

**Verbale n. 27**  
Seduta del 10 ottobre 2013

Il giorno giovedì 10 ottobre 2013 alle ore 14.30 si è riunita presso la sede dell'Assemblea Legislativa in Bologna Viale A. Moro n. 50, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità convocata in **udienza conoscitiva** con nota prot. n. 39152 del 03/10/2013.

Partecipano alla seduta i Consiglieri:

Cognome e nome	Qualifica	Gruppo	Voto	
ZOFFOLI Damiano	Presidente	Partito Democratico	5	presente
BERNARDINI Manes	Vicepresidente	Lega Nord Padania Emilia e Romagna	4	presente
MARANI Paola	Vicepresidente	Partito Democratico	3	presente
ALESSANDRINI Tiziano	Componente	Partito Democratico	2	presente
BARTOLINI Luca	Componente	PDL - Popolo della Libertà	4	assente
BAZZONI Gianguido	Componente	PDL - Popolo della Libertà	1	assente
BIGNAMI Galeazzo	Componente	PDL - Popolo della Libertà	6	presente
CASADEI Thomas	Componente	Partito Democratico	2	presente
DEFRANCESCHI Andrea	Componente	Movimento 5 Stelle Beppe Grillo.it	1	presente
DONINI Monica	Componente	Federazione della Sinistra	2	presente
FAVIA Giovanni	Componente	Gruppo Misto	3	presente
FERRARI Gabriele	Componente	Partito Democratico	4	presente
MANDINI Sandro	Componente	Italia dei Valori	2	assente
MAZZOTTI Mario	Componente	Partito Democratico	2	presente
MEO Gabriella	Componente	Sinistra Ecologia e Libertà – Idee Verdi	2	assente
MORI Roberta	Componente	Partito Democratico	2	assente
NOE' Silvia	Componente	UDC - Unione di Centro	1	presente
PARIANI Anna	Componente	Partito Democratico	2	presente
PARUOLO Giuseppe	Componente	Partito Democratico	2	assente

Sono presenti i consiglieri: Stefano CAVALLI; Andrea LEONI; Marco LOMBARDI; Gian Guido NALDI; Andrea POLLASTRI.

È altresì presente Gian Carlo MUZZARELLI (Assessore alle Attività produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde, edilizia, autorizzazione unica integrata).

Hanno partecipato ai lavori della Commissione: M. Zanelli (Resp. Serv. Qualità urbana e politiche abitative); R. Lumbrici e M. Fabbri (Serv. Qualità urbana e politiche abitative); J. Frenquellucci (Serv. Informazione e comunicazione istituzionale).

Presiede la seduta: Damiano Zoffoli

Assiste la Segretaria: Samuela Fiorini

## Udienza conoscitiva

### *Esame abbinato dei progetti di legge:*

**4451** - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta: "Modifiche alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)" (delibera di Giunta n. 1254 del 09 09 13).

#### **Testo base**

**2099** - Progetto di legge d'iniziativa del consigliere Bignami: "Modifiche alla L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 recante - Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (05 12 11).

**208** - Progetto di legge d'iniziativa dei consiglieri Lombardi e Bazzoni: "Nuove norme per la permanenza negli alloggi pubblici. Modifiche alla L.R. 8 agosto 2001, n. 24 recante: Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (30 06 10).

**207** - Progetto di legge d'iniziativa dei consiglieri Lombardi e Bazzoni: "Nuove norme sull'assegnazione degli alloggi pubblici agli stranieri. Modifiche alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"" (30 06 10).

### Partecipano in ordine alfabetico:

Antolini Silvia	ACER Bologna
Atzei Alessandra	ACER Rimini
Baldini Manuela	Comune di Cesena
Barbani Moreno	CNA Emilia-Romagna
Bertani Sergio	ACER Parma
Bezzi Donatella	Federmanager
Bortolotti Daniela	CGIL
Camprini Sonia	Comune di San Giovanni in Persiceto
Carboni Franco	ACER Rimini
Caselgrandi Chiara	ACER Bologna
Colombarini Mauro	SUNIA
Consolini Sergio	Federmanager
Corradi Marco	Coordinamento ACER – Cispel
di Dio Rocco	ACER Bologna
Fabbi Maria Annunziata	ACER Bologna
Feliciani Claudio	ACER Bologna
Ferrari Francesca	ANCE Emilia-Romagna
Grieco Gianluca	Asso Ingegneri Architetti Liberi Professionisti
Iori Emilia	ACER Reggio Emilia

Longhi Vladimiro	Comune di Bentivoglio
Luppi Milco	ACER Bologna
Malagoli Riccardo	Comune di Bologna
Malossi Elettra	Provincia di Ravenna
Mangianti Cesare	ACER Rimini
Maroni Manuela	Comune di Ravenna
Martinelli Maurizia	CISL
Minguzzi Davide	Comune di Bologna
Molza Andrea	Federmanager
Moro Vanna	Comune di Ravenna
Passarelli Valeria	Comune di Argelato
Pellegrini Marco	ACER Bologna
Piaia Giovanna	Comune di Ravenna
Ricci Elena	ACER Bologna
Rivola Francesco	Provincia di Ravenna
Rossi Venier	ANAP-Confartigianato
Scaglioni Rino	Legacoop
Tomaselli Italo	ACER Parma e ACER Reggio Emilia
Torri Giovanni	ANCE Emilia-Romagna
Zanni Stefania	ANCI
Zanoni Francesco	Confcooperative

L'udienza conoscitiva inizia alle ore 14.45

**ZOFFOLI Damiano (Presidente della Commissione III)**

La Commissione Consiliare Territorio e Ambiente è convocata in udienza conoscitiva sui progetti in oggetto. Le udienze conoscitive si fanno per ascoltare, per cui avremo l'introduzione del relatore Mario Mazzotti e un breve passaggio dell'Assessore Muzzarelli, che rappresenta la Giunta regionale, che ha presentato il progetto di legge di modifica della legge regionale 24, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", scelto come testo base, e a questo progetto di legge sono collegati e abbinati altri tre progetti di legge d'iniziativa consiliare, ossia il progetto di legge 2099 d'iniziativa del Consigliere Bignami, il progetto di legge 208 d'iniziativa dei Consiglieri Lombardi e Bazzoni e il progetto di legge oggetto 207 d'iniziativa sempre degli stessi Consiglieri Lombardi e Bazzoni. Chi intende intervenire deve segnalarlo, per la richiesta ci sono i moduli all'ingresso; chiaramente si tratta di una proposta da vario tempo in discussione, comunque è possibile contribuire ancora a questo dibattito: chi intende farlo lo faccia in quest'occasione, nei prossimi giorni si possono inviare all'indirizzo della Commissione assembleare osservazioni, valutazioni, critiche e opinioni. Dopo l'udienza conoscitiva la Commissione assembleare deciderà l'iter di approfondimento, di discussione e di esame del testo e di eventuali emendamenti allo stesso per portare il progetto di legge in Aula in tempi ragionevoli (per ragionevoli in questo caso si intende brevi).

Diamo la parola al relatore Mario Mazzotti.

**MAZZOTTI Mario (Consigliere Relatore)**

Buonasera e grazie, Presidente. Sarò molto rapido: del resto l'udienza conoscitiva, come diceva il Presidente Zoffoli, ha lo scopo di ascoltare le opinioni e i pareri vostri per fare in modo che il prosieguo della discussione che avverrà nelle Commissioni Consiliari e successivamente in Aula possa avvalersi del contributo di tutti nelle forme e nei metodi previsti dal procedimento legislativo dell'Emilia-Romagna. Tra l'altro la discussione sulla legge 24 non è una discussione che nasce ora, possiamo dire – e qui vedo che ci sono molti addetti ai lavori – che è una discussione che è proseguita ininterrottamente nei dodici anni di vita e di applicazione della stessa legge in tutto il territorio della Regione Emilia-Romagna. Si può anche dire che l'interesse molto rilevante, soprattutto in questa fase, lo dimostra il fatto che, come diceva prima il Presidente Zoffoli, il progetto di legge di cui oggi discutiamo è un progetto di legge proposto dalla Giunta che è stato scelto come testo base, mentre ci sono altri tre progetti di legge d'iniziativa consiliare del Consigliere Regionale Bignami, del Presidente Lombardi e del Presidente Bazzoni che sono stati aggregati nella procedura legislativa. Devo anche aggiungere che la Giunta regionale, che è proponente della legge, nel corso di questo lasso di tempo ha sviluppato un ampio confronto preliminare preparatorio che ha coinvolto gli enti locali: c'è il parere positivo del Consiglio delle Autonomie Locali, che ha coinvolto tutte le organizzazioni sindacali, sia quelle di categoria che quelle confederali, le organizzazioni d'impresa del settore dell'edilizia e le cooperative di abitazione, insomma, una

platea di interlocutori che ha avuto modo, nella fase affidata dal procedimento legislativo alla Giunta regionale, di avanzare proposte e di interloquire direttamente con l'Assessore e con la Giunta regionale. Ora il testo è a disposizione dell'Assemblea, c'è un'ulteriore fase che consente a tutti di intervenire sul procedimento, poi è facoltà della Commissione assembleare e dell'Assemblea poter procedere a ulteriori acquisizioni di correzioni ed emendamenti rispetto al testo così come è stato proposto.

Non illustrerò la legge nel dettaglio, semplicemente mi limito a dire in primo luogo che si tratta di una manutenzione straordinaria della legge 24: è un riordino, un aggiornamento in parte rilevante dei suoi contenuti rispetto all'evoluzione che c'è stata nel corso degli anni e all'esperienza che è stata condotta nella sua applicazione in tutto il territorio regionale; della legge 24 resta valido l'impianto di fondo che l'ha mossa nel momento in cui è stata definita: è chiaro che alcuni punti, come dicevo, vengono corretti, aggiornati e manutentati. La legge sostanzialmente si articola in quattro capitoli fondamentali: nel primo capitolo, che è un capitolo d'indirizzo che considero molto importante e fondamentale, si possono ascrivere tutti gli articoli che affrontano le problematiche delle finalità della legge, c'è tutto il tema della filiera dell'abitare che viene declinato, vengono affrontate la disciplina dell'edilizia residenziale sociale e quella dell'edilizia residenziale pubblica e viene definito e affrontato il tema del rapporto tra il pubblico e il privato. In particolare sottolineo come titolo due operazioni importanti: si amplia innanzitutto il campo delle politiche abitative, inserendo a pieno titolo il tema dell'edilizia residenziale pubblica come parte integrante dell'edilizia residenziale sociale e, in secondo luogo, si rende più chiaro l'obiettivo dell'edilizia sociale, ossia quello di fare accedere all'alloggio coloro che non ne avrebbero le condizioni nel libero mercato. L'edilizia residenziale sociale, con questa normativa così come viene proposta, si ribadisce che è lo strumento, il luogo costituito dall'insieme degli alloggi pubblici che sono realizzati con il contributo pubblico ampiamente inteso: dal contributo finanziario fino alle altre iniziative, che possono essere i diritti di superficie o possono essere i percorsi d'incentivazione per quanto riguarda le esenzioni fiscali e quant'altro. L'edilizia residenziale sociale nel suo insieme, comprendendo anche il tema dell'edilizia residenziale pubblica, eroga servizi abitativi nelle condizioni più favorevoli a coloro che non ne avrebbero titolo, non avrebbero possibilità di accedervi in una condizione di libero mercato. Si colloca in questo capitolo, in questo versante un tema fondamentale della legge che è quello della definizione puntuale dell'alloggio sociale, riprendendo quelle che sono le normative nazionali e le normative europee, pertanto si interviene in un quadro complessivo che, su questo versante, consente di chiarire alcuni aspetti che nel corso di questi anni hanno creato qualche situazione di discussione in applicazione della stessa legge 24.

Il secondo capitolo ha sempre a che fare con il tema dell'edilizia residenziale sociale: qui c'è tutta una serie di iniziative che puntano ad accrescere l'offerta dell'edilizia sociale perché, se ci pensiamo bene, il vero problema che abbiamo di fronte è quello di poter garantire a tutti i cittadini, anche a quelli che non ne hanno le condizioni, il diritto all'alloggio e all'abitazione. Quest'accrescimento di disponibilità attraverso la legge viene indicato come il privilegio di alcune azioni

fondamentali: prima di tutto la priorità del recupero del patrimonio esistente, la realizzazione di interventi da facilitare in aree che sono sottoposte a piani di riqualificazione urbana, in questo senso con un occhio particolare all'integrazione e ad evitare le ghettizzazioni, interventi contro il degrado urbano, incentivare gli interventi che migliorano e crescono gli standards dal punto di vista del risparmio energetico e della sicurezza, con un'attenzione all'uso dei materiali e delle tecnologie più innovativi. Insomma, una serie di strumentazione che in questo contesto cerca di favorire un accrescimento della dotazione di alloggi di edilizia sociale all'interno di un quadro di sostenibilità.

Il terzo capitolo – vado molto velocemente – riguarda il sistema della governance: qui si adegua la normativa alla nuova legge regionale 21/2012 e si affronta la questione del sistema di governance, assumendo il tema delle province, delle funzioni che hanno assunto e che non dovrebbero più assumere alla fine del travagliato percorso di riordino e di riassetto nel quale è impegnato il nostro Paese. In questo contesto la funzione di coordinamento delle politiche abitative viene esercitata dal Tavolo territoriale di concertazione delle stesse politiche abitative, il quale assume un ruolo fondamentale, conseguentemente si individua in quello lo strumento d'interrelazione con la Regione.

C'è poi il tema che riguarda le ACER, che attiene a questo capitolo, "sistema di governance": su questo versante si ribadisce e si precisa ulteriormente – anzi, in alcuni casi si chiarisce – che il ruolo è quello di strumento operativo dei comuni e che i comuni possono avvalersi delle ACER, possono utilizzare le ACER per la gestione del patrimonio pubblico e per lo svolgimento delle funzioni tecnico/amministrative attinenti la gestione degli alloggi pubblici. In particolare, nulla cambia per quanto riguarda la titolarità e la proprietà pubblica degli edifici, che sono assegnate ai comuni.

Il quarto capitolo invece interviene con alcune disposizioni che tendono a migliore gestione e utilizzazione degli alloggi di edilizia pubblica attraverso alcune azioni che vengono indicate: maggiore responsabilizzazione e partecipazione degli assegnatari dell'alloggio, un rafforzamento degli strumenti relativi alla mobilità da un alloggio all'altro, per evitare che ci siano situazioni di sottoutilizzo del patrimonio (è una delle questioni in merito alle quali si è dibattuto e si dibatte ancora rispetto alla gestione del patrimonio pubblico), una penalizzazione e disincentivazione di quei comportamenti degli assegnatari che danneggiano o manomettono gli alloggi loro affidati, interventi che regolano meglio, alla luce dell'esperienza, la materia del diritto di subentro all'alloggio (è tutto il tema di chi subentra e quali sono i titoli che sono richiesti per il subentro nell'alloggio pubblico), inoltre, cosa molto importante, attraverso il regolamento comunale si introduce l'istituto degli agenti accertatori, anche questo nel quadro di un rafforzamento, di una precisazione del tema del regime sanzionatorio. Il tutto all'interno di un quadro di semplificazione amministrativa, applicando gli strumenti normativi che la stessa Regione Emilia-Romagna ha approvato nel corso degli anni. Restano aperti, nel corso di questa discussione, alcuni punti che già in questa fase sono oggetto di preparazione al lavoro che poi avverrà nelle Commissioni assembleari e successivamente in Aula, restano aperti alcuni punti di dibattito e di discussione di alcune questioni sulle quali credo che l'Assessore successivamente renderà rapidamente conto, in quanto sono già alcuni dei temi

che sono oggetto di ulteriore approfondimento in questo momento, e che danno l'idea del fatto che siamo in una fase di work in progress in cui ci sono questioni che sono ancora da verificare dal punto di vista giuridico/normativo, sulle quali è necessario fare ulteriori approfondimenti. Grazie.

**ZOFFOLI Damiano** Grazie, Consigliere relatore Mazzotti. La parola brevemente all'Assessore Muzzarelli.

**MUZZARELLI Gian Carlo (Assessore Regionale alle Attività Produttive, piano energetico e sviluppo sostenibile, economia verde, edilizia, autorizzazione unica integrata)**

Solo qualche minuto perché, come è stato detto, l'obiettivo che ci siamo dati in questi tre anni di confronto – perché di questo si tratta – è un obiettivo di manutenzione per cercare di applicare gli aggiornamenti legislativi nazionali e fare tutti gli incroci con le norme nazionali, cercando di sgomberare una volta per tutte cosa intendiamo noi come Regione rispetto al ruolo e al valore degli enti locali e quindi il protagonismo completo degli enti locali, superando anche il coordinamento delle province, mettendo a capo degli enti locali un tavolo e la funzione di coordinamento insieme alla Regione, per cui sarà un tavolo al quale la Regione sarà presente, perché dobbiamo intrecciare il lavoro nella quotidianità; poi c'è l'obiettivo di assicurare la filiera dell'abitare, che non è un percorso di vita, ma è un transito, come dico sempre, e lì ci sta chi ha i requisiti, le carte in regola: il tema dei controlli che sollevava Mazzotti è importante per noi, soprattutto perché deve essere fatto dai soggetti di riferimento, ossia dagli enti locali e dalle ACER, non da altri soggetti che devono fare cose più importanti. Il dato che però deve passare è che con questa legge vogliamo aumentare il numero degli alloggi. La dico così: più edilizia residenziale pubblica e più edilizia residenziale sociale. In caso contrario rischiamo una discussione tra chi è più povero, non tra chi ha diritto ad avere una casa: 57.000 alloggi in tutta la Regione Emilia-Romagna sono pochi, rispetto all'aumento delle esigenze sociali che sono in espansione e abbiamo detto "questa volta dobbiamo trovare delle risorse per investire in modo diverso", per esempio nell'accesso al costruito nuovo e fatto e nell'accesso alla rigenerazione delle città per ricollocare nuove comunità. Questo per noi è estremamente importante per la sostenibilità della casa e della comunità. L'ACER è uno strumento degli enti locali, vorrei dire in modo preciso che abbiamo detto "basta società di scopo", ma non abbiamo detto "chiudiamo le società di scopo": abbiamo detto semplicemente che quello che c'è rimane, ma non facciamo fare delle altre cose nuove, visto che per anni c'è stato quello spazio di manovra per riuscire a realizzare queste cose e solo alcune realtà l'hanno utilizzato, per cui è confermato anche quell'impianto.

Siamo impegnati adesso in alcuni approfondimenti: ne dico solo tre per capirci, di cui il primo è legato ad una questione che per noi ovviamente è importante; ci sono situazioni ulteriori, che abbiamo registrato, di casi eclatanti di situazioni di tensione sociale all'interno delle abitazioni, come violenze sulle donne o altro, per citare alcuni casi, per cui se è necessario si dovrà rafforzare quella strategia. Sul tema della permanenza e della decadenza stiamo facendo tutti gli approfondimenti del caso, perché per noi è importante assicurare i diritti acquisiti,

evitando tensioni e facendo attenzione a scatti di automatismi di aumenti d'affitto che potrebbero succedere: per noi è delicatissima, tale questione, bisogna che stiamo molto attenti a evitare di creare ulteriori tensioni, ma dobbiamo ampliare le opportunità e poi c'è il tema delle barriere architettoniche, che è uno dei temi a lato che abbiamo la necessità di approfondire. Quindi, siamo a totale disposizione per fare tutti gli approfondimenti del caso, però in quest'ottica di impianto che si irrobustisce e assicura il protagonismo tra pubblico e privato, che per noi è estremamente importante, visto che abbiamo trovato dei punti d'equilibrio molto avanzati e moderni che possono aiutare a fare un passo in avanti in una materia che è delicatissima e come tale va maneggiata.

### **ZOFFOLI Damiano**

Bene, al momento ho solo due richieste d'intervento, per cui se qualcun altro intende fare un intervento si affretti a segnalarlo. Do la parola a Giovanni Torri, che è il neo Presidente di Ance Emilia Romagna, al quale facciamo gli auguri di buon lavoro. Prego.

### **TORRI Giovanni (Presidente ANCE Emilia Romagna)**

Prima di tutto un ringraziamento al Presidente della Commissione Consiliare.

Come costruttori riteniamo importante questo lavoro fatto per quanto riguarda questa legge, la legge 24, perché i tempi sono cambiati e soprattutto la situazione, come diceva l'Assessore, è tale per cui le esigenze abitative, che erano importanti prima della crisi, oggi diventano dei numeri veramente impressionanti, di conseguenza dobbiamo creare tutti insieme le condizioni affinché si sviluppi ancora di più quell'edilizia sociale che è alla base della qualità della vita di questa regione.

La puntualizzazione che cerchiamo di fare è per definire bene i ruoli che i vari attori del territorio devono avere: riteniamo importante che venga definita con correttezza l'attività delle ACER, le quali devono essere delle strutture a disposizione delle amministrazioni locali per quanto riguarda la gestione del patrimonio. Quando diciamo gestione del patrimonio, ritengo che si possano creare delle condizioni di sinergia tali per cui le ACER possono diventare gestrici di patrimonio privato, perché se da una parte si cerca di sviluppare nuova attività attraverso le politiche delle amministrazioni comunali, dall'altra parte vogliamo stimolare la possibilità di far sì che, per quanto riguarda l'affitto permanente, il mondo delle imprese di costruzioni si possa avvicinare sempre più a questa tipologia di edilizia, perché riteniamo che l'ACER possa gestire anche parte di questo patrimonio privato. È chiaro che riteniamo di sollevare e di affrontare anche in futuro la possibilità di stimolare quest'affitto permanente affinché possa diventare, un domani, un affitto permanente a lungo termine con riscatto, perché poi la qualità delle costruzioni e la residenzialità devono potenzialmente poter passare da un affitto a una proprietà, dando tempi medio/lunghi alle famiglie per poter acquisire un diritto di proprietà che ritengo sia una cosa ricercabile a tutti i livelli.

Una sottolineatura che, come ANCE, abbiamo fatto per quanto riguarda puntualmente l'articolo 6: riteniamo corretto che siano state indicate le funzioni tecnico/amministrative e gestionali per quanto riguarda le Acer nell'articolo 6

lettere c), e), g) e h), che sono legate alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio di proprietà delle amministrazioni comunali. Riteniamo che sia importante far sì che ci sia, nei limiti del possibile, un rafforzamento della struttura delle ACER, però sempre riferito al fatto che noi costruttori vogliamo avere il nostro ruolo e dall'altra parte, identificando bene il nostro ruolo, vogliamo che, per quanto riguarda le ACER, siano ben chiari i confini delle proprie attività, perché solo così riusciremo a creare delle condizioni di politiche condivise.

Dall'altra parte, riteniamo positivo il fatto che si possano creare le condizioni affinché, con la collaborazione delle amministrazioni comunali, si vada al riuso, o meglio all'assorbimento dell'invenduto: sappiamo che ce ne è tanto, sappiamo che c'è la possibilità di far sì che l'invenduto, che è in pancia alle aziende, alle imprese di costruzione, alle cooperative e alle banche, possa essere messo nel circuito per risolvere un problema contingente, affinché possa creare quel volano di rifinanziamento di nuove attività. Per quanto concerne la parte riferita all'articolo 2 comma 1, che è nell'attuale articolo 12, ex articolo 14, confermiamo il nostro apprezzamento, perché va in tal senso. Per il resto ritengo che sia importante ribadire il concetto della chiarezza dei ruoli all'interno delle varie competenze: competenze che sono state storicamente apprezzate nella gestione dell'edilizia sociale da parte delle ACER, ma che devono – lo rimarco – essere ben chiare. Noi siamo costruttori e vogliamo farlo, vogliamo continuare a farlo anche se il momento è molto, molto difficile.

Altri due appunti che volevo fare sono in riferimento alla locazione permanente e all'autocostruzione. Dicevo prima della locazione permanente come opportunità per il mondo delle costruzioni, rimane un vincolo importante che è l'obbligo a devolvere a titolo gratuito il proprio patrimonio nel caso in cui l'azienda venga messa in liquidazione: ritengo sia un vincolo che dovrebbe essere rimosso e quindi c'è la disponibilità a valutare soluzioni che possono creare le condizioni affinché ci sia lo stimolo per il mondo imprenditoriale di poter sfruttare quest'opportunità, dando anche un'opportunità per la collettività.

L'altro punto è l'autocostruzione: come costruttori, se è vero che siamo chiamati a fare un'azione puntuale, precisa e costante nella qualificazione delle nostre maestranze, tutti operatori super qualificati, continuare a pensare che ci siano delle persone che di giorno fanno il ragioniere e la sera, la domenica vanno sui ponteggi, se mi permettete, la riteniamo una cosa che non è in linea con quelle che sono le procedure. Storicamente ANCE è stata sempre molto critica su quest'aspetto: rimarchiamo la nostra posizione.

Un'ultima cosa in merito alla qualificazione degli operatori. Per quanto riguarda la qualificazione degli operatori, è importante continuare a ragionare per creare le condizioni affinché, per quanto concerne l'edilizia sociale, si possano creare le condizioni tali per cui ci possa essere, in ambito regionale, una qualificazione che vale per tutti gli enti preposti a questo tipo di prestazione, pertanto confido che la Regione Emilia-Romagna e l'Assessore prossimamente possano instaurare un percorso mediante il quale possiamo creare le condizioni affinché ci possa essere l'unificazione di queste qualificazioni. Per il resto riteniamo che la legge abbia fatto un percorso lungo, ma positivo e conseguentemente diamo il nostro parere favorevole. Grazie.

**ZOFFOLI Damiano**

Grazie. Ha chiesto di intervenire Rino Scaglioni, che parla a nome delle Centrali Cooperative. Informo che sono presenti i Consiglieri regionali Bernardini, Marani, Alessandrini, Bignami, Donini, Favia, Ferrari, Noè, Pariani, Cavalli, Leoni, Lombardi, Naldi e Pollastri. Prego.

**SCAGLIONI Rino (Centrali Cooperative)**

Signor Presidente, l'impegno della Regione Emilia-Romagna per la modifica – forse possiamo chiamarla manutenzione più o meno straordinaria, più o meno rilevante, comunque di modifica – della legge 24 poteva diluirsi e perdere quota e significato affrontando diverse parzialità, cosa sempre possibile per un testo composito come quello della legge di cui ci occupiamo. Aver scelto, attraverso l'importante lavoro del Tavolo regionale per le politiche abitative, d'innovare nella sua completezza il preesistente impianto secondo noi colloca il tema delle politiche abitative e quello della rivisitazione delle norme che lo riguardano a un livello congruo riguardo un aspetto che pensiamo la Regione sarà chiamata ad affrontare nel prossimo periodo, in ragione dell'esigenza di acquisire – come più volte cita l'Assessore Muzzarelli – connotati e condizioni di competitività in senso lato (ma rispetto alla competitività dovrà affrontare anche i temi delle nuove povertà e dell'inclusione sociale), congruo rispetto a questo e congruo anche nell'ambito dell'adeguamento complessivo della normativa regionale, che ha già visto un importante risultato con la legge regionale n. 15/2013 relativa alla semplificazione della disciplina edilizia. Dicevo di un adeguamento che, proprio per i nuovi contenuti che il progetto di legge approvato dalla Giunta regionale propone in materia di edilizia residenziale sociale e correlazione degli stessi con le politiche di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana, dovrà come quadro d'insieme coinvolgere anche la legge 19/1998 e la legge urbanistica numero 20/2000.

Pur riscontrando punti di non completa soddisfazione rispetto alle aspettative del movimento cooperativo – e se sarà il caso ci riserveremo di proporre anche eventuali successivi emendamenti – diversi sono i punti di rilievo propri del progetto di legge e ripresi dal relatore che ci portano a valutare positivamente il progetto di legge stesso, nel senso che, oltre alla parte che prima ho citato del rapporto tra edilizia sociale, riqualificazione e rigenerazione urbana, vorrei sottolineare l'importante inquadramento del significato di edilizia sociale realizzato con il recepimento del concetto di servizio abitativo definito dal Decreto Ministeriale del 2008, ferme restando la specificità, proprio dell'edilizia residenziale pubblica e, ancora, la ridefinizione del rapporto tra politiche abitative e politiche di welfare. In particolare, vorrei sottolineare come ci interessi molto ciò che è stabilito all'articolo 6, vale a dire il rafforzamento delle condizioni relative alla promozione degli interventi per le politiche abitative da parte dei comuni, potendo questi contare su tutte le risorse e le competenze tecniche e professionali esistenti nei singoli territori. È altrettanto di significativa importanza quanto attribuito ai tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, laddove si definisce proprio nel progetto di legge come obiettivo quello della promozione di sinergie tra soggetti deputati a realizzare programmi di edilizia sociale, valorizzando la collaborazione tra pubblico e privato. È importante

perché, in una situazione di difficoltà sul versante delle risorse disponibili e delle prospettive di complessità dei progetti prioritariamente rivolti alle aree urbane, tutto questo presuppone una concertazione e una modularità nelle politiche abitative alternative alla difesa corporativa di interessi diversi e postula allo stesso tempo – credo in questo senso di condividere quello che diceva il Presidente dell'ANCE pocanzi – una definitiva e inequivocabile distinzione dei ruoli in ragione di ciò che è di competenza pubblica e di ciò che è di competenza privata. Voglio rafforzare questo concetto, perché ciò che si diceva e si dice nel progetto di legge rispetto alle sinergie necessarie, auspicabili e sostenute è che queste sono più possibili nella misura in cui sono chiare le condizioni di premessa.

Per concludere, riteniamo che l'attuale testo corrisponda a una sintesi non perfetta perché, come dicevo, ognuno mantiene qualche riserva sul progetto, però riteniamo che sia una sintesi ragionevole rispetto alle prospettive e a ciò che ci aspetta. Auspichiamo che una medesima disponibilità ci sia da parte di tutti, così come abbiamo visto nella parte finale del Tavolo delle politiche abitative”.

#### **ZOFFOLI Damiano**

Grazie. La parola a Daniela Bortolotti, che parla a nome della segreteria regionale di C.G.I.L., C.I.S.L. e U.I.L..

#### **BORTOLOTTI Daniela (C.G.I.L., C.I.S.L. e U.I.L.)**

Buonasera. L'intervento che svolgo oggi è un intervento unitario a nome di C.G.I.L., C.I.S.L. e U.I.L. e rappresenta sia le confederazioni che le associazioni degli inquilini e i soggetti che sono dipendenti pubblici che lavorano nel sistema delle ACER e dei comuni. Diamo un giudizio in particolare in merito al progetto di legge d'iniziativa della Giunta regionale, del quale condividiamo diversi aspetti, mentre su alcuni anche noi manteniamo elementi di criticità e ci esprimiamo in particolare su questi, perché consideriamo non condivisibili gli altri progetti di legge che sono proposti alla discussione. Il parere positivo che vogliamo esprimere su alcuni elementi, dando atto di un confronto lungo che si è svolto tra posizioni molto diverse nel corso degli ultimi anni, è basato in particolare su alcuni punti: il primo è l'idea che nessuno di noi rinuncia, dentro la filiera dell'abitare, ad ampliare, a aumentare il patrimonio pubblico sia di erp che di ers; in particolare, condividiamo molto l'attenzione ai temi della sostenibilità ambientale e del recupero del patrimonio esistente e al tema di riqualificazione energetica degli alloggi. Questo è un punto fortemente condiviso – ripeto - con un'idea che è quella che diceva l'Assessore prima, ossia aumentare complessivamente il patrimonio pubblico, erp compresa.

Il secondo aspetto che ci pare positivo, è nell'ambito di un quadro istituzionale che è in profonda evoluzione, quello di questa legge che fa un raccordo con la 21, e quindi in questo ambito di evoluzione istituzionale profonda in corso, riteniamo positivo aver definito gli ambiti ottimali per la gestione delle funzioni associate dei comuni: questo è un passo avanti notevole. Altrettanto ci sembra positiva la declinazione aggiornata con le normative nazionali più recenti dei temi degli alloggi sociali, con il tema erp/ers chiarito in queste modalità, perché anche dal nostro punto di vista consente non solo l'ampliamento dell'intervento delle

politiche abitative, ma una migliore integrazione tra le politiche abitative e le politiche sociali. Condividiamo anche – l'abbiamo espresso più volte nella discussione – la definizione del rapporto più aggiornato tra comuni e ACER e, insieme, la declinazione un po' più precisa delle funzioni che possono essere attribuite alle ACER e del loro ruolo. Questi sono gli aspetti positivi che riteniamo vadano valorizzati. Insieme segnaliamo alcuni elementi di criticità che, nel confronto tra parti e posizioni molto diverse, non si sono ancora risolti, pertanto li segnaliamo per una possibile ulteriore aggiustatura e limatura.

Gli elementi di criticità che segnaliamo, i quali sono oggetto anche di nostre proposte di emendamento che consegneremo alla Commissione, sono questi: come primo tema riteniamo che vadano meglio definiti i livelli di confronto preventivo con le organizzazioni sindacali. Qui ci riferiamo agli articoli 5, 6, 7 e 28: abbiamo atti di Giunta regionale che devono essere fatti; qui normalmente abbiamo uno strumento che è il Protocollo di relazioni sindacali, per cui pensiamo debba essere attivato, ma in particolare su questo punto proponiamo che venga esplicitata nell'articolo 6, che riguarda le funzioni dei comuni, la necessità di un confronto preventivo sui temi importanti di gestione del patrimonio pubblico degli alloggi (i regolamenti, le convenzioni per la gestione degli alloggi, i canoni e i proventi dei canoni). Il primo tema è definire meglio questo tipo di livelli di confronto.

Il secondo tema è che pensiamo sarebbe utile rafforzare ulteriormente – qualche passo è già stato fatto – i livelli di partecipazione democratica alla gestione e alla vita dentro gli alloggi di erp degli assegnatari: in particolare, qui interveniamo con una proposta di emendamento agli articoli 19 e 25, da un lato prevedendo che nei condomini misti venga garantita e assicurata la partecipazione all'assemblea degli assegnatari, non solo la convocazione e dall'altro consentendo all'assegnatario - non al comune, ma all'assegnatario – di poter aggiornare la propria situazione reddituale, se ci sono dei cambiamenti legati alla crisi, per poter rideterminare i canoni, rafforzando questo doppio aspetto.

La terza area di difficoltà, di criticità è quella in cui registriamo le maggiori rigidità e su cui ci siamo esercitati maggiormente: è la parte che riguarda il titolo terzo, concernente la gestione, l'accesso, la permanenza e la decadenza degli alloggi di erp. In premessa vorrei chiarire che dal nostro punto di vista è condivisibile che l'erp non sia una soluzione a vita, ma un punto di transito all'interno della filiera dell'abitare, che ha l'obiettivo di essere accresciuta rispetto ai bisogni di oggi, così come condividiamo l'idea che vadano disincentivati i comportamenti scorretti che si sono verificati e si verificano nella gestione di questi alloggi da parte degli assegnatari, degli inquilini. Condividiamo l'impostazione, ma quella che ci pare essere eccessiva è la rigidità proposta in alcuni di questi articoli, i quali dal nostro punto di vista accentuano meccanismi sanzionatori e di esclusione che però nel panorama attuale, nel contesto attuale di profonda evoluzione della struttura delle famiglie rischiano di essere di difficile gestione da parte di chi deve procedere e soprattutto rischiano di non cogliere gli obiettivi di percorso che ci si propone da erp a ers. Per fare qualche esempio – poi ripeto: produrremo un documento – pensiamo che sia una rigidità eccessiva dire all'articolo 21 che “i componenti del nucleo non possono presentare una domanda di assegnazione”, per noi dovrebbe essere il titolare che non può presentare la domanda, così

come all'articolo 23, dove si ragiona di mobilità, riteniamo eccessivo dire che al secondo rifiuto di una proposta di mobilità c'è la decadenza; noi condividiamo l'idea del canone massimo e pensiamo che la decadenza sia una sanzione eccessiva. In ogni caso, diciamo che almeno andrebbero tutelati gli anziani e i disabili da questo punto di vista. All'articolo 24 ci sembra eccessivamente rigida l'idea di una decadenza immediata per chi non ha consentito la visita al proprio alloggio o l'intervento al proprio alloggio: pensiamo che sarebbe più gestibile prevedere la decadenza nei 365 giorni; insomma, pensiamo che rischi di essere difficilmente gestibile, questa è una nostra preoccupazione.

Per quanto concerne la parte che riguarda, sempre in questo titolo, la questione dell'articolo 27, "canoni", ribadiamo che è necessario un confronto preventivo – non è sufficiente dire "sentite le organizzazioni sindacali" – sui parametri che vengono stabiliti dall'Assemblea regionale, è una dizione che era già presente nel testo precedente. Riteniamo che debba essere ristabilita qui in modo netto la fase di confronto preventivo sui parametri, così come riteniamo che si debbano reinserire in questi parametri di cui deve discutere l'Assemblea regionale i limiti minimi e massimi al di fuori della fascia di protezione, comma che è stato tolto. Con questo tipo di strumentazione riteniamo si possa accedere alle modifiche proposte, considerando che nella fase successiva è previsto un confronto all'interno dei comuni, laddove si discutono i regolamenti, le convenzioni e i canoni. Pensiamo che questo debba essere rafforzato tornando, in sostanza, a un'ipotesi di gestione di governo originario del tema canoni, che ovviamente è molto sensibile dal nostro punto di vista.

L'ultima area rispetto alla quale proponiamo un emendamento riguarda invece il tema del personale di ACER e delle società di scopo. Le società di scopo la legge prevede che non si possano più costituire: è una previsione che abbiamo condiviso. Proponiamo, in particolare all'articolo 36 che, nell'ipotesi di processi di riordino che potrebbero essere messi in campo in questi settori, venga prevista una norma generale di tutela in modo da garantire al personale a tempo indeterminato, sia di ACER che delle società di scopo, la continuità del rapporto di lavoro e dei trattamenti giuridico/economici. Questo come norma generale di tutela che ci consente di gestire eventuali problematiche legate a fenomeni di riorganizzazione che potenzialmente si dovessero verificare. Presenteremo – ripeto – questi emendamenti, considerandoli uno stimolo a migliorare ulteriormente la proposta, che condividiamo nelle sue linee generali e che giudichiamo molto migliorata rispetto agli anni di percorso e di confronto che abbiamo svolto. Grazie.

### **ZOFFOLI Damiano**

Grazie a lei. La parola a Andrea Molza, Presidente Federmanager Bologna.

### **MOLZA Andrea (Presidente Federmanager Bologna)**

Buonasera a tutti. Soltanto due parole: Federmanager rappresenta i dirigenti industriali, però associa anche i dirigenti delle ACER, per cui sono interprete di un'esperienza, di un approfondimento che da me può soltanto venire più generico come indicazione. Mi scuso, per altro, perché non abbiamo partecipato al tavolo – probabilmente per colpa nostra – per poter approfondire la legge nel

dettaglio, che per altro in linea generale direi che condividiamo, infatti prendo spunto dal primo e dal secondo intervento, che chiedevano di fare chiarezza tra pubblico e privato e, rappresentando sia i manager privati che i manager pubblici, quello che dico è fare chiarezza. Secondo me dal punto di vista della legge lasciare ai comuni una generica autonomia nel gestire i rapporti o con ACER o con i privati, può, più che altro, innescare una difficoltà di gestione, perché m'immagino che, se si vuole andare su un terreno di competitività, bisogna che la competitività sia declinata nei modi e nelle azioni, altrimenti il rischio è di dare ai comuni la possibilità di decidere o meno senza criteri che possono essere criteri di economicità, di efficienza, di costo e di socialità. Credo che quest'aspetto sia un aspetto eventualmente da puntualizzare: sarà nostra cura lasciare al tavolo o fare arrivare delle maggiori precisazioni. Riteniamo che, essendo la responsabilità della gestione delle ACER della Regione Emilia-Romagna e dell'ambito regionale, sia appunto la Regione a dover meglio definire oggi, rispetto al passato, quali sono i compiti, gli ambiti e le responsabilità che le ACER devono sostenere, questo ricollegandomi a un discorso di occupabilità: sapere esattamente quali sono i ruoli e quale è la visione prospettica può consentire di prevedere in anticipo quelle che possono essere delle difficoltà sociali da gestire. Grazie.

#### **ZOFFOLI Damiano**

Ho l'ultima richiesta d'intervento: sollecito, se qualcun altro vuole prendere la parola, ad iscriversi. Do la parola a Stefania Zanni del coordinamento regionale Anci/Lega Autonomie.

#### **ZANNI Stefania (Coordinamento Regionale Anci /Lega Autonomie)**

Grazie. Intanto parto anch'io dal ringraziamento per questo lungo lavoro che ci ha visti discutere animatamente attorno ai tavoli che abbiamo costituito a livello regionale: lungo lavoro che è partito tre o quattro anni fa. Ci tenevo a sottolineare alcuni aspetti positivi, logicamente, ripartendo da quelli che erano alcuni principi da cui eravamo partiti quando abbiamo incominciato a discutere, anzi, quando abbiamo chiesto alla Regione Emilia-Romagna di rivedere la legge 24. Parto con due premesse, perché a volte ho un vizio di forma, facendo parte di un comune piccolo che fa parte di un'Unione dei Comuni dove all'interno dello stesso assessorato ci sono sia le politiche abitative che le politiche sociali: dico questo, perché a volte sembra quasi che i due mondi, quello delle politiche abitative e quello delle politiche sociali, all'interno del comune non si parlino neanche e non è assolutamente vero. Siamo consapevoli in quanto siamo i comuni che tutti i giorni hanno alle loro porte chi va a bussare e siamo consapevoli che il più grosso strumento di welfare locale che oggi abbiamo in mano sono le politiche abitative. Voglio dire questo e sgomberare ogni problematica rispetto a alcuni percorsi che abbiamo messo insieme, che sembra quasi vadano incontro a quelli che sono gli interessi sociali del nostro operato. Così come affermo anche l'altro principio, che viene ribadito e che vediamo sempre con maggiore beneficio, ossia il fatto che i comuni sono anche i proprietari del patrimonio pubblico e conseguentemente devono avere la possibilità – è stato questo il percorso che abbiamo tentato di portare avanti – di migliorare, di recuperare e di ampliare il

proprio patrimonio pubblico. Eravamo partiti da un concetto - anche questo lo voglio dire, perché bisogna assolutamente che lo teniamo in mente - che era quello di fare in modo di avere uno strumento sempre più flessibile, tant'è vero che quando eravamo partiti dal discorso di rivedere la legge 24 avevamo proprio chiesto di rivederla, di ricostruirla in toto; capivamo che il percorso era molto complicato e molto accidentato e quindi ci siamo convinti, all'interno della discussione al tavolo regionale, che invece sarebbe bastata - ci saremmo accontentati, diciamo così, di una manutenzione straordinaria, manutenzione straordinaria che però ci doveva dare alcune cose fondamentali: in primo luogo ampliare il ventaglio di strumenti a disposizione per le politiche abitative: nella legge regionale doveva essere inserito questo, ossia tutto il ragionamento erp, ers, tutte le varie forme di ers e la declinazione logicamente ci aiuta in questo senso. L'altro principio è che, dopo aver ampliato - non li ho messi in ordine casualmente, ma sono in ordine - gli strumenti a nostra disposizione, erp e ers, l'altro principio che affermiamo e che continuiamo a affermare è che l'erp diventi sempre più una risposta al bisogno di molti e non un bene di godimento durevole per pochi. L'erp deve essere una soluzione temporanea: lo dico, perché anche qua alcune delle modifiche che abbiamo proposto - tra l'altro anche noi avremmo ulteriori modifiche da apportare - ci hanno visto in contrapposizione su principi diversi, ragionando con il sindacato e con altri, semplicemente perché vogliamo - ripeto - che l'erp diventi uno strumento che dà una risposta a un periodo breve della vita. Avevamo bisogno di uno strumento flessibile, come dicevo, perché non sto a dire che è cambiata l'evoluzione, c'è stato il cambiamento radicale della nostra società sia in termini di composizione che anche per tutto quello che riguarda gli aspetti economici.

L'altro aspetto del quale abbiamo a volte discusso è il fatto che all'interno della legge dovrebbero essere contenuti i criteri, abbiamo discusso del fatto che avevamo tolto alcuni "paletti", ma guardate che anche questo è per semplificare, visto che usiamo tanto la parola "semplificare" (chi mi conosce sa che io la uso e mi viene l'orticaria ogni volta che ne sento parlare), usiamo la parola flessibilità: abbiamo visto che per modificare questo ci stiamo lavorando da tre anni, quindi non è così semplice, è difficile mettere dei paletti molto rigidi all'interno di una legge, quando l'evoluzione della nostra società ha questa velocità e quindi difficilmente riusciamo a avere degli strumenti che danno queste risposte. Nella legge regionale alcuni paletti li abbiamo lasciati e sono giusti, alcuni criteri li abbiamo lasciati, abbiamo chiesto - e lo ripetiamo, lo ribadiamo come nostra affermazione - che di alcuni aspetti, che sono in modo particolare sui redditi di accesso e sulla rete di permanenza e i canoni, si discuta: non che se ne discuta e decide la Giunta regionale da sola chiusa nelle segrete stanze, cosa che non fa mai, ma si attivi un percorso di confronto, un tavolo di confronto quale quello che è durato tre anni, per cui presumo che riusciremo a tenerlo aperto anche per i prossimi quattro o cinque mesi, per ragionare insieme e per avere uno strumento, che è quello della delibera di Giunta regionale, che ha una manutenzione più semplice e più snella. Rispetto a questo guardate, ribadisco molto velocemente - poi ripeto: anche noi abbiamo fatto ulteriori modifiche, perché ogni volta che la si legge si vedono delle migliorie che si possono fare - quello che è un altro dei nostri problemi, parto da quella che è stata l'introduzione

delle prime due relazioni e dal ragionamento di aver capito bene, di aver specificato bene quali sono i compiti delle ACER; abbiamo detto da sempre che le ACER devono essere un nostro braccio operativo, un nostro strumento operativo, ma ci devono permettere – devono permettere agli enti locali – di mettere in piedi una serie di politiche sia per il recupero – e bene tutto quello che è stato messo a livello di recupero – dell'esistente, sia di riqualificazione. Sappiamo tutti che abbiamo un patrimonio pubblico molto datato, che dal punto di vista energetico non è proprio il massimo della vita e anche quello sarebbe un ottimo intervento in campo di redistribuzione del reddito e di calo di quelle che sono le spese di gestione, quindi sarebbe un intervento sul welfare che faremmo a favore delle famiglie, essendo il braccio operativo dei comuni deve essere loro data la possibilità di risolvere quelli che oggi sono alcuni problemi legati ai comuni quali quelli del patto di stabilità e di una maggiore possibilità d'intervenire su quelli che sono i canoni delle opere pubbliche, però in maniera più snella e più veloce.

Un'altra cosa che ci tenevo a sottolineare è questo ragionamento: adesso non vuole essere una risposta, però è sul tavolo nelle grosse discussioni che abbiamo avuto sia per quanto riguarda le mobilità che i ragionamenti fatti sugli ampliamenti dei nuclei; guardate, abbiamo bisogno di avere, anche in questo caso, intanto degli strumenti che ci permettano di intervenire in maniera più incisiva, cosa che oggi non possiamo fare, non perché siamo cattivi come comuni e vogliamo a tutti i costi mandare via delle persone che oggi sono all'interno dei nostri appartamenti erp, ma semplicemente per una redistribuzione più equa di quelli che sono gli interventi che facciamo, anche ampliando quello che è un concetto che purtroppo oggi viene messo molto in discussione riguardo il fatto che spesso negli alloggi erp ci stiano persone che non ne hanno diritto. Lo ripeto tutte le volte: chi è nell'erp ha il diritto e i requisiti per starci, vediamo solamente se quei requisiti che ci siamo dati un po' di anni fa sono ancora requisiti all'insegna dell'equità sociale per tutto quello che è il mondo che non è all'interno dell'erp. Rispetto a questo c'è anche il discorso dei canoni: l'abbiamo detto tutte le volte, è diventato il nostro cavallo di battaglia da questo punto di vista, i canoni vanno rivisti e anche qua non perché vogliamo a tutti i costi rivederli, ma perché intanto abbiamo bisogno che si passi dal canone oggettivo, ossia dal canone realmente calcolato per l'appartamento, a un canone che viene applicato in base a quelle che sono le condizioni economiche delle famiglie per capire quello che è il contributo pubblico sociale che diamo. Se attualmente ci venisse chiesto quale è economicamente il contributo che diamo e che i comuni mettono nell'edilizia popolare non lo sapremmo, perché non abbiamo un canone di partenza, ma abbiamo un canone calcolato semplicemente in base al reddito della famiglia, pertanto occorre arrivare a definire un canone oggettivo dell'appartamento che venga mutuato e applicato a quelle che sono le condizioni economiche reali della famiglia, anche qua per capire se l'intervento che stiamo facendo è un intervento che ha una sua efficienza e efficacia dal punto di vista sociale.

L'altra cosa che logicamente cogliamo come positiva è tutto il ragionamento sulla formazione degli agenti, degli operatori e soprattutto riguardo il fatto che sia più facile, nel momento in cui si va a mettere insieme un sistema di regole che

abbiamo maggiormente studiato e maggiormente definito, per chi va a fare gli accertamenti, fare in modo che chi gestisce possa fare anche l'agente accertatore ci permette di avere una maggiore incisività rispetto a chi non rispetta le regole e guardate che il rispetto delle regole e delle condizioni per primo ci viene richiesto proprio da quelle famiglie che sono all'interno delle abitazioni erp e che le regole le rispettano rispetto a chi invece non si comporta in modo corretto. Poi anche noi abbiamo delle ulteriori modifiche, soprattutto rispetto a alcuni dettagli e a alcuni strumenti di cui abbiamo bisogno come comuni sia nei rapporti con ACER che per altri aspetti, proprio per poter aumentare – anch'io chiudo con questo – la nostra efficacia, aumentando la risposta in termini di efficacia di quello che è l'erp e aumentando anche quelle che sono in generale le politiche abitative, tra le quali anche l'ers.

### **ZOFFOLI Damiano**

Chiudiamo l'udienza conoscitiva con l'intervento di Marco Corradi che parla a nome del Coordinamento Regionale Acer.

### **CORRADI Marco (Coordinamento ACER Emilia Romagna)**

Vado subito sui punti per non perdere tempo. Intanto un giudizio complessivo sulla legge, perché si ridà centralità al tema della casa in un momento molto, molto difficile, nel senso che in questi anni effettivamente è cambiato il mondo. Abbiamo tre questioni che vorremmo sollevare: all'articolo 6, il fatto che le ACER non solo predispongano i programmi per conto dei comuni, ma anche di altro. Faccio presente che già da anni facciamo attuazione e attuazione significa non costruire, perché è compito delle imprese, ma significa mettere in condizioni di realizzare gli interventi di riqualificazione dell'attuazione dell'erp. Per quanto riguarda l'articolo 14, siamo in possesso di patrimonio di erp sostanzialmente dato ai comuni, che però non accede a nessun tipo di finanziamento: oggi i finanziamenti vanno o al pubblico o al privato, per il nostro patrimonio con questa riformulazione non riusciamo a prendere nessun finanziamento e a fare interventi di riqualificazione. Sempre velocemente, il tema dell'articolo 36 è la questione dei proventi, sottolineando un fatto, ossia abbiamo bisogno che le risorse che provengono dai proventi in buona parte ci servano a garantire il ripristino – l'ideale sarebbe fare interventi di manutenzione straordinaria, ma almeno poniamoci l'obiettivo della priorità della riqualificazione e del ripristino – degli alloggi. Questo perché? Visto che sono stato veloce, cerco di prendermi un po' di tempo. Perché, sebbene consideri la 24 una buona legge, abbiamo bisogno di uno strumento nuovo, aggiornato in quanto in questi dieci è cambiato sostanzialmente il mondo e quello cui oggi ci troviamo di fronte non è il fatto che è fallito l'intervento pubblico in questi dieci anni, rispetto a un problema di carattere sociale come quello della casa che è diventato drammatico, ma per il fatto che c'è stata l'assenza dello strumento pubblico. Non dimentichiamo che non ci sono più strumenti di carattere nazionale, tutti i finanziamenti sono spariti, sapete che non c'è più la Gescal che finanzia gli interventi pubblici, non c'è più il fondo per l'affitto e si è creata una situazione di mercato tale che oggi sarei per dire che il mercato non c'è, rispetto alle questioni che trattiamo tutti i giorni in quanto siamo in prima linea, perché tra i valori del costo di una casa o dell'affitto

o di acquisto, più le spese di gestione, riscaldamento e condominiali e le capacità di reddito delle famiglie si è aperta una forbice. Se uno prende 12.000 Euro all'anno netti, come la stragrande maggioranza dei giovani di oggi, che forse prendono anche meno e spende 8/9.000 Euro tra affitto, riscaldamento etc. è in fascia di povertà e allora non è che sia mancato il settore pubblico, c'è stata una distorsione del mercato privato tale per cui, insieme alla crisi economica – sono cose che ben conoscete – oggi siamo nella situazione in cui abbiamo la lista dei poveri che si allunga, ma guardate che abbiamo la pressione del ceto medio che è sotto un tetto – non siamo di fronte a persone che non hanno la casa – ma non ce la fa più a pagare gli affitti del libero mercato e non ce la fa più a pagare le bollette. Guardate che il tema non è solo quello di potenziare il patrimonio, ma anche di fare delle azioni che vadano a calmierare il patrimonio esistente, perché più persone riusciamo a mantenere nel patrimonio esistente attraverso misure calmierative – poi non dipende solamente dallo strumento regionale, ci vogliono anche iniziative di carattere nazionale dal punto di vista degli incentivi e della defiscalizzazione – e più risolviamo il problema, se il mercato si calмира dal punto di vista dei canoni almeno per quella fascia di ceto medio che oggi è andata in crisi e che è a rischio di povertà, perché il dramma che abbiamo oggi è questo: che sta aumentando notevolmente. E allora quali sono le misure che si possono e che si dovrebbero mettere in campo? Tutto il patrimonio pubblico deve essere messo a disposizione, continuando con i programmi di nessun alloggio pubblico sfitto, ma anche con i programmi di nessun alloggio privato sfitto (sono decine di migliaia gli alloggi vuoti nella nostra regione non solo dell'invenduto, ma anche di proprietà privata che vengono tenuti vuoti) attraverso strumenti come quello dell'agenzia dell'affitto che abbiamo messo in campo noi. Siamo partiti con lo strumento dell'agenzia dell'affitto, abbiamo esperienze un po' diverse, però siamo presenti in quasi tutta la Regione Emilia-Romagna e questo ci dà la possibilità di non tirare fuori quattrini per comprare o costruire, ma di utilizzare il patrimonio privato con strumenti di garanzia; la stessa operazione tra l'altro l'abbiamo fatta anche con il terremoto, facendo più di 540 contratti nelle zone del terremoto, evitando 540 prefabbricati come avrebbe potuto benissimo accadere. Occorre intervenire sul riuso del patrimonio privato, che è un'altra misura che bisogna prendere e il terzo filone è quello del risparmio delle spese di gestione: le bollette energetiche sapete che rappresentano un dramma, noi su questi temi qui stiamo lavorando e tra l'altro potremmo giocare il ruolo molto importante, al fianco della Regione Emilia-Romagna e dei comuni, di volano rispetto a tutti i settori del privato, attraverso la conoscenza delle buone pratiche e della potenzialità che può avere lo strumento del risparmio energetico anche rispetto ai privati. C'è tutta la partita delle gestioni condominiali che va rivista: è un sistema che è inefficiente, non me ne vogliono gli amministratori di condominio, però anche quella è una voce che va a incidere sui costi, rispetto alla quale occorre lavorare profondamente per ridimensionare i costi, perché ci sono ampie possibilità di margine.

L'ultima questione è il tema delle comunità, il tema sociale: il tema della casa è un problema di welfare dal punto di vista dei valori economici, ma oggi è anche un tema sociale, perché stiamo parlando di comunità. Sul tema delle comunità c'è un problema di coesione, soprattutto laddove le città e i paesi sono cresciuti

in questi anni con una forte e massiccia immigrazione, per cui sul tema delle comunità abbiamo bisogno di lavorarci con iniziative che siano di mediazione sociale, con strumenti come quello del rispetto delle regole, come si è cercato di introdurre all'interno delle iniziative, ma anche con servizi nuovi di welfare di vicinato da un lato per sviluppare servizi di comunità a favore di famiglie. Quando non ci sono più soldi bisogna cercare di fare economia e sinergia anche nell'ambito del condominio o del quartiere attraverso nuovi servizi per l'abitare: è un tema che oggi completamente manca, è tutto da costruire e da inventare. Dopodiché queste cose qui non è che pensiamo di farle da soli, vorremmo farle insieme ai diversi operatori e ai diversi soggetti: questo lo dico, torno al discorso iniziale, perché non si deve pensare che in questi anni il problema della casa sia esploso perché le ACER avevano troppe competenze e oggi le dobbiamo ridimensionare, perché se fosse così, guardate, saremmo noi i primi a fermarci, in quanto se la nostra missione è quella di fare stare bene la gente, se il problema fosse quello.. il problema è fare bene il nostro mestiere insieme agli operatori privati, poi c'è anche tutto il tema del privato sociale e delle cooperative sociali, con cui è possibile fare sinergia, ma dove ognuno fa il suo mestiere. Lo dico anche per quanto riguarda – questa legge qui va bene, però per quanto riguarda – il tema delle società di scopo: non è che in questi anni abbiamo fatto i costruttori, perché la discussione è questa, no? C'è stato detto “bisogna che le ACER non facciamo le società di scopo, perché non devono fare i costruttori: noi non abbiamo mai fatto i costruttori, abbiamo messo in piedi operazioni che poi hanno costruito le imprese di costruzione. Questo lo dico perché adesso stiamo lavorando a un programma di riqualificazione degli alloggi sociali, stiamo cercando di metterlo in piedi facendo sinergia tra di noi, ma se a un certo momento dovessimo scoprire che per poter portare a casa dei finanziamenti europei bisogna che ci si metta insieme tra aziende per un certo progetto definito che è condiviso con i comuni, secondo me sono cose che dovremmo mettere in campo, perché non significherebbe fare concorrenza, significherebbe intercettare risorse per mettere in condizioni di sviluppare i programmi, poi questi programmi li realizzerebbe il sistema delle imprese della nostra regione.

Finisco qui, per dire che crediamo che oggi come oggi si debba mettere da parte la voglia di stare nel proprio steccato – prendo per buoni diversi interventi che sono stati fatti, che ritengo positivi – oggi abbiamo bisogno di fare sinergia. Noi sappiamo fare un mestiere e il nostro mestiere non è quello di vendere, perché sarebbe un disastro, il nostro mestiere però non è solo quello della gestione di alloggi: noi siamo strumenti per lo sviluppo di politiche abitative, il che significa gestione, ma anche mettere in campo iniziative nuove, come abbiamo cercato di fare in tutti vari campi che riguardano l'abitare, perché non dimentichiamo che oggi abbiamo un 80% di attività che è quella tradizionale, ma rispetto a come si sviluppano oggi i bisogni legati ai singles, agli studenti e al tema degli anziani, non se ne discute, ma il tema degli anziani nelle politiche abitative sarà il tema centrale dei prossimi anni, abbiamo bisogno di dare un'offerta abitativa che sia diversificata e che vada a cogliere anche “settori di nicchia”, perché per quelle persone che hanno quel problema lì la casa rappresenta un dramma, come il tema delle separazioni. Se lavoriamo insieme e ognuno fa bene il proprio mestiere, pubblico, privato e privato sociale insieme, credo che si possa vincere

la sfida; è ovvio che, se invece ognuno rimane nel suo steccato e difende il suo orto, credo che non faremo un buon servizio alla nostra regione e ai nostri cittadini.

**ZOFFOLI Damiano**

Grazie per la partecipazione e i contributi. Ripeto: chi intende far avere osservazioni lo può fare per iscritto all'indirizzo mail della Commissione Consiliare III. Grazie”.

*La seduta termina alle ore 16.00.*

Approvato nella seduta del 24 ottobre 2013.

La Segretaria  
*Samuela Fiorini*

Il Presidente  
*Damiano Zoffoli*