elaborazioni e stime effettuate in un sottoinsieme di comuni⁶ che comprendono quelli di maggiori dimensioni demografiche e quelli ad alta tensione abitativa⁷, circa 54 comuni dove risiedono il 61% della popolazione e il 64% delle famiglie, evidenziano che sono state inserite nelle graduatorie di assegnazione degli alloggi ERP circa 28.466 domande. Negli stessi comuni oggetto d'indagine sono poco meno di 42mila le famiglie che vivono in un alloggio di edilizia popolare. Il rapporto fra le richieste pervenute e il patrimonio di alloggi ERP è, nel sottoinsieme dei comuni oggetto d'indagine, pari al 66,5%, valore che presenta una variabilità territoriale molto elevata. Si va infatti da un valore minimo del 25% ad un valore massimo di richieste quattro volte superiori alla consistenza del patrimonio ERP. In altri termini nella metà dei comuni rilevati se si rendessero disponibili tutti gli alloggi ERP, questi non basterebbero a coprire il fabbisogno e vi sarebbe comunque una quota di famiglie che resterebbe in attesa di un alloggio.

5Gli alloggi ERP sono assegnati, secondo l'ordine di priorità fissato da una graduatoria, ai nuclei aventi diritto in possesso dei requisiti definiti a norma dell'art. 15. I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione e successivamente nel corso della locazione..... (commi 1 e 2 dell'articolo 24 della legge regionale 24/2001). È il Comune che, in base all'articolo 25, assegna gli alloggi di edilizia residenziale pubblica su istanza degli interessati tramite concorso pubblico o formazione di una graduatoria aperta.

6 Le informazioni sono raccolte da NuovaQuasco attraverso un'indagine effettuata annualmente presso gli uffici competenti dei 54 Comuni selezionati.

7 I comuni ad alta tensione abitativa sono stati individuati da una delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003.

Per monitorare questo significativo fenomeno la Regione ha predisposto dal 2011 un applicativo web, riservato ai Comuni, per l'inserimento delle richieste di accesso agli alloggi ERP presentate dagli aventi diritto e in possesso dei necessari requisiti. Con queste informazioni non solo si va a completare il quadro conoscitivo dell'edilizia residenziale pubblica ma si raccolgono dati che permettono di disporre di un quadro aggiornato delle famiglie che versano in una situazione di difficoltà economica. L'applicativo ha una duplice finalità perché da un lato fornisce ai Comuni uno strumento per gestire e conservare (memorizzati sui server regionali) alcuni dati dei richiedenti un alloggio ERP e dall'altro istituisce un flusso di dati tra i Comuni e la Regione per raccogliere informazioni sui nuclei familiari che hanno fatto domanda di un alloggio ERP.

Nel biennio 2011-2012, relativo alla prima sperimentazione del progetto, i dati sono stati inseriti da 124 comuni, prevalentemente di piccole dimensioni demografiche (sono il 58% dei rispondenti) ma sono presenti anche tre capoluoghi di provincia e altri tre comuni di grandi dimensioni. Nell'insieme dei comuni interessati risiedono 2 milioni di persone (il 48% della popolazione residente a livello regionale) e rappresentano il 41% dei comuni che hanno la proprietà di alloggi ERP.

I dati che saranno analizzati sono il risultato della prima sperimentazione, forniscono utili informazioni ai fini della comprensione dei fenomeni indagati ma, non sono ancora rappresentativi della realtà regionale nella sua interezza e nelle sue specificità. Infatti fra i comuni che hanno partecipato c'è il capoluogo di regione che, da solo, somma il 18% della popolazione dei comuni rispondenti e il 46% delle domande che sono state inserite.

Analizzando la composizione delle famiglie presenti nelle graduatorie si evidenzia che nei comuni di minori dimensioni demografiche c'è una maggiore richiesta da parte di famiglie con 3 e 4 componenti mentre, all'aumentare della classe dimensionale del comune, si rileva una maggiore presenza di famiglie di minori dimensioni per giungere al capoluogo di regione dove il 37% delle richieste pervenute nel capoluogo è stato fatto da parte di famiglie uninominali (cfr. Tabella 18).

Nei comuni rilevati le famiglie di grandi dimensioni, quelle con più di 5 componenti, hanno presentato un numero ridotto di domande pari al 4,6% delle domande presentate.

Tabella 18 N. di domande presentate per numero di componenti il nucleo familiare e classi demografiche dei comuni rispondenti

		Numero di componenti								
		1	2	3	4	5	6	7	8 e oltre	Totale
fino a 10mila		578	529	627	616	368	150	29	15	2.912
10mila - 20mila		820	816	847	816	480	207	62	28	4.076
20mila - 50mila		368	412	428	407	219	74	23	8	1.939
50mila - 200mila		540	585	497	447	284	119	38	16	2.526
capoluogo		3.695	2.283	1.884	1.359	551	154	33	8	9.967
Totale	v.a.	6.001	4.625	4.283	3.645	1.902	704	185	75	21.420
	%	28,0	21,6	20,0	17,0	8,9	3,3	0,9	0,4	100,0

La classe d'età maggiormente rappresentata fra coloro che hanno fatto richiesta è quella compresa fra i 40 e i 49 anni che è ugualmente presente in tutte le classi dimensionali dei comuni (cfr. Tabella 19). Nel capoluogo le maggiori richieste si evidenziano fra i 30enni che totalizzano il 32% delle richieste. Preoccupanti appaiono sia il 2% di domande presentate da ultraottantenni che il 5% da ultrasettantenni.

Tabella 19 N. di domande presentate classi di età dei richiedenti e classi demografiche dei comuni rispondenti

		Classi di età							
		18-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 e più>	Totale
fino a 10mila		172	832	1.028	451	229	137	63	2.912
10mila - 20mila		206	1.110	1.366	702	344	242	106	4.076
20mila - 50mila		107	525	645	343	166	120	33	1.939
50mila - 200mila		155	645	852	406	241	141	86	2.526
capoluogo		649	3.234	3.116	1.646	766	382	174	9.967
Totale	v.a.	1.289	6.346	7.007	3.548	1.746	1.022	462	21.420
	%	6,0	29,6	32,7	16,6	8,2	4,8	2,2	100

Il 53% delle domande è stato presentato da un richiedente di nazionalità italiana, la distribuzione delle domande per composizione del nucleo familiare evidenzia che la presenza di nuclei il cui richiedente è italiano è maggiore in quelli unipersonali e con 2-3 persone, all'aumentare delle dimensioni familiari prevalgono le domande presentate da richiedenti stranieri (cfr. Tabella 20).

Tabella 20 N. di domande presentate per nazionalità del richiedente e composizione del nucleo familiare

	Numero di componenti								
	1	2	3	4	5	6	7	8 e oltre	Totale
Italiani	4.454	2.909	1.971	1.269	593	185	49	13	11.443
Stranieri	1.547	1.716	2.312	2.376	1.309	519	136	62	9.977
Totale	6.001	4.625	4.283	3.645	1.902	704	185	75	21.420
Italiani	74,2	62,9	46,0	34,8	31,2	26,3	26,5	17,3	53,4
Stranieri	25,8	37,1	54,0	65,2	68,8	73,7	73,5	82,7	46,6
Totale	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Italiani	38,9	25,4	17,2	11,1	5,2	1,6	0,4	0,1	100,0
Stranieri	15,5	17,2	23,2	23,8	13,1	5,2	1,4	0,6	100,0
Totale	28,0	21,6	20,0	17,0	8,9	3,3	0,9	0,4	100,0

L'analisi del reddito IRPEF dei richiedenti è stata fatta su un ridotto numero di domande, circa 16.700, perché sono state prese in considerazione solo le domande con reddito IRPEF diverso da zero e poi sono presenti alcuni comuni dove il reddito non è stato inserito perché dato non obbligatorio per l'accesso alla propria graduatoria. La Tabella 21 evidenzia l'ammontare medio del reddito Irpef disponibile che si aggira attorno ai 14,5mila euro annui, valore che aumenta all'aumentare del numero di componenti. Nei nuclei di grandi dimensioni diminuisce probabilmente a causa dell'elevato numero di minori non portatori di reddito.

Tabella 21 Reddito Irpef disponibile medio, reddito ISE medio e ISEE medio per numero dei componenti del nucleo familiare. Valori in euro

	Numero di componenti										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 e oltre	Totale
IRPEF	11.638	13.655	15.526	16.641	17.519	18.296	19.722	21.710	23.833	14.422	14.636
ISE	8.927	10.426	11.761	12.689	13.313	14.811	16.163	21.109	25.557	17.909	11.207
ISEE	8.455	5.839	5.418	4.955	4.527	4.305	4.331	4.442	4.160	3.477	6.091

1.5 Il ripristino del patrimonio danneggiato dal terremoto

Gli eventi sismici del maggio 2012 hanno prodotto danni ingenti al patrimonio edilizio abitativo nei comuni interessati dal sisma e la Regione per far fronte all'emergenza abitativa ha composto un "programma casa per la transizione e l'avvio della ricostruzione". Il programma varava una serie di misure per favorire l'accesso delle famiglie, le cui abitazioni risultavano danneggiate, a nuove soluzioni abitative anche attraverso il reperimento di alloggi temporanei.

Tra gli interventi previsti trovano posto le azioni destinate al recupero degli alloggi ERP gestiti dalle ACER che da una prima ricognizione effettuata risultavano inagibili con esiti certificati Aedes "B" e "C" (circa 733 unità abitative), "E" ed "F" (352 edifici) per un totale di oltre mille unità abitative corrispondenti circa a 3mila abitazioni.

Il programma è stato articolato nelle seguenti misure:

- Ø riparazione e ripristino immediato di edifici e di unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati e temporaneamente o parzialmente inagibili (B e C);
- Ø riparazione e ripristino immediato di edifici e di unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati e inagibili (E leggero);
- Ø riparazione e ripristino immediato di edifici e di unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati e inagibili (E pesante);
- Ø acquisto di edifici e alloggi per i nuclei familiari che hanno l'abitazione inagibile a seguito degli eventi sismici.

L'ordinanza n. 49/2012 dà attuazione al programma per il ripristino del patrimonio ERP dando la priorità agli edifici che avevano subito danni leggeri in modo da consentire un tempestivo rientro dei nuclei familiari nelle proprie abitazioni. Si tratta di una prima tranche di 99 interventi per un ammontare complessivo di 15 milioni di euro.

L'ordinanza n. 24/2013 rimodula il programma e dà attuazione al programma per il ripristino degli alloggi classificati E pesante. Complessivamente verranno recuperati 1.054 alloggi che hanno avuto danni classificati con B e C e 110 alloggi con danni E leggera (E0) e, infine, 194 alloggi con danni E pesante (E1, E2, E3) per un totale complessivo di 1.358 alloggi.

Per il recupero degli alloggi sono stati stanziati complessivamente 37 milioni di euro da destinarsi ai Comuni proprietari degli alloggi e/o alle ACER se proprietarie degli edifici (cfr. Tabella 22).

Tabella 22 Fondi messi a disposizione per il ripristino del patrimonio ERP danneggiato dal sisma 2012 per tipologia di danni. Valori in euro

ACER	Classificati B e C		Classificati E leggero		Classificati E pesante		Totale	
	Euro	Alloggi	Euro	Alloggi	Euro	Alloggi	Euro	Alloggi
Bologna	3.696.934	200	5.652.669	47	3.759.342	25	13.108.945	272
Ferrara	2.815.000	334	95.000	6	1.972.000	73	4.882.000	413
Modena	2.151.000	320	1.770.000	57	12.900.000	87	16.821.000	464
Reggio Emilia	1.737.360	200	0	0	594.360	9	2.331.720	209
Totale	10.400.294	1.054	7.517.669	110	19.225.702	194	37.143.665	1.358

Inoltre sono stati previsti dei rimborsi per i costi sostenuti dalle Acer per i ripristini realizzati, in somma urgenza, nelle settimane successive agli eventi sismici che ammontano a 673.426,41 euro.

Con l'ordinanza n. 25/2012 sono stati stanziati 6 milioni di euro per dare una risposta all'emergenza abitativa che si è determinata a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, attraverso la stipulazione di contratti di locazione con oneri a carico della pubblica amministrazione a favore di nuclei familiari le cui abitazioni sono state dichiarate inagibili in conseguenza dei predetti eventi sismici (cfr. Tabella 23).

I contratti di locazione sono stati stipulati fra i proprietari degli immobili e i Comuni o direttamente oppure attraverso le Acer. Si tratta di contratti temporanei non superiori a 18 mesi.

Tabella 23 Contributi erogati per l'emergenza abitativa causata dagli eventi sismici 2012. Valori in euro

ACER	Contratti stipulati al 31/5/2013	Contributi erogati in acconto al 31/05/2013
Bologna	52	266.676,05
Ferrara	143	481.661,26
Modena	168	679.596,40
Reggio Emilia	8	39.281,52
Totale	371	1.467.215,23

Oltre a sostenere il recupero del patrimonio, la Regione ha previsto anche un'altra linea di intervento per il potenziamento del patrimonio, destinando proprie risorse dal Bilancio regionale per l'acquisto di nuovi alloggi e per il ripristino/ristrutturazione di alloggi pubblici temporaneamente vuoti in modo da renderli nuovamente disponibili per l'affitto. Si tratta di un programma per 25 milioni di euro a favore dei Comuni

maggiormente colpiti dal sisma (cfr. Tabella 24) per garantire la tempestiva e urgente sistemazione dei nuclei il cui alloggio si è reso inagibile, programma deliberato dalla Giunta regionale nel novembre 2012 e che nel 2013 è entrato nella fase di attuazione.

Tabella 24 Contributi per l'acquisto di alloggi da assegnare agli utenti EPR a seguito del sisma del 2012. Valori in euro

Comune	Provincia	Risorse
Crevalcore	BO	1.063.636,00
Bondeno	FE	500.000,00
Cento	FE	1.263.736,00
Mirabello	FE	500.000,00
Sant'Agostino	FE	500.000,00
Bomporto	MO	692.307,00
Camposanto	MO	1.555.944,00
Carpi	MO	692.307,00
Cavezzo	MO	2.327.373,00
Concordia sulla Secchia	MO	2.127.373,00
Finale Emilia	MO	1.755.944,00
Medolla	MO	1.555.944,00
Mirandola	MO	2.327.373,00
Novi di Modena	MO	2.127.373,00
San Felice sul Panaro	MO	2.127.373,00
San Possidonio	MO	2.327.373,00
San Prospero	MO	1.555.944,00
Totale		25.000.000,00

CAPITOLO 2 | PROGRAMMI EDILIZI

2.1 Una casa alle giovani coppie

Per creare le condizioni per consentire ai giovani di soddisfare in maniera definitiva la loro domanda di servizi abitativi la Regione ha intensificato il proprio impegno promuovendo un programma denominato una casa alle giovani coppie e investito circa 13 milioni di euro.

Le modalità operative del programma sono state definite in modo tale da fornire un sostegno agli operatori del settore in un periodo di congiuntura economica particolarmente negativa. Per l'attuazione del programma sono stati emanati sette bandi con un'evoluzione dell'iniziale impostazione. Infatti nella originaria impostazione dell'iniziativa si stabilì che il contributo unitario per alloggio non potesse essere superiore a 10mila euro ed era finalizzato a ridurre il prezzo di vendita di alloggi destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento con proprietà differita. Il contributo veniva incrementato del 30% per gli alloggi realizzati con tecniche costruttive che garantivano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa n. 156/2008.

Il contributo viene erogato agli alloggi destinati alla locazione o assegnazione in godimento, per un massimo di quattro anni, con proprietà differita. Il finanziamento regionale viene portato in riduzione del prezzo dell'alloggio. Nel caso in cui la vendita sia preceduta da un periodo di locazione il prezzo di vendita è quello che i proprietari degli alloggi hanno inizialmente proposto al momento in cui li hanno offerti. Durante il periodo della locazione che precede la vendita, il canone deve essere determinato ai sensi del comma 3 articolo 2 della legge 431/1998 (canoni concordati) ed inizialmente era previsto che non superasse i 400 euro mensili.

Il primo bando di attuazione del programma prevedeva che il prezzo di vendita a metro quadrato dell'alloggio fosse oggetto di una convenzione tra il Comune e l'operatore economico, che metteva in vendita l'alloggio, e sarebbe dovuto restare entro il limite di 2.100 euro per gli alloggi ubicati nei Comuni capoluoghi di provincia e in quelli ad essi contermini, in 1.900 euro negli altri Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti e in 1.800 euro nei restanti. I contributi erano riservati alle giovani coppie, intendendo per tali i nuclei già costituiti ai sensi della legge regionale 24/2001 dove si prevede che almeno uno dei due componenti non superi i 35 anni di età e l'altro non superi i 40 anni; i componenti della coppia di conviventi more-uxorio dovevano convivere da almeno due anni.

La gestione del programma, interamente informatizzata, è suddivisa in due fasi. La prima prevede la messa a disposizione degli alloggi da parte delle imprese e delle cooperative di abitazione e di produzione e lavoro che ne sono proprietarie oppure che possono esercitare un'opzione sul loro acquisto. Il programma è rivolto pertanto agli operatori che dispongono di alloggi già costruiti o che sono in corso di ultimazione. Di

ogni alloggio devono essere indicate le principali caratteristiche dimensionali nonché il prezzo di vendita ed il canone di locazione, nell'ipotesi di far precedere la vendita da un periodo di locazione.

La giovane coppia per concorrere alla concessione del contributo regionale deve sottoscrivere un pre-contratto con l'operatore proprietario dell'alloggio e, successivamente, presentare la domanda di contributo compilando la modulistica on line sul portale della Regione e partecipando ad un click-day.

La Giunta regionale definiva le modalità e criteri di utilizzo delle risorse e, se necessario, dilazionando i termini oppure eventualmente ampliando le condizioni di accesso nell'eventualità che il numero di contributi concessi in attuazione del primo bando non fosse risultato sufficiente ad utilizzare tutte le risorse disponibili.

Il monitoraggio dell'attività con l'attuazione del primo bando fece ritenere opportuno intervenire su alcuni suoi aspetti che potevano costituire un ostacolo per le giovani coppie nella soluzione del loro problema abitativo. Si pervenne ad una ridefinizione del concetto di giovane coppia e ad un ampliamento dei soggetti potenziali beneficiari dei contributi e si specificarono alcune delle condizioni di offerta degli alloggi.

Si decise di incrementare l'importo del contributo di 2mila euro per i nuclei con la presenza di almeno un figlio. In questo modo l'importo massimo del contributo può raggiungere i 15mila. Inoltre, relativamente alle condizioni di offerta, a partire dal secondo bando, fu superato il limite di importo massimo del canone ed anche quello relativo ai prezzi massimi unitari a metro quadrato nelle diverse tipologie di Comuni.

Circa l'ampliamento delle categorie di soggetti deboli ammessi a concorrere alla concessione del contributo si giunse alla determinazione di far concorrere al bando oltre alle giovani coppie anche i nuclei monoparentali (intesi come quelli costituiti da un solo genitore che abbia non più di 45 anni di età con uno o più figli a carico), i nuclei numerosi (costituiti dai nuclei nei quali almeno uno dei due genitori non abbia più di 45 anni di età e nei quali siano presenti almeno tre figli coresidenti, dei quali almeno uno minore di anni 18), i nuclei sottoposti a procedure di rilascio dell'alloggio per ragioni diverse dalla morosità, i nuclei assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica per i quali sia stata dichiarata la decadenza per superamento dei limiti di reddito. A partire dal secondo bando le giovani coppie furono intese come i nuclei costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi more uxorio o da persone intenzionate a convivere more uxorio, in cui almeno uno dei due componenti della coppia abbia non più di 35 anni.

Con il settimo bando sono state ulteriormente ampliate le categorie ammesse, sono stati inseriti le persone singole con problemi sociali e familiari e, inoltre, è stato aumentato l'importo del contributo da 10mila a 20mila euro, elevato a 30mila per i nuclei che risiedono e acquistano un alloggio in un Comune colpito dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Nell'attribuzione dei finanziamenti, nell'ipotesi di richieste eccedenti la disponibilità delle risorse, le domande vengono soddisfatte in quest'ordine di priorità:

- Ø giovani coppie;
- Ø nuclei monoparentali;
- Ø famiglie numerose;
- Ø nuclei sottoposti a procedura di sfratto;
- Ø nuclei in decadenza dagli alloggi pubblici.

All'interno di ogni categoria di soggetti la priorità viene stabilita sulla base dell'ordine temporale di presentazione della domanda al momento del click-day.

La graduatoria viene formulata sulla base dell'ordine temporale di presentazione della domanda al momento del click-day con priorità per le domande presentate dai nuclei che acquistano in un Comune terremotato.

Tabella 25 Alloggi previsti nei vari bandi

	Bandi							Totale alloggi
	Primo	Secondo	Terzo	Quarto	Quinto	Sesto	Settimo	
Piacenza			2	1	3	4	9	19
Parma	5	49	14	22	3	9	44	146
Reggio Emilia	5	16	18	16	8	19	58	140
Modena	9	20	11	24	13	13	45	135
Bologna	5	20	18	6	13	21	71	154
Ferrara	1	9	5	2	13	2	23	55
Forli-Cesena	1		5	1			1	8
Ravenna	1	8	2	4	3	3	6	27
Rimini		19	12	2	2		10	45
Totale	27	141	87	78	58	71	267	729

Tabella 26 Finanziamenti previsti nei vari bandi

	Primo	Secondo	Terzo	Quarto	Quinto	Sesto	Settimo	Totale finanziamenti
Piacenza			23.000	10.000	38.000	56.000	204.000	331.000
Parma	50.000	597.000	171.000	251.000	41.000	123.000	1.009.000	2.242.000
Reggio Emilia	50.000	213.000	214.000	188.000	96.000	232.000	1.606.000	2.599.000
Modena	90.000	236.000	128.000	261.000	152.000	159.000	1.231.000	2.257.000
Bologna	53.000	226.000	222.000	64.000	158.000	255.000	1.777.000	2.755.000
Ferrara	10.000	100.000	56.000	20.000	146.000	24.000	701.000	1.057.000
Forli-Cesena	13.000		64.000	10.000			23.000	110.000
Ravenna	10.000	86.000	30.000	44.000	32.000	32.000	130.000	364.000
Rimini		190.000	136.000	20.000	25.000		213.000	584.000
Totale	276.000	1.648.000	1.044.000	868.000	688.000	881.000	6.894.000	12.299.000

2.2 Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana

2.2.1 Edilizia residenziale sociale

L'Assemblea legislativa ha approvato, nell'ottobre 2010, un programma coordinato di interventi per le politiche abitative e la riqualificazione urbana. Le finalità del programma prevedono che "nell'ambito delle politiche urbane ed abitative delineate nel Piano territoriale regionale, la Regione promuove un programma di interventi per la casa e la riqualificazione delle città per dare adeguate risposte al fabbisogno abitativo e promuovere un contestuale miglioramento della qualità urbana"

Il programma attua l'articolo 8 della legge regionale 24/2001, e, nel contempo, costituisce il riferimento per gli interventi attraverso i quali la Regione si propone di concretizzare, per quanto di sua competenza, il piano di edilizia abitativa promosso dallo Stato con l'articolo 11 del decreto legge 122/2008 e con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009.

Il programma denominato Programma di edilizia residenziale sociale 2010 dispone di un primo stanziamento di 30 milioni di euro ed è stato emanato il bando per la selezione degli interventi da finanziare. Le risorse vengono destinate al finanziamento di interventi di recupero e di nuova costruzione ed anche l'acquisto di alloggi già realizzati da destinare alla locazione. L'inserimento, tra quelli finanziabili, di questa tipologia di interventi risponde ad una duplice esigenza. Il principale obiettivo perseguito è rendere immediatamente disponibili alloggi da destinare alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato. Inoltre nella difficile situazione di mercato che caratterizza l'economia e, soprattutto, il settore dell'edilizia, la decisione assunta dalla Giunta regionale può contribuire a fare acquisire liquidità alle imprese proprietarie di alloggi che il mercato non dimostra autonomamente di assorbire.

Gli alloggi devono essere destinati permanentemente alla locazione o alla locazione a termine di lungo periodo, di durata almeno venticinquennale, o anche alla locazione a termine di medio periodo, di durata almeno decennale. Il contributo regionale non può superare il 70% del costo parametrico per gli interventi di locazione permanente e il 50% e il 30% cento, rispettivamente, per gli interventi di locazione a termine di periodo lungo e medio.

I costi parametrici per gli interventi di nuova costruzione sono stati determinati in 2.100 euro al metro quadrato di superficie complessiva nei Comuni capoluogo di provincia e per quelli ad essi limitrofi, in 1.950 euro per gli altri Comuni con più di 15.000 abitanti e in 1.850 per i restanti Comuni. Per gli interventi di recupero questi valori unitari sono incrementati di 150 euro. Nel costo parametrico è compreso anche

il valore dell'area nel caso degli interventi di nuova costruzione o dell'immobile nel caso di interventi di recupero.

Il costo parametrico costituisce il valore sul quale si calcola il contributo. Poiché sia le aree che gli immobili possono anche essere messi a disposizione dai Comuni, il bando per l'attuazione del programma ha previsto che nei casi in cui ciò dovesse verificarsi "nella determinazione del loro costo parametrico si considerano solo i valori di tali aree ed immobili che costituiscono un effettivo onere finanziario per gli operatori. Il costo parametrico è determinato anche al netto di esoneri e sconti nel pagamento di oneri di urbanizzazione eventualmente praticati dai Comuni".

Anche nel calcolo dei canoni occorre considerare il costo parametrico di realizzazione degli alloggi. Il criterio di calcolo dei canoni è lo stesso a prescindere dalla durata del vincolo di destinazione alla locazione degli alloggi. Essi non possono essere superiori al 3,5% del costo parametrico, con il vincolo che, comunque, non devono superare il 70% del canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3 della legge 431/98.

I valori degli alloggi determinati con l'applicazione dei valori parametrici unitari costituiscono i prezzi nel caso di interventi di locazione con patto di futura vendita.

Con questo programma gli interventi di locazione a termine di medio periodo possono trasformare il loro titolo di godimento originario e gli alloggi possono essere venduti singolarmente, oltre che attraverso la locazione con patto di futura vendita, anche attraverso il ricorso ad un altro strumento. È infatti previsto che le convenzioni che si stipulano tra i Comuni e gli operatori possano anche prevedere la trasformazione, nel periodo di durata del vincolo all'originaria destinazione, a partire dal quarto anno dalla firma del contratto di locazione o di assegnazione in godimento, del titolo di godimento del singolo alloggio esclusivamente a favore del soggetto che lo abita. Qualora l'inquilino dell'alloggio decida di non acquistare conserva il diritto a restare in locazione al canone previsto per l'intera durata del vincolo di destinazione all'affitto dell'alloggio.

Le cooperative di abitazioni e le imprese di costruzione possono realizzare alloggi destinati a tutte le tipologie di locazione, mentre le società di scopo promosse dalle Acer, le fondazioni aventi tra le loro finalità sociali l'edilizia residenziale sociale e le aziende regionali per il diritto allo studio possono concorrere per realizzare solo alloggi di locazione permanente. Il bando del programma dettaglia i requisiti di ammissibilità che devono essere posseduti dagli operatori per concorrere all'ottenimento dei finanziamenti.

Il programma si propone di accrescere l'offerta di alloggi a canoni calmierati senza essere occasione per il consumo di territorio non ancora urbanizzato. Si è introdotto, come condizione di ammissibilità delle iniziative, che gli interventi devono essere realizzati solo su aree e edifici già destinati all'edilizia residenziale dal piano regolatore generale vigente, da un piano operativo comunale adottato oppure dagli accordi con i

soggetti privati previsti dall'articolo 18 della legge regionale 20/2000 e devono essere conformi alla normativa edilizia comunale.

Nella formulazione della graduatoria delle domande da ammettere a contributo sono stati ritenuti prioritari, attraverso l'attribuzione di un adeguato punteggio, gli interventi che si propongono di elevare gli standard di prestazioni energetiche degli edifici e degli insediamenti, incentivare l'impiego di materiali e tecnologie proprie della sostenibilità ambientale e della bioarchitettura, ridurre il consumo del suolo e di risorse non rinnovabili, contenere i costi di realizzazione degli interventi i cui lavori possano essere rapidamente avviati.

Nel 2011 il programma di edilizia residenziale sociale è entrato nella fase di attuazione. La Giunta regionale con atto n. 1817 del 5 dicembre 2011 ha approvato la graduatoria delle proposte di intervento ammesse a finanziamento, localizzato gli interventi e determinato i contributi da assegnare ad ognuno di essi. Per il finanziamento degli interventi la Regione ha stanziato complessivamente 60 milioni di Euro, a fronte di una richiesta complessiva di circa 218 milioni di euro. Il finanziamento permette di realizzare 685 alloggi da assegnare in locazione o godimento permanente a termine di medio periodo (10 anni) e a termine di lungo periodo (25 anni) ai soggetti, in possesso di specifici requisiti, che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni accessibili.

Circa il 70% delle risorse è destinato alla realizzazione di alloggi da assegnare in locazione o godimento permanente.

Tabella 27 Interventi e alloggi da realizzare con il programma di edilizia residenziale sociale 2010

	N. Interventi			N. Alloggi				
	Capoluogo	altri comuni	totale	Nuova costruzione	Recupero	Acquisto	Totale	Posti letto
Piacenza	7	18	25	311	33	21	365	18
Parma	6	27	33	358	19	0	377	
Reggio Emilia	17	27	44	430	80	39	549	24
Modena	21	17	38	521	42	58	621	
Bologna	4	42	46	554	115	12	681	
Ferrara	5	7	12	155	19	9	183	
Forlì-Cesena	4	9	13	109	21	15	145	
Ravenna	3	18	21	266	9	0	275	
Rimini	4	2	6	109			109	
Totale	71	167	238	2.813	338	154	3.305	42

Tabella 28 Contributi richiesti per la realizzazione degli interventi previsti nel programma di edilizia residenziale sociale 2010. Valori in euro

	Locazione permanente	Locazione a termine di lungo periodo	Locazione a termine di medio periodo	Totale
Piacenza	15.671.865	10.816.920	6.889.104	33.377.889
Parma	28.976.946		6.221.093	35.198.039
Reggio Emilia	49.345.911	3.953.670	6.834.779	60.134.360
Modena	5.106.060	4.741.812	26.956.141	36.804.013
Bologna	43.675.981	2.067.688	10.630.339	56.374.007
Ferrara	12.372.738	865.540	2.177.872	15.416.151
Forli-Cesena	8.463.073	1.238.384	2.825.373	12.526.831
Ravenna	14.336.094	6.585.059	3.675.047	24.596.200
Rimini			5.417.636	5.417.636
Totale	177.948.668	30.269.074	71.627.384	279.845.126

Tabella 29 Interventi finanziati. Valori in euro

	N. Alloggi	Ammontare dei contributi
Piacenza	139	12.532.274
Parma	135	12.020.955
Reggio Emilia	134	11.550.456
Modena	79	4.862.432
Bologna	117	11.537.444
Ferrara	41	4.041.416
Forli-Cesena	11	1.559.397
Ravenna	29	1.895.626
Totale	685	60.000.000

2.2.2 La riqualificazione urbana

La contiguità del settore della rigenerazione urbana con le politiche abitative è sancita dalla coincidenza delle due tematiche nella programmazione delle ultime risorse a tal scopo stanziato dallo Stato con il DM 16 luglio 2009, che ha promosso il Piano nazionale di edilizia abitativa.

Per l'attuazione del Piano nel territorio regionale il 19 ottobre 2011 è stato sottoscritto un Accordo di programma con il Ministero Infrastrutture e Trasporti, con il quale è stato approvato un Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana, su cui convergono risorse statali e regionali allo scopo di dare impulso ad una strategia di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di interventi di riqualificazione del territorio urbanizzato.

Nell'ambito delle politiche urbane ed abitative delineate nel Piano Territoriale Regionale, la Regione promuove un Programma di interventi per la casa e la riqualificazione delle città, per dare adeguate risposte al fabbisogno abitativo e promuovere un contestuale miglioramento della qualità urbana.

Gli indirizzi prioritari a cui questo programma si riferisce perseguono finalità di riequilibrio territoriale, sostenibilità ambientale e coesione sociale: la realizzazione di interventi per l'edilizia residenziale sociale deve avvenire in stretta integrazione con gli obiettivi delle politiche urbane e territoriali, per conseguire uno sviluppo sostenibile.

L'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale deve pertanto realizzarsi evitando, o almeno contenendo al massimo, il prodursi di effetti negativi derivanti dal consumo di suolo mediante la dispersione degli insediamenti nel territorio e deve contribuire a realizzare ambiti urbani integrati e ricchi di servizi e funzioni complementari alla residenza.

I Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale promossi nella Regione sono finalizzati a intervenire negli ambiti urbani caratterizzati da scarsa qualità e disagio abitativo, allo scopo di innalzarne il livello di vivibilità, salubrità, accessibilità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità. I Programmi promuovono e valorizzano la partecipazione di soggetti pubblici e privati e contengono azioni ed interventi tra loro integrati per il raggiungimento dei seguenti obiettivi prioritari:

- Ø migliorare la qualità insediativa e favorire la coesione sociale;
- Ø migliorare le prestazioni degli edifici e degli insediamenti in riferimento sia alla efficienza energetica che alla sostenibilità ambientale;
- Ø incrementare la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di quartieri integrati con ampie dotazioni di servizi e spazi pubblici;
- Ø destinare gli alloggi così realizzati prioritariamente alle categorie tutelate dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9 (soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione);
- Ø favorire il ricorso a strumenti di concertazione pubblico-privato per la disponibilità delle aree e a procedure innovative di attuazione degli interventi. (vedi art. A-6 ter L.R. 20/2000).

Il 29 novembre 2010 la Giunta regionale ha approvato la graduatoria delle proposte, ammettendo al finanziamento 9 interventi, di cui otto finanziati interamente e il nono relativo al Comune di Calderara di Reno rimodulato sulla base del residuo delle risorse disponibili, che costituiscono l'oggetto dell'art. 3 della proposta di Accordo di programma con il Ministero Infrastrutture e Trasporti ai sensi del DCPM 16 luglio 2009. La proposta è stata approvata, previo parere favorevole del CIPE, con DPCM del 9/11, e conseguentemente nel dicembre è stato sottoscritto l'accordo quadro Stato-Regione (cfr. Tabella 30).

Nel corso del 2012, con la firma degli accordi operativi tra la Regione e i nove Comuni assegnatari, hanno preso avvio gli interventi finanziati dal programma, localizzati sia su immobili di proprietà pubblica che di proprietà privata, che realizzano circa 320 alloggi in locazione a canone concordato o sociale, per lo più frutto di riconversione di edifici esistenti (175) con l'obiettivo di invertire la tendenza al consumo di suolo. Lo stop alla dispersione abitativa era uno dei punti qualificanti del bando regionale che ha ammesso a finanziamento solo interventi nell'ambito della città "consolidata", tali cioè da non comportare alcun consumo aggiuntivo di territorio. In linea con questa impostazione il bando ha previsto la realizzazione di alloggi a canone sostenibile per venire incontro a quella fascia intermedia di utenza, esclusa per motivi di reddito sia dal mercato libero che dall'edilizia sociale, che tradizionalmente trova una risposta al proprio bisogno abitativo proprio nei nuovi insediamenti residenziali periferici.

Le costruzioni sono improntate al miglioramento dell'efficienza energetica in misura superiore (almeno del 10%) ai minimi di legge. La maggior parte dei programmi finanziati prevede anche interventi urbanizzativi e miglioramenti nelle dotazioni dei servizi di quartiere e persegue un complessivo innalzamento della qualità urbana anche attraverso l'inserimento di funzioni terziarie e attività commerciali e l'adozione di misure per la mobilità sostenibile come piste ciclabili, attraversamenti sicuri, zone 30km.

Gli interventi finanziati sono in continuazione con la politica regionale di riqualificazione urbana che da un decennio punta a innalzare la qualità complessiva e la vivibilità di aree urbane "in sofferenza", agendo su due direttrici principali. Da un lato il recupero del patrimonio edilizio ed abitativo esistente, così da ridurre anche il consumo di suolo; dall'altro la rigenerazione degli spazi pubblici, l'adeguamento della dotazioni di servizi, l'ampliamento delle aree verdi.

Tabella 31 Interventi finanziati con il programma

Comuni	PR	Punteggio assegnato	Finanziamento richiesto	Finanziamento assegnato	Cofinanziamento locale
Faenza	RA	71	3.200.000	3.200.000	3.648.960
Modena	MO	68	1.756.943	1.756.943	6.453.886
Reggio Emilia	RE	66	3.120.000	3.120.000	3.129.522
Piacenza	PC	65	3.500.000	3.500.000	4.775.606
Pianoro	BO	60	1.869.446	1.869.446	1.869.446
Cesenatico	FC	59	2.689.574	2.689.574	3.450.646
Fiorenzuola d'Arda	PC	58	2.031.210	2.031.210	4.082.595
Ferrara – via Bianchi	FE	50	3.360.000	3.360.000	3.360.000
Calderara di Reno	BO	49	3.500.000	909.388	3.670.000
			25.027.172	22.436.560	34.440.660

2.3 Nessun alloggio pubblico sfitto

Un rilevante contributo per accrescere la disponibilità di alloggi di proprietà dei Comuni da destinare alla locazione permanente è dato dalla realizzazione del programma denominato nessun alloggio pubblico sfitto.

Inizialmente è stato elaborato nell'ambito del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica inserito nell'articolo 21 del decreto legge 159/2007 che prevedeva la realizzazione di alloggi nei Comuni capoluoghi di provincia, in quelli limitrofi con oltre 10.000 abitanti e ad elevata tensione abitativa, da destinare in via prioritaria alle persone con procedure esecutive di sfratto che possedevano i requisiti di cui al comma 1 dell'articolo 1 della legge 9/2007 (soggetti sottoposti a procedure di rilascio degli immobili per finita locazione con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro e con un componente del nucleo familiare in una delle seguenti condizioni: ultrasessantacinquenne, malato terminale o portatore di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, figlio fiscalmente a carico).

La tipologia di interventi finanziabili era molto ampia ma, la norma statale, stabiliva che il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica dovesse essere "finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà degli ex IACP o dei Comuni, non assegnati".

Il programma formulato dalla Regione si compose esclusivamente di interventi ritenuti prioritari dall'articolo 21 del decreto legge 159/2007. Con gli Enti locali si convenne di includere esclusivamente gli alloggi di proprietà pubblica vuoti e che non potevano essere assegnati alle famiglie, in attesa di un alloggio pubblico, a causa della mancanza di disponibilità, da parte dei Comuni, delle risorse necessarie per finanziare gli interventi di manutenzione o di ristrutturazione necessari per renderli assegnabili.

Questa decisione ha consentito di accrescere di un numero rilevante l'offerta di alloggi pubblici destinati all'area più bisognosa del disagio abitativo. L'onere finanziario da sostenere per rimettere nel circuito delle assegnazioni ognuno di questi alloggi è pari ad un quinto o un sesto della somma necessaria per realizzarne uno nuovo. Non va, poi, sottovalutato il positivo impatto ambientale di questa scelta: essa consente, infatti, di contenere il consumo di nuovo territorio ed al contempo di recuperare un ingente capitale che, se lasciato a se stesso, subirebbe un processo di degrado.

Propedeutico alla redazione del programma fu il censimento degli alloggi sfitti realizzato nell'ottobre del 2007 in collaborazione con i tavoli provinciali di concertazione per le politiche abitative, che individuarono 1.832 alloggi, il cui recupero e riadattamento richiedeva un investimento di 44 milioni di euro, con un costo medio per intervento stimato in circa 24mila euro.

Le risorse inizialmente assegnate alla Regione dal decreto legge 159/2007, ammontavano a 32.296.813 euro. Con questa cifra sarebbe stato possibile recuperare

solo 1.309 alloggi. Per la sistemazione dei restanti 523 alloggi, una parte dei quali localizzati nei Comuni ex articolo 21 del decreto legge 159/2007, la Regione aveva stanziato 15 milioni di euro di fondi propri.

La realizzazione del programma ha avuto un'interruzione nella fase in cui i lavori di recupero erano sul punto di essere avviati; interruzione che si è protratta per oltre un anno, a causa del decreto legge 112/2008 che stornò le risorse ad esso destinate dirottandole al finanziamento del piano casa previsto dall'articolo 11 di quel decreto legge. L'accordo, sottoscritto il 5 marzo 2009, tra l'allora Presidente del consiglio e il Presidente della Conferenza delle Regioni ha permesso di recuperare una parte (200 milioni di euro) della totalità (545 milioni di euro) del finanziamento dell'articolo 21 del D. L. 159/2007.

Data l'importanza sociale del programma, per far fronte al venire meno del finanziamento statale, si valutò di sostenere un onere finanziario di grande importanza per il bilancio regionale per permettere nel più breve tempo possibile l'assegnazione di quei 1.800 alloggi. Di conseguenza si incrementò di 20 milioni l'iniziale stanziamento di 15 milioni, portandolo a 35. Con la delibera dell'Assemblea legislativa regionale n. 209/2009 furono programmati i fondi specificando che, per la cifra corrispondente a quanto assegnato alla Regione a valere sui fondi dell'articolo 21 del decreto legge 159/2007, costituivano un'anticipazione delle risorse statali. I 35 milioni di risorse regionali coprivano il 79% del fabbisogno totale, pari a circa 44 milioni di euro.

A seguito dell'accordo tra le Regioni ed il Governo, quest'ultimo ha "restituito" al programma di edilizia residenziale pubblica previsto nel decreto legge 159/2007 circa 200 milioni di euro dei 550 con i quali era stato inizialmente finanziato. La cifra è stata ripartita tra le Regioni per realizzare gli interventi da esse originariamente proposti sulla base del loro grado di fattibilità. La validità degli interventi ha permesso di assegnare alla Regione oltre 18 dei 200 milioni che si sono resi disponibili, elevando la quota percentuale assegnata alla Regione da poco più del 5% ad oltre il 9%.

Questa cifra sommata ai 35 milioni messi a disposizione dal bilancio regionale ha portato lo stanziamento complessivo disponibile ad oltre 53 milioni di euro. Un ammontare di risorse che ha permesso di finanziare, con la totale copertura delle spese, gli interventi relativi ai circa 1.800 alloggi sfitti inizialmente, rendendo disponibile una cifra residua di 8,3 milioni di euro. La Giunta regionale valutò opportuno impiegare tale cifra per la prosecuzione dell'iniziativa con la realizzazione di un secondo programma di ripristino di alloggi sfitti.

Un ulteriore censimento degli alloggi che si resero sfitti tra la rilevazione svolta al momento della programmazione dei fondi del primo programma nessun alloggio pubblico sfitto e il momento in cui fu accertata la disponibilità degli 8,3 milioni di euro già evidenziati ne individuò 2.006 con un fabbisogno di 41.652.949,54 euro per finanziare la realizzazione degli interventi edilizi di recupero, manutenzione e messa a norma degli stessi.

Al fine di fornire un effettivo contributo ai Comuni alla realizzazione di tali interventi si ritenne opportuno concentrare le risorse disponibili nelle aree urbane di maggiore dimensione, individuate nei Comuni capoluogo di provincia e in quelli con almeno 50.000 abitanti; gli interventi di recupero e messa a norma non dovevano richiedere una spesa per alloggio inferiore ai 10.000 euro. Nel complesso nelle aree indicate furono censiti 839 alloggi pubblici sfitti necessitanti di interventi di recupero per una spesa complessiva di poco meno di 18 milioni di euro.

Tabella 32 Numero degli alloggi da recuperare con il programma e costo degli interventi per tipologia di finanziamento. Valori in euro

	Finanziamento statale		Finanziamento regionale		Totale	
	Numero alloggi	Costo interventi	Numero alloggi	Costo interventi	Numero alloggi	Costo interventi
Piacenza	64	2.073.211	112	4.188.718	176	6.261.929
Parma	85	1.950.151	45	678.005	130	2.628.156
Reggio Emilia	156	3.703.602	154	3.346.398	310	7.050.000
Modena	44	1.328.000	201	5.545.000	245	6.873.000
Bologna	347	7.402.469	234	4.451.041	581	11.853.510
Ferrara	10	111.291	193	5.370.959	203	5.482.250
Forli - Cesena	44	1.085.490	71	1.679.400	115	2.764.891
Ravenna	35	484.000	48	524.000	83	1.008.000
Rimini			17	880.000	17	880.000
Totale	785	18.138.215	1.075	26.663.521	1.833	44.198.761

Tabella 33 Secondo programma. Numero alloggi, costo degli interventi e contributo assegnato ai Comuni. Valori in euro

	N. Alloggi Sfitti	Costo interventi	Contributo assegnato
Piacenza	32	677.746	310.832
Parma	60	1.774.350	665.743
Reggio Emilia	178	4.355.000	1.128.382
Modena	37	720.000	436.842
Carpi (Mo)	6	80.000	80.000
Bologna	227	4.209.296	2.962.451
Imola (Bo)	33	585.541	297.386
Ferrara	23	390.140	390.140
Ravenna	122	2.602.000	820.439
Faenza (Ra)	33	742.000	299.284
Forli	59	1.180.000	491.434
Cesena (Fc)	22	440.000	253.107
Rimini	7	200.439	200.439
Totale	839	17.956.512	8.336.479

Tabella 34 Numero alloggi e costo degli interventi per i due programmi finanziati per province. Valori in euro

	Finanziamento statale		Finanziamento regionale		Totale	
	Numero alloggi	Costo interventi	Numero alloggi	Costo interventi	Numero alloggi	Costo interventi
Piacenza	64	2.073.211	127	4.499.550	191	6.572.761
Parma	85	1.950.151	73	1.343.748	158	3.293.900
Reggio Emilia	156	3.703.602	199	4.474.780	355	8.178.382
Modena	44	1.328.000	225	6.061.842	269	7.389.842
Bologna	347	7.402.469	411	7.710.877	758	15.113.346
Ferrara	10	111.291	216	5.761.099	226	5.872.390
Ravenna	35	484.000	87	1.643.724	122	2.127.724
Forlì - Cesena	44	1.085.491	109	2.423.941	153	3.509.432
Rimini			24	1.080.439	24	1.080.439
Totale	785	18.138.215	1471	35.000.000	2256	53.138.215

CAPITOLO 3 MISURE DI SOSTEGNO ALLE FAMIGLIE

3.1 Il fondo per l'affitto

Il fondo per il sostegno alle abitazioni in locazione, il cosiddetto fondo sociale per l'affitto, è stato attivato dalla legge 431/1998 che avviava una riforma organica nel settore delle locazioni degli immobili destinati ad abitazioni con l'obiettivo di incoraggiarle. La legge definiva i criteri per l'ammissione al fondo che facevano riferimento alle condizioni reddituali delle famiglie e all'incidenza del canone pagato per l'affitto sul reddito e, inoltre, stabiliva che le Regioni potevano dettagliare e specificare i criteri di selezione dei beneficiari.

La Regione decise di valutare le condizioni economiche dei beneficiari applicando l'indicatore della situazione economica (ISE) che, considera, oltre al reddito, alcune componenti della ricchezza del nucleo familiare e consentiva di portare in deduzione l'importo del canone e, successivamente, nel 2011 decise che il patrimonio mobiliare del nucleo familiare non dovesse superare i 35.000 euro (incrementato del 30% per i nuclei familiari con almeno un componente di un'età superiore ai 65 anni o con un grado di invalidità superiore al 66%).

Il primo bando del 2000 permise di erogare il contributo a poco più di 20.000 famiglie che ottennero mediamente 1.900 euro e il fabbisogno finanziario per assegnare ad ognuna di esse il contributo al quale avrebbero avuto diritto fu di poco superiore ai 40 milioni di euro. Cifra non lontana dalle risorse complessive a disposizione della Regione che per quell'anno ammontavano a 38,9 milioni di euro.

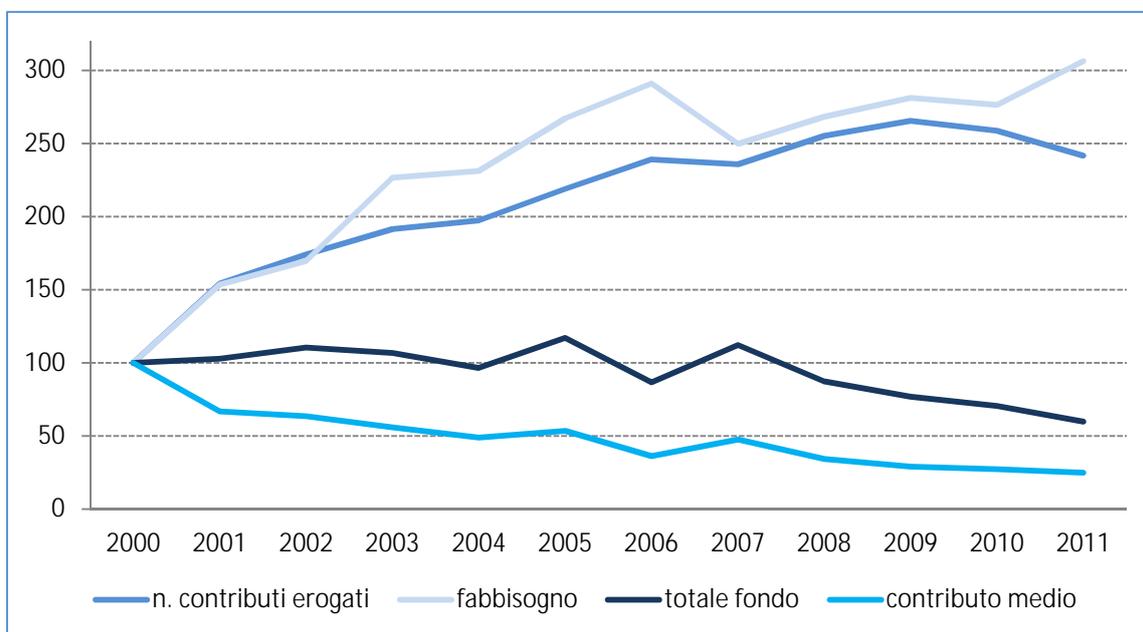
Negli anni successivi il numero delle famiglie aventi diritto al contributo ha manifestato una forte tendenza alla crescita con un analogo effetto di trascinamento sul fabbisogno finanziario come si evidenzia nella **Figura 9** che mostra che nell'arco di tempo considerato il fabbisogno si sia quasi triplicato. Parallelamente lo stanziamento dei fondi statali e, conseguentemente, il contributo medio erogato ad ogni famiglia hanno registrato una costante diminuzione che è culminata nel 2012, anno in cui il fondo è stato pressoché azzerato. Infatti la Regione ha ricevuto 862mila euro cifra di entità ben diversa dallo stanziamento statale del 2000 che ammontava ad oltre 33 milioni di euro.

Per il bando relativo al 2011, ultimo anno di rifinanziamento "consistente" del fondo, alla Regione sono stati assegnati 11,9 milioni di euro e anche con l'integrazione dei fondi messi a disposizione sia dal bilancio regionale che da quello delle Amministrazioni comunali, il mancato adeguamento dello stanziamento statale ha portato il contributo medio erogato a 417 euro, cifra pari ad un quarto rispetto all'analogo valore per il 2000 (cfr. Figura 9).

La capacità di questo strumento di intercettare una quota crescente del disagio abitativo di origine economica non ha trovato corrispondenza, in parallelo, nell'adeguamento dei fondi statali per farvi fronte. Nel 2011 il fabbisogno finanziario per dare una risposta soddisfacente ad un segmento tanto grande del disagio abitativo

è di entità tale (123 milioni di euro) che occorrerà rivedere i meccanismi di finanziamento di alcune misure di sostegno.

Figura 9 Numero di contributi erogati, fabbisogno finanziario, fondo complessivo per l'affitto e contributo medio dal 2000 al 2011. Numeri indice, base anno 2000=100



3.2 Sostegno nel pagamento dei canoni di locazione

Negli ultimi anni si è accentuata nel territorio regionale la situazione del disagio abitativo dovuta al prolungarsi e all'aggravarsi della crisi economica ed occupazionale. Sono aumentate le procedure di sfratto e, più in generale, il numero delle famiglie che hanno difficoltà nel pagamento del canone di locazione, pur senza incorrere nelle procedure di sfratto.

Per fronteggiare l'emergenza abitativa nel 2011 e nel 2012 sono state assegnate alle Province e ai Comuni capoluogo le risorse per adottare alcune misure di sostegno alle famiglie in difficoltà a corrispondere con regolarità il canone di locazione e per favorire l'accesso, la mobilità e la permanenza nel settore delle locazioni.

La Giunta regionale con delibera 2051/2011 ha definito le modalità e i criteri di attribuzione dei fondi per l'emergenza abitativa, che ammontavano a 500 mila euro, da ripartire fra le Province e da destinare (ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 14, come sostituito dall'art. 29, comma 1, della legge regionale 26 luglio 2011) sia per lo svolgimento della funzione di garanzia dei crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto sia per la concessione di contributi a favore degli inquilini inadempienti nel pagamento dei canoni.

La Regione, in via sperimentale, ha aderito al Protocollo del 13 luglio 2011 promosso dalla Prefettura di Bologna, gestito dalla Provincia di Bologna, nel quale si è previsto un fondo di salvaguardia costituito con fondi regionali e destinato alla concessione di contributi a fondo perduto per sostenere le famiglie in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione ad uso abitativo e dunque coinvolte in procedure di sfratto.

Inoltre l'Amministrazione provinciale di Modena, nel dicembre 2011, ha segnalato che era stato siglato un protocollo d'intesa, sottoscritto dagli enti locali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari degli immobili del territorio provinciale, per la gestione di un fondo per fronteggiare l'acutizzarsi dell'emergenza abitativa prodotta dall'aggravarsi delle difficoltà economiche ed occupazionali della provincia. A causa dell'insufficiente disponibilità di risorse finanziarie per l'efficacia degli interventi la Provincia chiedeva un contributo finanziario di 150mila euro.

Il riparto delle risorse, evidenziato nella Tabella 35, distribuisce fra le Province l'importo di 350mila euro. La ripartizione è stata effettuata in proporzione al numero di sfratti per morosità emessi nel corso del 2010, con esclusione della Provincia di Bologna perché rientrante nello specifico protocollo firmato e della Provincia di Modena alla quale è stata assegnata la somma di 150mila euro.

L'utilizzo delle risorse deve essere rendicontato dalle Province entro il 31 dicembre 2013.

Tabella 35 Riparto delle risorse previste nella delibera 2051/2011. Valori in euro

Province	Totale	% media di riparto
Piacenza	33.738	9,6
Parma	56.688	16,2
Reggio Emilia	66.836	19,1
Ferrara	38.127	11,0
Ravenna	48.824	13,9
Forlì-Cesena	48.002	13,7
Rimini	57.785	16,5
Totale	350.000	100

Nel 2012 le risorse sono state assegnate, con la delibera della Giunta regionale n. 817 del 18 giugno 2012, alle Province e ai Comuni capoluogo per essere utilizzate (ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 22 dicembre 2011, n. 21) per la costituzione di fondi e interventi destinati a:

- Ø garantire i crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto;
- Ø erogare contributi a favore di inquilini che versano in una situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione;
- Ø concedere contributi per favorire l'accesso e la permanenza negli alloggi degli inquilini di alloggi di proprietà di privati, nonché per favorire la mobilità nel settore della locazione.

Le risorse assegnate possono essere utilizzate anche per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa dovuta agli eventi sismici del maggio 2012.

Per quanto riguarda le risorse assegnate ai Comuni si è previsto che gli stessi dovessero partecipare prioritariamente agli interventi attivati dalle Province in modo da rendere più efficaci le misure attivate ed evitare la frammentazione delle risorse.

La Regione ha definito inoltre i requisiti e le condizioni a cui gli enti assegnatari delle risorse si debbono attenere nella concessione dei contributi (ad esempio possesso di una situazione soggettiva di diminuzione della capacità reddituale, ammontare massimo del contributo, numero massimo di mensilità concedibili, ecc.), lasciando però agli enti stessi la possibilità di decidere le azioni da mettere in campo, nel rispetto delle finalità individuate dalle leggi regionali e dagli atti amministrativi. Per il 2012 la Regione ha disposto un'autorizzazione di spesa pari a 3,5milioni di euro ai quali ha aggiunto 862.757 euro, quota spettante alla Regione dal riparto del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione relative all'annualità 2011.

Si è previsto che le Province siano gli Enti cui affidare la realizzazione degli interventi, potendosi avvalere delle Acer e/o di altre di altre strutture, tra le quali le Agenzie per l'Affitto nella gestione dei medesimi interventi.

La ripartizione tra le Province fa riferimento:

- Ø per il 50% ai dati pubblicati dal Ministero degli Interni relativi agli sfratti nell'anno 2010;
- Ø per il 50% ai dati relativi alle domande di contributo finanziate con il fondo affitti nell'anno 2011.

La distribuzione dei fondi fra le Province è evidenziata nelle Tabella 36.

Tabella 36 Riparto delle risorse previste nella delibera 817/2012 tra le Province. Valori in euro

Province	Totale	% media di riparto
Piacenza	189.802	5,4
Parma	310.113	8,9
Reggio Emilia	374.905	10,7
Modena	683.664	19,5
Bologna	853.658	24,4
Ferrara	211.132	6,0
Ravenna	278.514	8,0
Forli-Cesena	289.611	8,3
Rimini	308.601	8,8
Totale	3.500.000	100

Con la somma di 862.757 euro (cfr. Tabella 37) la Regione ha finanziato i Comuni capoluogo perché sono le realtà territoriali in cui si concentrano le maggiori tensioni abitative e, conseguentemente, si registrano le maggiori difficoltà nel settore delle locazioni. Le risorse sono state ripartite con riferimento ai dati relativi alle domande di contributo finanziate con il fondo affitti nell'anno 2011.

Tabella 37 Riparto delle risorse previste nella delibera 817/2012 fra i Comuni della quota del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione, annualità 2011. Valori in euro

Comuni	Totale	% media di riparto
Piacenza	50.017	5,8
Parma	82.514	9,6
Reggio	70.924	8,2
Modena	146.431	17,0
Bologna	226.711	26,3
Ferrara	61.375	7,1
Ravenna	56.023	6,5
Forli	54.907	6,4
Cesena	36.656	4,2
Rimini	77.200	8,9
Totale	862.758	100

L'utilizzo delle risorse deve essere rendicontato entro il 31 dicembre di ogni anno evidenziando lo stato di attuazione degli interventi realizzati ed entro il 31 dicembre 2015 mediante una rendicontazione economico-finanziaria.

La Regione ha definito i requisiti e le condizioni dei beneficiari del fondo per il sostegno alle famiglie per il pagamento del canone di locazione che sono stati individuati in:

- Ø presenza di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato;
- Ø possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'U.E., ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- Ø nessuno dei componenti del nucleo familiare del conduttore deve risultare titolare di diritti di proprietà o comproprietà o altro diritto reale di godimento su beni immobili per quote pari o superiori al 50% relative a immobili a uso abitativo situati nella Provincia di residenza, di cui possa disporre;
- Ø valore ISEE non superiore a quello definito dalle singole amministrazioni provinciali.

Qualora il conduttore versi in una situazione d'inadempienza nel pagamento del canone di locazione, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- Ø possesso documentato di una situazione soggettiva per cui almeno un componente del nucleo familiare, lavoratore dipendente o autonomo, ha subito una rilevante diminuzione della capacità reddituale, derivante, a titolo esemplificativo, da stato di disoccupazione ai sensi del D.lgs. 297/02, acquisito presso i Centri per l'Impiego della Provincia, a licenziamento, cassa integrazione, saltuarietà della prestazione di lavoro, mancato rinnovo di contratto a termine, mobilità, chiusura d'impresa registrata alla CCIAA, ecc.;
- Ø morosità consistente nel mancato pagamento, di norma, di almeno sei mensilità dal verificarsi di una delle condizioni indicate al punto precedente.

In sintesi si osserva che gli interventi attivati dalle Province e dai Comuni, con le risorse assegnate dalle delibere regionale citate, sono stati mirati e diversificati a seconda delle esigenze e delle caratteristiche delle realtà sociali e territoriali. Si è registrata una forte promozione dei protocolli sfratti stipulati con altri soggetti istituzionali interessati, l'incentivazione della conclusione di contratti garantiti dalle Agenzie per l'affitto e ancora l'erogazione, tramite bandi o valutazione da parte dei servizi sociali, di contributi integrativi per sostenere le famiglie in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione o per agevolare la mobilità nel settore delle locazioni, sostenendo i soggetti che intendono concludere nuovi contratti.

3.3. Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche

La Regione ha riservato un particolare impegno, anche in termini finanziari, nel migliorare la condizione abitativa delle persone che si trovano in condizioni di disabilità fisica; obiettivo che si è concretizzato nel finanziare con risorse regionali il fondo previsto dalla legge statale 13/1989.

Il fondo eroga contributi per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati ad uso abitativo, in quelli pubblici e privati adibiti a centri o istituti residenziali per l'assistenza agli invalidi e per rendere accessibili e fruibili le aree in cui si trovano tali edifici ⁸.

Il bilancio dello Stato ha finanziato il fondo con una certa continuità solo nel primo decennio della sua esistenza (negli anni '90) e, dopo alcuni anni di mancato rifinanziamento del fondo, si è avuta l'ultima erogazione nel 2005 con risorse attinte dal fondo nazionale per le politiche sociali che, per la Regione, è stata di 1,4 milioni di euro.

Dal 2001 i finanziamenti della Regione si sono sostituiti a quelli statali, per uno stanziamento complessivo a tutto il 2012 di oltre 25 milioni di euro, di cui 7,5 milioni dal 2010 al 2012 ma, nonostante il consistente impegno finanziario della Regione, la carenza di risorse statali ha reso impossibile soddisfare il fabbisogno che via via nel tempo si è accumulato.

Nell'aprile del 2013, ultima data di rilevazione del fabbisogno, le richieste complessive di contributi presentate ai Comuni e, da questi, inserite nell'archivio regionale erano un po' meno di 9.900, comprensive sia dei nuovi fabbisogni che del residuo delle domande non soddisfatte, anche parzialmente, presentate negli anni precedenti e il fabbisogno complessivo ammonta a 44,5 milioni di euro.

Il 40% delle domande accolte è stato soddisfatto e i contributi regionali concessi agli aventi diritto ammontano a 15,5 milioni di euro; il 50% delle richieste accolte ha ricevuto il contributo massimo spettante.

⁸ Per ciascuna domanda il contributo concedibile è calcolato frazionando in scaglioni di spesa l'investimento complessivo da sostenere. Il contributo copre il 100% del primo scaglione di spesa fino a 2.582,28 euro, il 25% della spesa compresa nel secondo scaglione che va da 2.582,29 a 12.911,42 euro, il 5% per lo scaglione che va da quest'ultima cifra fino a 51.645,69 euro. Per la parte delle spese eccedenti quest'ultima cifra non si ha diritto ad alcun contributo. Il contributo massimo per ogni domanda non può superare i 7.101,28 euro.

APPENDICE

Atti normativi per la gestione dei programmi edilizi

1. Programma una casa per le giovani coppie

Delibera della Giunta regionale n. 343 del 2 aprile 2013 "Disposizioni e integrazioni alla deliberazione della Giunta regionale n. 1119 del 30/07/2012";

Delibera della Giunta regionale n. 1119 del 30 luglio 2012 "LR 24/2001. Approvazione bando per l'attuazione del programma denominato una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari, approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 86 del 25 luglio 2012";

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 86 del 28 luglio 2012 avente ad oggetto "Rimodulazione della delibera dell'Assemblea Legislativa n. 262/2009 relativa al Programma denominato Una casa alle giovani coppie;

Delibera della Giunta regionale n. 144 del 13 febbraio 2012 "Determinazioni relative alla deliberazione della Giunta regionale n. 282 dell'8 febbraio 2010 e successive integrazioni".

Delibera della Giunta regionale n. 1033 del 18 luglio 2011 "Determinazioni relative alla deliberazione della Giunta regionale n. 282 dell'8 febbraio 2010 e successive integrazioni";

Delibera della Giunta regionale n. 132 del 7 febbraio 2011 "Determinazioni relative alla Delibera della Giunta Regionale dell'8 febbraio 2010 n. 282 e successive integrazioni"

Determinazione dirigenziale n. 10174 del 20 settembre 2010 "Approvazione circolare esplicativa degli atti attuativi del programma una casa alle giovani coppie ed altri nuclei familiari"

Delibera della Giunta regionale n. 1242 del 6 settembre 2010 "Integrazioni alla Delibera della Giunta regionale dell'8 febbraio 2010 n. 282"

Delibera della Giunta regionale n. 282 del 8 febbraio 2010 "Definizione dei criteri per l'impiego delle risorse non utilizzate con il bando di cui alla Delibera della Giunta regionale 1679/2009 per l'attuazione del programma una casa alle giovani coppie"

Delibera della Giunta regionale n. 1679 del 2 novembre 2009 "legge regionale 24/2001 - Approvazione bando per l'attuazione del programma denominato una casa alle giovani coppie, approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa del 27 ottobre 2009 n. 262"

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 262 del 27 ottobre 2009 "Programma di edilizia residenziale pubblica ex legge regionale n. 24/2001 denominato una casa alle giovani coppie"

2. Programma di edilizia residenziale sociale

Delibera della Giunta regionale n. 1817 del 5 dicembre 2011 "legge regionale n. 24/01. Programma di Edilizia Residenziale Sociale 2010. Approvazione graduatoria proposte di intervento, localizzazione interventi e determinazione contributi";

Delibera della Giunta regionale n. 253 del 28 febbraio 2011 "Proposta all'Assemblea Legislativa. Legge regionale 24/2001. Approvazione schema di convenzione tipo da utilizzare per la gestione del programma di edilizia residenziale sociale 2010", adottata dall'Assemblea Legislativa con proprio atto n. 37 del 27 marzo 2011.

Delibera della Giunta Regionale n. 252 del 28 febbraio 2011 "legge regionale 24/2001. Approvazione procedure e definizione requisiti soggettivi per la gestione del programma di edilizia residenziale sociale 2010"

Delibera della Giunta regionale n. 252 del 15 novembre 2010 n. 1711 "legge regionale 24/2001 - Approvazione bando per l'attuazione del programma di edilizia residenziale sociale 2010 approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 18/2010"

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 18 del 7 ottobre 2010 "Programma di edilizia residenziale sociale 2010. Proposta della Giunta regionale in data 13 settembre 2010 n. 1346"

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 16 del 7 ottobre 2010 "Approvazione del programma coordinato di interventi per le politiche abitative e la riqualificazione urbana della Regione Emilia-Romagna. D.P.C.M. 16 luglio 2009, legge regionale 24/2001. Proposta della Giunta regionale in data 6 settembre 2010, n. 1249"

3. Programma nessun alloggio pubblico sfitto

Delibera della Giunta Regionale n. 1358 del 20 settembre 2010 "Legge regionale n. 24/2001 - Prosecuzione del programma di ripristino di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto. Approvazione interventi, attribuzione contributi, procedure e modulistica"

Delibera dell'Assemblea legislativa n. 8 del 20 luglio 2010 "legge regionale n. 24/0 Programmazione dei fondi per la prosecuzione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto"

Delibera della Giunta Regionale n. 344 dell'8 febbraio 2010 "legge regionale n. 24/2001 e D.L. n. 159/07. Realizzazione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto. Presa d'atto degli interventi ammessi a finanziamento. Riconoscimento ai Comuni dei contributi e modifica della Delibera di Giunta Regionale n. 438/09"

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 274 del 22 dicembre 2009 "legge regionale 24/2001 e D.L. 1° ottobre 2007, n. 159. Programmazione dei fondi per la realizzazione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto. Parziale modifica della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 209/09"

D.M. 18 novembre 2009 "Attribuzione delle risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettera b) del Piano nazionale di edilizia abitativa"

Delibera della Giunta Regionale n. 438 del 6 aprile 2009 "legge regionale n. 24/2001 e D.L. n. 159/07. Procedure per la gestione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto"

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 209 del 25 febbraio 2009 "legge regionale n. 24/2001 e D.L. n. 159/07. Programmazione dei fondi per la realizzazione del programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato Nessun alloggio pubblico sfitto"

Circolare attuativa 17 marzo 2008 "Circolare attuativa del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica ex art. 21 del DL dell'1 ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 222/07"

D.M. 28 dicembre 2007 "Programma straordinario di Erp di cui all'art. 21 del D.L. del 1 ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 novembre 2007, n. 222, recante: individuazione degli interventi prioritari e immediatamente realizzabili e riparto delle disponibilità finanziarie"

Decreto Legge dell'1 ottobre 2007 n. 159, Art 21 "Interventi urgenti in materia economica e finanziaria per lo sviluppo e l'equità sociale"