

2.3.6/35

Assemblea Leg. Regione Emilia-Romagna



Prot. 0043149-31/10/2013-ALRER



ASSESSORATO ATTIVITA' PRODUTTIVE.
PIANO ENERGETICO E SVILUPPO SOSTENIBILE. ECONOMIA VERDE.
EDILIZIA. AUTORIZZAZIONE UNICA INTEGRATA.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2013. 0268563
del 30/10/2013

OGGETTO 4681



Alla Presidente
Dell'Assemblea Legislativa
Palma Costi
V.le A. Moro, 50
40138 – BOLOGNA

Oggetto: Relazione sull'attuazione della Legge regionale 24/2001

Trasmetto la relazione relativa alla clausola valutativa dell'art. 55 della legge regionale 24/2001
"Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"

Cordiali saluti

Giancarlo Muzzarelli

Viale Aldo Moro 44
40127 Bologna

tel 051 527 6410
fax 051 527 6510

assattprod@regione.emilia-romagna.it
www.regione.emilia-romagna.it

a uso interno: DP/...../..... Classif. **33** | **100** | **80** | LIV. 1 | LIV. 2 | LIV. 3 | LIV. 4 | LIV. 5 | ANNO **2013** | NUM **9** | SUB.....

Analisi di impatto (articolo 55, comma 4)

LEGGE REGIONALE 08 agosto 2001, n. 24

DISCIPLINA GENERALE DELL'INTERVENTO

PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Assemblea Legislativa

Servizio Segreteria Assembleia Legislativa

Oggetto n. 4681

Prot. n.

43169

Com.

Int.

III

Com

Cor.

Int.

VI

Com

IL RESPONSABILE

A. Volpe

I dati riportati nelle pagine successive sono riferiti al 2001, 2006 e 2009. Tali date corrispondono rispettivamente all'entrata in vigore della legge, alla conclusione dell'analisi di processo (così come definito all'art. 55, comma 3 che prevede che debba concludersi entro 5 anni dall'entrata in vigore della legge) e all'anno di chiusura dell'analisi d'impatto (così come definito all'art. 55, comma 4 l'analisi d'impatto è avviata a conclusione dell'analisi di processo e conclusa entro i successivi tre anni)

Indice

PRESENTAZIONE	5
PARTE PRIMA GLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE	9
Introduzione.....	11
Capitolo 1 La gestione del patrimonio.....	15
1.a. <i>Quantità e qualità del patrimonio ERP (art.55, c.4, lett. a).....</i>	<i>15</i>
1.a.1. Consistenza del patrimonio ERP gestito dalle ACER	15
1.a.2. Distribuzione territoriale del patrimonio ERP	28
1.a.3. Le caratteristiche del patrimonio ERP	34
1.b. <i>Efficienza ed efficacia della gestione ERP (art.55, c.4, lett. b).....</i>	<i>47</i>
1.b.1. Rapporto alloggi gestiti/dipendenti	48
1.b.2. I costi generali delle ACER.....	49
1.b.3. Gli alloggi gestiti	49
1.b.4. La morosità.....	50
1.b.5. I conti economici delle ACER.....	51
Capitolo 2 Assegnazioni e canoni: copertura delle domande di accesso agli alloggi ERP (art.55, c.4, lett. c)	53
2.a. <i>Requisiti e Criteri di assegnazione: modalità e livelli di autonomia nella formazione delle graduatorie</i>	<i>53</i>
2.a.1. Le assegnazioni	59
2.a.2. Profilo dell'utenza e sue trasformazioni.....	64
2.b. <i>Canoni: regole di determinazione e possibilità di graduazione, verifiche in itinere e evoluzione</i>	<i>73</i>
2.b.1. Le modalità di definizione del canone attualmente in vigore	75
2.b.2. I canoni medi.....	81
PARTE SECONDA I PROGRAMMI EDILIZI	97
2.1. Programma regionale 2003-2004 di interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica.....	99
2.2. Programma 20.000 alloggi in affitto	103
2.3. 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà	109
PARTE TERZA MISURE DI SOSTEGNO ALLE FAMIGLIE.....	115
3.1. Il fondo per l'affitto.....	117
3.2. Il fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche	121
APPENDICE STATISTICA.....	125

Presentazione

La legge regionale 24 dell'8 agosto 2001 che ha profondamente riformato la normativa regionale d'intervento nel settore delle politiche per la casa, prevede un articolato sistema di valutazioni sulla sua stessa attuazione (articolo 55). Nei primi cinque anni di vita della legge la Giunta regionale ha presentato, annualmente, all'Assemblea legislativa una relazione sulle principali attività svolte nel corso dell'anno precedente per realizzare gli obiettivi previsti nella legge.

La predisposizione delle relazioni è stata affiancata dall'elaborazione di rapporti redatti dall'osservatorio regionale sulla situazione abitativa che hanno permesso un costante monitoraggio della condizione abitativa sull'intero territorio regionale con particolare attenzione al patrimonio e all'utenza degli alloggi di proprietà dei Comuni.

Completata l'analisi del processo di attuazione della legge e degli effetti degli interventi previsti, ci si è concentrati sull'analisi di impatto che viene presentata nelle pagine successive e che, di fatto, va a concludere l'attività di valutazione della legge regionale 24/2001. Infatti il quarto comma dell'articolo 55 prevede che si debba procedere ad un'analisi d'impatto entro i successivi tre anni dalla conclusione dell'analisi del processo e che l'analisi di impatto debba vertere sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica in termini di variazioni quantitative e qualitative, sul grado di copertura delle domande di accesso agli alloggi ERP e, infine, al grado di efficacia ed efficienza della gestione ERP.

Conseguentemente la prima parte di questa relazione contiene un'analisi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e della sua evoluzione; evidenzia la sua consistenza quantitativa, condizione preliminare affinché esso possa assolvere la funzione di grande rilievo sociale di soddisfare la domanda di servizi abitativi di un cospicuo numero di famiglie, una quota considerevole delle quali non potrebbe avvalersi di un analogo livello di benessere abitativo sul mercato della locazione a canoni di mercato. Il patrimonio viene esaminato anche nella sua distribuzione geografica e nelle sue principali caratteristiche. La relazione si sofferma, poi, nell'esame delle caratteristiche dei nuclei che abitano gli alloggi fornendo una lettura di carattere demografico.

La legge regionale 24/2001 ha innovato la governance del settore dell'edilizia residenziale pubblica mutando la distribuzione delle competenze e delle funzioni tra i livelli istituzionali e le regole che governano i loro reciproci rapporti.

Rispetto a quanto stabilito dalla legislazione precedente la legge 24/2001 ha introdotto un sistema di gestione nel quale è stata fortemente attenuata la sovra ordinazione di competenze e funzioni tra i diversi livelli istituzionali. Nella distribuzione delle competenze istituzionali la legge si è ispirata ad un criterio di sussidiarietà verticale. In capo alla Regione sono state mantenute le funzioni di programmazione, d'indirizzo e di determinazione di alcuni requisiti minimi. Le competenze relative alla definizione delle regole specifiche per gestione del sistema dell'edilizia residenziale pubblica sono state attribuite agli Enti locali ed in particolare ai Comuni.

I Comuni, ai quali in applicazione della legge regionale 24/2001, fu trasferita la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, hanno fatto ampio ricorso all'autonomia che la legge loro riserva. Un certo numero di essi ha utilizzato l'autonomia per gestire direttamente il proprio patrimonio, mentre un numero nettamente maggioritario ha deciso di avvalersi delle Aziende casa Emilia-Romagna (ACER) per la gestione non solo del patrimonio ad essi trasferito dalla legge regionale 24/2001 ma anche degli alloggi di cui erano già in precedenza proprietari.

Le elaborazioni riportate in questa relazione si riferiscono al patrimonio gestito dalle 9 ACER. L'esercizio, da parte dei Comuni, della potestà regolamentare nella definizione dei criteri per la selezione degli assegnatari degli alloggi ha fatto emergere il ricorso ad un'ampia gamma di parametri (e di pesi da assegnare ad ognuno di essi) per la formulazione delle graduatorie e questa modalità non consente di ricondurre il tutto in un quadro unitario. Su questa tematica la relazione illustra la normativa regionale di base e la sua evoluzione.

L'esame della normativa regionale costituisce il punto di partenza anche di un'altra delle problematiche oggetto della relazione: i canoni di locazione. All'analisi dei criteri regionali di determinazione dei canoni, la relazione fa seguire un esame della loro evoluzione, con particolare riferimento al primo periodo di applicazione della legge, al fine di verificare le modalità di conseguimento degli incrementi previsti.

La prima parte della relazione si completa con un'analisi dei principali aspetti dell'attività di gestione svolta dalle ACER.

Con l'obiettivo di fornire un quadro più compiuto sull'attuazione della legge la relazione si compone di altre due parti aggiuntive rispetto a quanto necessario per assolvere alle attività di monitoraggio previste dal quarto comma dell'articolo 55 della stessa legge. La seconda parte è relativa ai programmi di edilizia che hanno trovato attuazione nel primo decennio degli anni 2000, mentre nella terza parte sono analizzate le politiche messe in campo per l'aiuto ai soggetti deboli e/o in difficoltà.

Queste informazioni sono state inserite perché la legge di riforma del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, oltre a dettare le norme di base relative al patrimonio degli alloggi pubblici, disciplina anche la più ampia materia delle politiche abitative della Regione.

L'attuazione di tali politiche implica lo svolgimento di una pluralità di attività, le principali delle quali sono volte ad accrescere l'offerta di alloggi disponibili a condizioni migliori di quelle di mercato e alla promozione e attuazione di altre politiche tese a soddisfare la domanda di servizi e il benessere abitativo di soggetti e categorie deboli.

Nelle pagine che seguono vengono proposte una rassegna dei principali programmi promossi e due strumenti istituiti con leggi statali ma la cui gestione è affidata alle Regioni.

Per ognuna delle iniziative esaminate è stata redatta una scheda che si compone di tre parti: una parte descrittiva delle finalità perseguite e delle caratteristiche essenziali del programma, una sezione statistica che fornisce le informazioni quantitative sull'esito originario dei bandi emanati per attuare i programmi ed una terza contenente la normativa ovvero atti amministrativi, delibera di Giunta e dell'Assemblea legislativa assunti per dare attuazione ai programmi edilizi.

Le politiche di sostegno sono relative all'erogazione di contributi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e al fondo sociale per l'affitto; per questi due strumenti si riportano le principali informazioni quantitative sull'evoluzione che ha determinato la situazione risultante all'ultima rilevazione.

Questo rapporto è frutto di un lavoro comune di molte persone che appartengono anche ad istituzioni diverse che qui si vogliono ringraziare; in particolare si deve al lavoro dei funzionari delle ACER la raccolta delle informazioni necessarie per la completezza e l'efficacia dell'analisi illustrata nelle pagine successive.

Parte prima Gli elementi di valutazione

Introduzione

L'art. 59 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 ha abrogato la precedente normativa in materia di edilizia residenziale pubblica: più precisamente la legge regionale 14 marzo 1984, n. 12 *Norme per l'assegnazione, la gestione, la revoca e la disciplina dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 2, II comma della legge 5 agosto 1978 n. 457, in attuazione dei criteri generali emanati dal CIPE con deliberazione del 19 novembre 1981* e le sue successive modifiche, in particolare le Leggi Regionali 18/86, 50/88, 31/90, 13/95.

La principale finalità che la legge 24/2001 si propone è di disciplinare, in modo organico, l'intero sistema dell'intervento pubblico nel settore abitativo, dalla programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative sino alla definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Oltre a questi obiettivi, all'art. 1, se ne accompagna un altro, che corrisponde al riordino istituzionale e amministrativo del sistema dell'ERP, ivi compresa la riforma degli IACP, in conformità ai principi stabiliti dalla legislazione sulle autonomie locali, a norma dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977, n. 616.

Il richiamo alle logiche del decentramento amministrativo introdotte dal decreto 616 e ad un preciso riconoscimento del ruolo degli Enti locali quale fondamentale articolazione dello Stato, trovano definizione, con riferimento alle politiche abitative in Emilia-Romagna, negli articoli 4, 5 e 6 della legge regionale 24, mentre l'art. 7 impronta l'azione di questi Enti al metodo della concertazione istituzionale, prevedendo anche le forme di partecipazione dei cittadini.

Un approccio che, almeno per quanto riguarda la gestione del patrimonio immobiliare ERP, risulta pienamente validato sotto il profilo normativo dalla riforma del Titolo V della Costituzione, come conferma la sentenza della 94/2007 della Corte Costituzionale.

Il comma 2 dell'art. 6 chiarisce come spettino “*ai Comuni la disciplina della gestione degli alloggi di ERP e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia, secondo quanto previsto dal Titolo III della presente legge*”, ove appunto questa “*speciale*

disciplina (è) dettata dagli articoli seguenti e dai regolamenti comunali in materia di gestione e di uso degli alloggi”, in ragione della funzione sociale cui è destinata (art. 21).

All’articolo 20 viene chiarito l’ambito di applicazione relativo alla gestione degli alloggi di ERP, *“intesi come le unità immobiliari ad uso abitativo, ivi comprese le relative pertinenze, site nel territorio regionale che presentano i seguenti requisiti:*

- a. la proprietà pubblica, dello Stato, dei Comuni, degli altri Enti locali e degli IACP;*
- b. l'essere state recuperate, acquistate o realizzate, in tutto o in parte, con contributi pubblici;*
- c. l'essere destinate senza alcun limite di tempo alla locazione al canone definito dall'art. 35. “*

Prima della legge 24/2001, gli alloggi ERP facevano parte del patrimonio di quattro diverse tipologie di enti: Province, Comuni, Stato (Demanio) e, nella maggior parte dei casi, IACP, istituti autonomi di livello provinciale ma facenti capo direttamente alla Regione.

L’obiettivo della Regione, nell’assegnare ai Comuni *“le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi”* è stato quello di dare maggior rilievo possibile alle istanze del territorio e delle collettività locali, conferendo unitarietà e disponibilità del patrimonio finalizzato a tali funzioni all’Ente, per definizione, più vicino *“ai cittadini”*.

Ulteriormente all’articolo 6 si raccomanda che tali attività vengano esercitate *“preferibilmente in forma associata”* e con riferimento a sinergie, vengono costituite le ACER, aziende casa Emilia-Romagna, soggetti gestori che rappresentano la trasformazione degli IACP in Enti pubblici economici la cui titolarità spetta a Province e Comuni. In questa nuova impostazione, le ACER vengono pertanto riconfigurate come una struttura al servizio degli Enti locali, la cui articolazione territoriale e di servizi reali va appunto ridefinita in linea con criteri e opportunità legati allo scopo istituzionale e all’entità e alle caratteristiche dei patrimoni gestiti.

Il trasferimento del patrimonio ERP degli IACP ai Comuni, a titolo gratuito con subentro degli stessi *“in tutti i rapporti attivi e passivi inerenti i relativi diritti ed*

assumendone gli obblighi” (comma 5 dell’art. 49, l’articolo che tratta in dettaglio appunto il tema dei *“patrimonio degli attuali IACP”*, a partire dal loro inventario) è previsto che debba avvenire entro il 2005 (a quattro anni dall’entrata in vigore della legge 24), con consegna entro quella data degli immobili esistenti mediante redazione di verbali e provvedendo alle relative trascrizioni, ivi inclusi gli alloggi interessati da lavori di recupero o di nuova realizzazione terminata dopo la redazione del suddetto inventario. L’art. 52, infatti, definisce un regime transitorio durante il quale le ACER *“mantengono la gestione del patrimonio di ERP trasferito ai Comuni ai sensi dell’art. 49”* e, nel corso del quale, la Regione avrebbe potuto, in coerenza con gli ambiti ottimali per la gestione unitaria del patrimonio ERP, stabilire la fusione di due o più degli attuali ACER, ovvero prevedere la costituzione di nuove ACER.

Ai sensi dell’art. 54, i Comuni erano invece incaricati di attuare il censimento del patrimonio di alloggi ERP di loro proprietà e dei relativi utenti.

Nell’anno di promulgazione della legge, in base ai dati pubblicati sul rapporto regionale 2002 *“Edilizia residenziale pubblica in locazione”*, gli alloggi di proprietà dei Comuni risultavano 13.370.

Al 31.12.2009, il 95 del patrimonio è di proprietà comunale e le ACER, complessivamente, detengono meno del 4 del parco alloggi ERP, prevalentemente per motivi tecnici e transitori, in attesa, in alcuni casi, che gli interventi vengano portati a compimento e successivamente trasferiti ai Comuni. Le quote del patrimonio in carico ad altri soggetti (Province, Stato) sono una quota residuale dell’ordine dell’1.

Capitolo 1 La gestione del patrimonio

1.a. Quantità e qualità del patrimonio ERP (art.55, c.4, lett. a)

1.a.1. Consistenza del patrimonio ERP gestito dalle ACER

Nella pagine successive sono proposte alcune elaborazioni tratte dall'anagrafe dell'utenza ERP¹ con l'obiettivo di rilevare e caratterizzare gli effetti delle modifiche introdotte dalla legge regionale 24/2001, con particolare riferimento al patrimonio, all'utenza ed al sistema dei canoni di locazione.

Al 31.12.2009 il patrimonio complessivamente gestito dalle ACER comprende 11.453 fabbricati (Tabella 1) per un totale di 56.794 alloggi (Tabella 3). Le tabelle mettono in evidenza la crescita nel tempo dell'entità del patrimonio, sia in termini di fabbricati che in numero di alloggi gestiti; dal 2001 gli alloggi sono 3.062 in più (con un incremento del 5,7) mentre rispetto al 2006 crescono di 563 unità (con un incremento dell'1%). Si evidenzia che la maggior parte dei nuovi alloggi è stata realizzata nel periodo intercorso tra 2001 e 2006. Tali incrementi assumono maggior rilievo in considerazione delle vendite intervenute per effetto della Legge 560/93, soprattutto nei primi anni del decennio considerato e dei piani di alienazione dei Comuni negli anni successivi.

Le elaborazioni delle Tabella 4 e Tabella 6 documentano uno dei principali effetti della legge regionale 24/2001, ovvero l'avvenuta unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio ERP. Infatti se al 31 dicembre 2001 il 63% degli alloggi risultava di proprietà delle ACER e il 25% dei Comuni, alla fine del 2009 il patrimonio di proprietà comunale è il 95% e le ACER, complessivamente, ne detengono solo il

¹ L'Anagrafe dell'intervento pubblico è prevista dall'articolo 17 della legge regionale 24/2001 con l'obiettivo di disporre di tutte le informazioni relative all'utilizzo del patrimonio pubblico e dell'intervento pubblico nel settore edilizio. L'anagrafe viene alimentata dai Comuni e dai soggetti a cui è affidata la gestione del patrimonio.

3,7%. Le quote del patrimonio in carico ad altri soggetti (Province, Demanio statale ed altri) già modeste sin dalla fine del 2001, segnano un'ulteriore contrazione.

Dei 56.794 alloggi ERP, gestiti al 31.12.2009 dalle ACER, il 92% risulta occupato (pari a 52.323) mentre sono 4.471 gli alloggi non occupati (l'8% del totale) come si evidenzia nella Tabella 7. Le cause di queste situazioni temporanee sono specificate in dettaglio nella Tabella 9. Solo in 1.759 casi sono alloggi disponibili ed assegnabili che rappresentano il 3% del totale degli alloggi e circa il 40% di quelli non occupati. Si tratta di alloggi liberi ma dove lo stato di non occupazione risale a ragioni sia tecniche che burocratiche quali il ripristino degli alloggi precedentemente occupati per renderli nuovamente assegnabili (pulizia, tinteggiatura, piccole manutenzioni ordinarie.), l'espletamento degli adempimenti di assegnazione (verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione, ecc.).

Una quota di poco inferiore pari a 1.549 unità, il 2,7% degli alloggi totali, non era assegnata perché interessata da interventi di manutenzione (870 alloggi) o ristrutturazione (679 alloggi), la cui durata è in stretta correlazione alla consistenza delle opere da realizzare.

Gli alloggi assegnabili non ancora disponibili sono 846 pari all'1,5% del totale e sono relativi ad abitazioni le cui procedure di assegnazione non sono ancora perfezionate, oppure sono inserite in piani di ristrutturazione che, a differenza dei precedenti, non hanno ancora ricevuto il finanziamento.

Lo 0,5% degli alloggi è inserito in un piano di demolizione (111 alloggi pari al 0,2%) o in piano di vendita (199 alloggi pari 0,4%), per i quali è tuttavia opportuno considerare che le demolizioni sono spesso associate alla costruzione di nuovi edifici e che i proventi delle alienazioni, ai sensi dell'art. 37 comma 7 della legge regionale 24/2001, sono interamente destinati allo sviluppo ed alla qualificazione del patrimonio ERP.

Tabella 1 Stock di fabbricati gestiti dalle ACER, vari anni

	31.12.2001		31.12.2006				31.12.2009					
	v.a.	%	v.a.	%	Variazione 2006/01		v.a.	%	Variazione 2009/06		Variazione 2009/01	
					v.a.	%			v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	435	4,14	482	4,23	47	10,80	478	4,17	-4	-0,83	43	9,89
Parma	1.011	9,62	1.075	9,44	64	6,33	1.061	9,26	-14	-1,30	50	4,95
Reggio Emilia	723	6,88	857	7,52	134	18,53	890	7,77	33	3,85	167	23,10
Modena	995	9,47	1.018	8,94	23	2,31	1.121	9,79	103	10,12	126	12,66
Bologna	3.177	30,23	3.536	31,04	359	11,30	3.511	30,66	-25	-0,71	334	10,51
Ferrara	1.898	18,06	1.956	17,17	58	3,06	1.919	16,76	-37	-1,89	21	1,11
Ravenna	914	8,70	988	8,67	74	8,10	983	8,58	-5	-0,51	69	7,55
Forlì - Cesena	983	9,35	1.030	9,04	47	4,78	1.019	8,90	-11	-1,07	36	3,66
Rimini	373	3,55	450	3,95	77	20,64	471	4,11	21	4,67	98	26,27
Totale	10.509	100	11.392	100	883	8,40	11.453	100	61	0,54	944	8,98

Tabella 2 Fabbricati esistenti al 31.12.2009 per data di ultimazione

	fino al 1899			dal 1900 al 1949			dal 1950 al 1979			dal 1980			Totale		
	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.		
Piacenza	2	0,4	1,7	113	23,6	4,2	217	45,4	4,6	146	30,5	3,7	478	100	4,2
Parma	22	2,1	18,3	310	29,2	11,5	447	42,1	9,6	282	26,6	7,1	1.061	100	9,3
Reggio Emilia	27	3,0	22,5	201	22,6	7,4	387	43,5	8,3	275	30,9	7,0	890	100	7,8
Modena	1	0,1	0,8	234	20,9	8,7	421	37,6	9,0	465	41,5	11,8	1.121	100	9,8
Bologna	33	0,9	27,5	519	14,8	19,2	1.414	40,3	30,2	1.545	44,0	39,1	3.511	100	30,7
Ferrara				530	27,6	19,6	893	46,5	19,1	496	25,8	12,6	1.919	100	16,8
Ravenna				353	35,9	13,0	366	37,2	7,8	264	26,9	6,7	983	100	8,6
Forlì - Cesena	35	3,4	29,2	347	34,1	12,8	385	37,8	8,2	252	24,7	6,4	1.019	100	8,9
Rimini				98	20,8	3,6	150	31,8	3,2	223	47,3	5,6	471	100	4,1
Totale	120	1,0	100	2.705	23,6	100	4.680	40,9	100	3.948	34,5	100	11.453	100	100

Tabella 3 Stock di alloggi gestiti dalle ACER, vari anni

	Al 31.12.2001		Al 31.12.2006				Al 31.12.2009					
	v.a.	%	v.a.	%	Variazione 2006/01		v.a.	%	Variazione 2009/06		Variazione 2009/01	
					v.a.	%			v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	2.911	5,42	3.038	5,40	127	4,36	3.069	5,41	31	1,02	158	5,43
Parma	5.816	10,82	6.209	11,04	393	6,76	6.272	11,06	63	1,01	456	7,84
Reggio Emilia	3.972	7,39	4.412	7,85	440	11,08	4.474	7,89	62	1,41	502	12,64
Modena	6.023	11,21	5.836	10,38	-187	-3,10	6.053	10,68	217	3,72	30	0,50
Bologna	17.909	33,33	19.085	33,94	1.176	6,57	19.067	33,63	-18	-0,09	1.158	6,47
Ferrara	6.448	12,00	6.690	11,90	242	3,75	6.673	11,77	-17	-0,25	225	3,49
Ravenna	4.429	8,24	4.623	8,22	194	4,38	4.675	8,25	52	1,12	246	5,55
Forlì - Cesena	4.410	8,21	4.390	7,81	-20	-0,45	4.451	7,85	61	1,39	41	0,93
Rimini	1.814	3,38	1.948	3,46	134	7,39	2.060	3,63	112	5,75	246	13,56
Totale	53.732	100	56.231	100	2.499	4,65	56.794	100	563	1,00	3.062	5,70

Tabella 4 Stock di alloggi gestiti dalle ACER al 31.12.2009 per ente proprietario

	ACER		Comune		Provincia		Demanio		Terzi		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	35	1,14	3.010	98,08					24	0,78	3.069
Parma	170	2,71	5.787	92,27	2	0,03	154	2,46	159	2,54	6.272
Reggio Emilia	161	3,60	4.288	95,84			16	0,36	9	0,20	4.474
Modena	223	3,68	5.793	95,70	21	0,35			16	0,26	6.053
Bologna	1.193	6,26	17.504	91,80	80	0,42			290	1,52	19.067
Ferrara	125	1,87	6.542	98,04	6	0,09					6.673
Ravenna	73	1,56	4.535	97,01					67	1,43	4.675
Forlì - Cesena	49	1,10	4.400	98,85					2	0,04	4.451
Rimini	87	4,22	1.967	95,49					6	0,29	2.060
Totale	2.116	3,73	53.826	94,77	109	0,19	170	0,30	573	1,01	56.794

Tabella 5 Stock di alloggi gestiti dalle ACER al 31.12.2006 per ente proprietario

	ACER		Comune		Provincia		Demanio		Terzi		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	30	0,99	3.008	99,01							3.038
Parma	335	5,40	5.569	89,69	30	0,48	185	2,98	90	1,45	6.209
Reggio Emilia	180	4,08	4.216	95,56			16	0,36		0,00	4.412
Modena	228	3,91	5.551	95,12	35	0,60			22	0,38	5.836
Bologna	2.178	11,41	16.710	87,56	83	0,43	15	0,08	99	0,52	19.085
Ferrara	125	1,87	6.559	98,04	6	0,09					6.690
Ravenna	7	0,15	4.552	98,46					64	1,38	4.623
Forlì - Cesena	228	5,19	4.160	94,76					2	0,05	4.390
Rimini	94	4,83	1.848	94,87					6	0,31	1.948
Totale	3.405	6,06	52.173	92,78	154	0,27	216	0,38	283	0,50	56.231

Tabella 6 Stock di alloggi gestiti dalle ACER al 31.12.2001 per ente proprietario

	ACER		Comune		Provincia		Demanio		Terzi		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	2.107	72,38	505	17,35			299	10,27			2.911
Parma	3.695	63,53	1.522	26,17	30	0,52	557	9,58	12	0,21	5.816
Reggio Emilia	2.813	70,82	559	14,07			600	15,11			3.972
Modena	4.653	77,25	1.000	16,60	37	0,61	333	5,53			6.023
Bologna	10.935	61,06	5.155	28,78	108	0,60	1.684	9,40	27	0,15	17.909
Ferrara	3.766	58,41	1.464	22,70			1.218	18,89			6.448
Ravenna	2.355	53,17	1.460	32,96			504	11,38	110	2,48	4.429
Forlì - Cesena	2.560	58,05	1.439	32,63			405	9,18	6	0,14	4.410
Rimini	1.180	65,05	266	14,66			368	20,29			1.814
Totale	34.064	63,40	13.370	24,88	175	0,33	5.968	11,11	155	0,29	53.732

Tabella 7 Disponibilità degli alloggi gestiti dalle ACER, vari anni

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale
Piacenza	2.677	392	3.069	2.657	381	3.038	2.553	358	2.911
Parma	5.806	466	6.272	5.746	463	6.209	5.407	409	5.816
Reggio Emilia	3.839	635	4.474	3.876	536	4.412	3.529	443	3.972
Modena	5.666	387	6.053	5.561	275	5.836	5.767	256	6.023
Bologna	17.451	1.616	19.067	17.488	1.597	19.085	16.673	1.236	17.909
Ferrara	6.258	415	6.673	6.165	525	6.690	5.946	502	6.448
Ravenna	4.457	218	4.675	4.403	220	4.623	4.315	114	4.429
Forlì - Cesena	4.187	264	4.451	4.221	169	4.390	4.212	198	4.410
Rimini	1.982	78	2.060	1.822	126	1.948	1.621	193	1.814
Totale	52.323	4.471	56.794	51.939	4.292	56.231	50.023	3.709	53.732

Tabella 8 Disponibilità degli alloggi gestiti dalle ACER, vari anni. Valori percentuali su totale dell'anno di riferimento

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale	Occupati	Non assegnati	Totale
Piacenza	87,23	12,77	100	87,46	12,54	100	87,70	12,30	100
Parma	92,57	7,43	100	92,54	7,46	100	92,97	7,03	100
Reggio Emilia	85,81	14,19	100	87,85	12,15	100	88,85	11,15	100
Modena	93,61	6,39	100	95,29	4,71	100	95,75	4,25	100
Bologna	91,52	8,48	100	91,63	8,37	100	93,10	6,90	100
Ferrara	93,78	6,22	100	92,15	7,85	100	92,21	7,79	100
Ravenna	95,34	4,66	100	95,24	4,76	100	97,43	2,57	100
Forlì-Cesena	94,07	5,93	100	96,15	3,85	100	95,51	4,49	100
Rimini	96,21	3,79	100	93,53	6,47	100	89,36	10,64	100
Totale	92,13	7,87	100	92,37	7,63	100	93,10	6,90	100

Tabella 9 Alloggi gestiti dalle ACER non occupati per motivo della non occupazione al 31.12.2009

	Libero in manutenzione		Disponibile per assegnazione		Assegnabile non ancora disponibile (*)		In piano di ristrutturazione		In piano di demolizione		In piano vendita		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	46	11,73	77	19,64	70	17,86	199	50,77					392
Parma	29	6,22	194	41,63	147	31,55	57	12,23			39	8,37	466
Reggio Emilia			137	21,57	422	66,46	76	11,97					635
Modena	38	9,82	207	53,49	44	11,37	95	24,55	2	0,52	1	0,26	387
Bologna	557	34,47	752	46,53	38	2,35	116	7,18	84	5,20	69	4,27	1.616
Ferrara	118	28,43	103	24,82	56	13,49	68	16,39	18	4,34	52	12,53	415
Ravenna	71	32,57	91	41,74	31	14,22	25	11,47					218
Forlì-Cesena			167	63,26	43	16,29	14	5,30	2	0,76	38	14,39	264
Rimini	11	14,10	31	39,74	2	2,56	29	37,18	5	6,41			78
Totale	870	19,46	1.759	39,34	853	19,08	679	15,19	111	2,48	199	4,45	4.471

(*) Assegnabile non ancora disponibile: procedure di assegnazione non ancora perfezionate e altri motivi

Tabella 10 Alloggi gestiti dalle ACER non occupati per motivo della non occupazione al 31.12.2006

	Libero in manutenzione		Disponibile per assegnazione		Assegnabile non ancora disponibile (*)		In piano ristrutturazione		In piano demolizione		In piano vendita		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	16	4,20	82	21,52	80	21,00	203	53,28					381
Parma	8	1,73	270	58,32	68	14,69	101	21,81			16	3,46	463
Reggio Emilia			186	34,70	209	38,99	141	26,31					536
Modena	23	8,36	157	57,09	45	16,36	50	18,18					275
Bologna	432	27,05	656	41,08	53	3,32	197	12,34	251	15,72	8	0,50	1.597
Ferrara	149	28,38	158	30,10	54	10,29	84	16,00	51	9,71	29	5,52	525
Ravenna	220	100											220
Forlì-Cesena	2	1,18	115	68,05	10	5,92	3	1,78	8	4,73	31	18,34	169
Rimini	47	37,30	44	34,92	21	16,67	11	8,73	3	2,38			126
Totale	897	20,90	1.668	38,86	540	12,58	790	18,41	313	7,29	84	1,96	4.292

(*) Assegnabile non ancora disponibile: procedure di assegnazione non ancora perfezionate e altri motivi

Tabella 11 Alloggi gestiti dalle ACER non occupati per motivo della non occupazione al 31.12.2001

	Libero in manutenzione		Disponibile per assegnazione		Assegnabile non ancora disponibile (*)		Inserito in un piano di ristrutturazione		Inserito in un piano di demolizione		Inserito in un piano di vendita		Totale
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.
Piacenza	32	8,94	57	15,92	63	17,60	161	44,97	45	12,57			358
Parma	44	10,76			289	70,66	76	18,58					409
Reggio Emilia	78	17,61	35	7,90	64	14,45	263	59,37			3	0,68	443
Modena	51	19,92	116	45,31	15	5,86	7	2,73			67	26,17	256
Bologna	611	49,43	228	18,45	148	11,97	129	10,44	117	9,47	3	0,24	1.236
Ferrara	112	22,31	44	8,76	48	9,56	57	11,35	36	7,17	205	40,84	502
Ravenna	14	12,28	56	49,12	21	18,42	23	20,18					114
Forlì-Cesena			172	86,87	1	0,51	25	12,63					198
Rimini			138	71,50					55	28,50			193
Totale	942	25,40	846	22,81	649	17,50	741	19,98	253	6,82	278	7,50	3.709

(*) Assegnabile non ancora disponibile: procedure di assegnazione non ancora perfezionate e altri motivi

1.a.2. Distribuzione territoriale del patrimonio ERP

Dal 2001 l'entità dell'offerta abitativa ERP è stata presidiata con evidente continuità in ogni ambito territoriale: la crescita del patrimonio immobiliare gestito ha conosciuto dinamiche diversificate tra le province ma risulta generalizzata e, mediamente, pari al 5,5%. Nella Tabella 12 e nella Tabella 14 si distinguono per l'aumento assoluto nel numero degli alloggi le province di Bologna, Parma e Reggio Emilia (rispettivamente con 1.158, 502 e 456 alloggi in più rispetto al 2001) mentre, considerando gli incrementi percentuali (cfr. Tabella 13), sono le province di Rimini e Reggio Emilia a mostrare le maggiori dinamiche (con incrementi rispettivamente pari al 13,6% e al 12,6%).

La localizzazione del patrimonio in ambito regionale rispetta abbastanza fedelmente quella della popolazione residente che, nel decennio di riferimento, è stata interessata da alcuni fenomeni che trovano riscontro anche nelle variazioni della distribuzione degli alloggi e che possono essere riassunti in:

- ✓ aumento generalizzato della popolazione per effetto dei flussi migratori;
- ✓ contrazione demografica dei Comuni di minori dimensioni, in particolare quelli della montagna;
- ✓ aumento della popolazione nei Comuni di cintura dei capoluoghi.

Nella Tabella 12 si rileva come la distribuzione degli alloggi, con gli ovvi limiti dovuti alla immobilità del patrimonio, abbia seguito tali tendenze: gli aumenti più significativi del numero di alloggi si ritrovano infatti nei Comuni intermedi che crescono sia in valore assoluto che in valore percentuale. Se al 31.12.2001 la quota di alloggi ubicati nei Comuni compresi tra 5.000 e 20.000 abitanti residenti era pari al 19,5% del totale (10.480 dei 53.732 alloggi in complesso), al 31.12.2009 tale quota sale al 21,5% (12.226 dei 56.794 alloggi complessivi). Anche i Comuni con più di 20.000 abitanti si caratterizzano per un'analogia dinamica con l'unica eccezione nella provincia di Modena, dove, viceversa, si ha una contrazione del patrimonio nei Comuni dove risiedono meno di 5.000 persone. Con riferimento ai Comuni capoluogo prevale l'aumento del numero

degli alloggi con l'esclusione di Reggio Emilia e Modena in cui si rileva una diminuzione nel periodo 2001-2006 per effetto dei piani di vendita.

La ripartizione del patrimonio tra Comuni capoluogo e resto della provincia rispetto alla distribuzione della popolazione, evidenzia una lieve prevalenza dei Comuni capoluogo. Le ragioni della maggior concentrazione di alloggi nei comuni capoluogo potrebbero dipendere da diversi fattori: in primo luogo essi fungono da accentratori della domanda sociale proprio per la maggior disponibilità di servizi rivolti al sociale, secondariamente la maggior consistenza della rete di solidarietà familiare esistente in provincia e in ultimo, ma non meno rilevante, il livello dei prezzi e canoni delle abitazioni, fa sì che le famiglie residenti nei comuni di minori dimensioni dispongano di maggiori possibilità di provvedere autonomamente al reperimento di un'abitazione adeguata alle proprie possibilità economiche.

Tabella 12 Alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune, vari anni

	31.12.2009				31.12.2006				31.12.2001			
	< 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	195	581	2.262	3.038	231	450	2.230	2.911
Parma	328	1.170	4.774	6.272	305	1.078	4.826	6.209	370	1.015	4.431	5.816
Reggio Emilia	72	1.434	2.968	4.474	79	1.363	2.970	4.412	146	863	2.963	3.972
Modena	235	1.307	4.511	6.053	224	1.220	4.392	5.836	270	1.018	4.735	6.023
Bologna	485	3.805	14.777	19.067	572	3.706	14.807	19.085	732	3.448	13.729	17.909
Ferrara	656	1.316	4.701	6.673	658	1.330	4.702	6.690	646	1.180	4.622	6.448
Ravenna	132	1.012	3.531	4.675	130	1.015	3.478	4.623	111	922	3.396	4.429
Forlì-Cesena	642	1.140	2.669	4.451	637	1.148	2.605	4.390	718	1.132	2.560	4.410
Rimini	182	436	1.442	2.060	164	380	1.404	1.948	82	452	1.280	1.814
Totale	2.927	12.226	41.641	56.794	2.964	11.821	41.446	56.231	3.306	10.480	39.946	53.732

Tabella 13 Alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune, vari anni. Valori percentuali sul totale dell'anno di riferimento

	31.12.2009				31.12.2006				31.12.2001			
	< 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	6,42	19,12	74,46	100	7,94	15,46	76,61	100
Parma	5,23	18,65	76,12	100	4,91	17,36	77,73	100	6,36	17,45	76,19	100
Reggio Emilia	1,61	32,05	66,34	100	1,79	30,89	67,32	100	3,68	21,73	74,60	100
Modena	3,88	21,59	74,53	100	3,84	20,90	75,26	100	4,48	16,90	78,62	100
Bologna	2,54	19,96	77,50	100	3,00	19,42	77,58	100	4,09	19,25	76,66	100
Ferrara	9,83	19,72	70,45	100	9,84	19,88	70,28	100	10,02	18,30	71,68	100
Ravenna	2,82	21,65	75,53	100	2,81	21,96	75,23	100	2,51	20,82	76,68	100
Forlì-Cesena	14,42	25,61	59,96	100	14,51	26,15	59,34	100	16,28	25,67	58,05	100
Rimini	8,83	21,17	70,00	100	8,42	19,51	72,07	100	4,52	24,92	70,56	100
Totale	5,15	21,53	73,32	100	5,27	21,02	73,71	100	6,15	19,50	74,34	100

Tabella 14 Localizzazione del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale
Piacenza	2.268	801	3.069	2.262	776	3.038	2.230	681	2.911
Parma	3.962	2.310	6.272	3.985	2.224	6.209	3.735	2.081	5.816
Reggio Emilia	2.639	1.835	4.474	2.657	1.755	4.412	2.783	1.189	3.972
Modena	2.600	3.453	6.053	2.600	3.236	5.836	3.075	2.948	6.023
Bologna	12.744	6.323	19.067	12.817	6.268	19.085	12.408	5.501	17.909
Ferrara	3.411	3.262	6.673	3.396	3.294	6.690	3.347	3.101	6.448
Ravenna	2.150	2.870	4.675	2.087	2.536	4.623	2.067	2.362	4.429
Forlì-Cesena	1.581	2.756	4.451	1.567	2.823	4.390	1.554	2.856	4.410
Rimini	1.137	923	2.060	1.106	842	1.948	1.146	668	1.814
Totale	32.492	24.533	56.794	32.477	23.754	56.231	32.345	21.387	53.732

Tabella 15 Localizzazione del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Valori percentuali sul totale dell'anno di riferimento

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale
Piacenza	73,90	26,10	100	74,46	25,54	100	76,61	23,39	100
Parma	63,17	36,83	100	64,18	35,82	100	64,22	35,78	100
Reggio Emilia	58,99	41,01	100	60,22	39,78	100	70,07	29,93	100
Modena	42,95	57,05	100	44,55	55,45	100	51,05	48,95	100
Bologna	66,84	33,16	100	67,16	32,84	100	69,28	30,72	100
Ferrara	51,12	48,88	100	50,76	49,24	100	51,91	48,09	100
Ravenna	45,99	61,39	100	45,14	54,86	100	46,67	53,33	100
Forlì-Cesena	35,52	61,92	100	35,69	64,31	100	35,24	64,76	100
Rimini	55,19	44,81	100	56,78	43,22	100	63,18	36,82	100
Totale	57,21	43,20	100	57,76	42,24	100	60,20	39,80	100

1.a.3. Le caratteristiche del patrimonio ERP

Il rapporto tra numero di alloggi e numero di fabbricati è diminuito nel corso del periodo considerato, passando dai 5,11 alloggi per fabbricato del 2001 ai 4,96 del 2009 (Tabella 16).

Il patrimonio ERP è costituito da fabbricati con un'età media di circa 45,6 anni (Tabella 17): circa il 39% dei fabbricati risale a prima del 1960, una quota pari al 26% è stata costruita negli anni compresi tra il 1960 ed il 1980 e i rimanenti edifici, pari al 35% del totale sono di epoca successiva. A livello territoriale si osservano alcune differenze, sintetizzabili nell'età media degli edifici che varia tra i 36,4 anni di quelli in provincia di Rimini ed i 57,4 anni della limitrofa Forlì-Cesena. La suddivisione degli edifici per epoca di costruzione ci fa comprendere quale possa essere stata l'entità degli interventi di manutenzione realizzati o da realizzare per gli adeguamenti normativi e degli impianti: basti pensare che il 65% dei fabbricati (7.505 unità sul totale di 11.453) ha più di 30 anni.

La dimensione media di un alloggio ERP è di circa 70 mq (Tabella 18), pertanto, osservando le dimensioni medie rilevate alla fine del 2001 nella Tabella 20 pari a 62 mq se ne deduce un ampliamento degli alloggi. Territorialmente, in riferimento alle classi demografiche dei Comuni già utilizzate nelle pagine precedenti, le superfici medie delle abitazioni non evidenziano particolari differenze in relazione alla dimensione comunale quanto invece tra i diversi territori provinciali, dove variano tra i 62 mq di Piacenza ed i 76 mq della provincia di Ferrara.

Nella Tabella 21, Tabella 22 e Tabella 23 viene rappresentata la distribuzione degli alloggi per classi di superficie nei tre anni di indagine, si rileva come la classe prevalente sia quella compresa tra 60 e 75 mq in cui ricadono il 29% degli alloggi (16.289 casi sui 56.794 in totale), seguono le due classi dimensionali adiacenti, quella degli alloggi compresi tra 75 e 95 mq (25%) e quella degli alloggi compresi tra 46 e 60 mq che totalizza il 23% dei casi. Quote decisamente più modeste compaiono nelle rimanenti classi dimensionali, dove, si rileva un'importante diminuzione degli alloggi minori di 46 mq (11.426 alloggi nel 2001 e 2.748 nel 2009)

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è stato realizzato, con l'utilizzo di risorse pubbliche, per essere destinato al soddisfacimento dei bisogni abitativi delle famiglie economicamente più disagiate e, di conseguenza, ha caratteristiche vincolate sia per quanto concerne l'utilizzo che di inalienabilità. La sua vendita è regolamentata da specifiche normative, quali la stessa legge 24/2001 (art. 37) o la legge statale 560/93, che ne definiscono l'attuabilità e le procedure. La determinazione del suo valore non serve quindi alla commercializzazione del patrimonio quanto invece per il dimensionamento economico dell'azione di sostegno che le famiglie ricevono attraverso l'ERP. Nell'impossibilità di determinare il reale valore immobiliare del patrimonio, per i motivi suddetti ed anche a causa della sua dimensione e dislocazione sul territorio, si è optato per considerare un valore derivante dalle rendite catastali. Il valore catastale di un immobile ad uso abitativo corrisponde alla base imponibile sulla quale pagare le imposte in caso di compravendita.

Nella Tabella 24, Tabella 25 e Tabella 26 è stata calcolata la rendita catastale del patrimonio gestito dalle ACER al 31 dicembre del 2009, 2006 e 2001 per i Comuni capoluogo e l'insieme degli altri Comuni. Alla fine del 2009 che ammonta complessivamente a 21.403.155,94 di euro, con incremento rispetto al 2006 pari al 12% mentre rispetto al 2001 l'incremento è mediamente del 18%. A tale valore, con l'utilizzo dei coefficienti precedentemente illustrati, corrisponde un valore catastale di 2.472.064.511,07 di euro. Utilizzando lo stesso metodo al 31.12.2006 si stima il valore catastale in 2.206.439.081,39 di euro e al 31.12.2001 di in 2.103.714.839,00 di euro.

Nella Tabella 27 sono indicate, alle medesime date di riferimento, le rendite catastali medie per alloggio suddivise per provincia. Al 31.12.2009 la rendita catastale media di un alloggio ERP è pari a 402,86 euro. I valori variano dai 300,92 euro di Piacenza ai 514,60 euro di Bologna. Utilizzando ancora il metodo precedente si deduce il valore catastale medio di 46.530,33 euro, che varia dai 34.756,26 euro per un alloggio in provincia di Piacenza ai 59.436,30 euro per uno in provincia di Bologna.

Tabella 16 Rapporto tra il numero di alloggi e quello dei fabbricati gestiti da ACER, vari anni

	2001	2006	2009
Piacenza	6,69	6,30	6,42
Parma	5,75	5,78	5,91
Reggio Emilia	5,49	5,15	5,03
Modena	6,05	5,73	5,40
Bologna	5,64	5,40	5,43
Ferrara	3,40	3,42	3,48
Ravenna	4,85	4,68	4,76
Forlì-Cesena	4,49	4,26	4,37
Rimini	4,86	4,33	4,37
Totale	5,11	4,94	4,96

Tabella 17 Numero di fabbricati per epoca di costruzione, età media del patrimonio al 31.12.2009

	fino al 1899 e n.d.	dal 1900 al 1959	dal 1960 al 1979	dal 1980 al 1999	dal 2000	Totale	Età media
Piacenza	2	172	158	126	20	478	45,0
Parma	22	490	267	234	48	1.061	50,2
Reggio Emilia	27	318	270	199	76	890	52,9
Modena	1	340	315	390	75	1.121	41,5
Bologna	33	1.054	879	1.350	195	3.511	39,9
Ferrara		859	564	408	88	1.919	45,7
Ravenna		458	261	217	47	983	51,2
Forlì-Cesena	35	527	205	214	38	1.019	57,4
Rimini		149	99	162	61	471	36,4
Totale	120	4.367	3.018	3.300	648	11.453	45,6
Composizione %	1,05	38,13	26,35	28,81	5,66	100	

Tabella 18 Dimensione media degli alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune al 31.12.2009. Valori in metri quadri.

	Classi di ampiezza demografica			
	< 5.000	da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale
Piacenza	71	63	61	62
Parma	73	71	72	72
Reggio Emilia	71	71	75	74
Modena	72	75	72	73
Bologna	60	64	67	66
Ferrara	78	76	75	76
Ravenna	64	67	73	71
Forlì-Cesena	73	74	75	74
Rimini	71	77	74	74
Totale	71	70	70	70

Tabella 19 Dimensione media degli alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune al 31.12.2006. Valori in metri quadri.

	Classi di ampiezza demografica			
	< 5.000	da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale
Piacenza	70	64	61	62
Parma	73	71	72	72
Reggio Emilia	71	71	75	73
Modena	73	75	72	72
Bologna	61	64	67	66
Ferrara	79	76	75	76
Ravenna	67	67	72	71
Forlì-Cesena	75	74	75	75
Rimini	71	78	74	74
Totale	72	70	70	70

Tabella 20 Dimensione media degli alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune al 31.12.2001. Valori in metri quadri.

	Classi di ampiezza demografica			
	< 5.000	da 5.000 a 20.000	> 20.000	Totale
Piacenza	71	64	61	62
Parma	63	60	62	62
Reggio Emilia	64	61	64	63
Modena	61	63	61	61
Bologna	57	60	63	62
Ferrara	67	66	64	64
Ravenna	53	55	60	59
Forlì-Cesena	61	61	63	62
Rimini	58	66	60	61
Totale	62	61	62	62

Tabella 21 Alloggi gestiti da ACER per classi di superficie al 31.12.2009. Valori in metri quadrati

	< 46 mq		46 a 60 mq		60 a 75 mq		75 a 95 mq		95 a 110 mq		> 110 mq		Non dichiarata		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	603	19,65	695	22,65	705	22,97	578	18,83	88	2,87	10	0,33	390	12,71	3.069	100
Parma	132	2,10	1.318	21,01	2.111	33,66	1.644	26,21	329	5,25	133	2,12	605	9,65	6.272	100
Reggio Emilia	82	1,83	893	19,96	1.037	23,18	1.255	28,05	356	7,96	82	1,83	769	17,19	4.474	100
Modena	199	3,29	1.272	21,01	1.532	25,31	1.853	30,61	523	8,64	142	2,35	532	8,79	6.053	100
Bologna	1.012	5,31	5.275	27,67	6.445	33,80	3.254	17,07	485	2,54	155	0,81	2.441	12,80	19.067	100
Ferrara	206	3,09	1.179	17,67	1.790	26,82	2.134	31,98	696	10,43	253	3,79	415	6,22	6.673	100
Ravenna	266	5,69	1.189	25,43	1.179	25,22	1.239	26,50	338	7,23	217	4,64	247	5,28	4.675	100
Forlì-Cesena	194	4,36	973	21,86	959	21,55	1.302	29,25	435	9,77	198	4,45	390	8,76	4.451	100
Rimini	54	2,62	405	19,66	531	25,78	684	33,20	191	9,27	61	2,96	134	6,50	2.060	100
Totale	2.748	4,84	13.199	23,24	16.289	28,68	13.943	24,55	3.441	6,06	1.251	2,20	5.923	10,43	56.794	100

Tabella 22 Alloggi gestiti da ACER per classi di superficie al 31.12.2006. Valori in metri quadrati

	< 46 mq		46 a 60 mq		60 a 75 mq		75 a 95 mq		95 a 110 mq		> 110 mq		Non dichiarata		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	586	19,29	683	22,48	714	23,50	581	19,12	83	2,73	10	0,33	381	12,54	3.038	100
Parma	128	2,06	1.288	20,74	2.102	33,85	1.644	26,48	340	5,48	140	2,25	567	9,13	6.209	100
Reggio Emilia	93	2,11	964	21,85	1.007	22,82	1.257	28,49	363	8,23	86	1,95	642	14,55	4.412	100
Modena	199	3,41	1.345	23,05	1.472	25,22	1.794	30,74	533	9,13	129	2,21	364	6,24	5.836	100
Bologna	1.030	5,40	5.172	27,10	6.451	33,80	3.281	17,19	490	2,57	163	0,85	2.498	13,09	19.085	100
Ferrara	208	3,11	1.164	17,40	1.707	25,52	2.143	32,03	705	10,54	238	3,56	525	7,85	6.690	100
Ravenna	265	5,73	1.159	25,07	1.207	26,11	1.205	26,07	353	7,64	209	4,52	225	4,87	4.623	100
Forlì-Cesena	188	4,28	988	22,51	989	22,53	1.331	30,32	448	10,21	212	4,83	234	5,33	4.390	100
Rimini	44	2,26	386	19,82	499	25,62	659	33,83	173	8,88	57	2,93	130	6,67	1.948	100
Totale	2.741	4,87	13.149	23,38	16.148	28,72	13.895	24,71	3.488	6,20	1.244	2,21	5.566	9,90	56.231	100

Tabella 23 Alloggi gestiti da ACER per classi di superficie al 31.12.2001. Valori in metri quadrati

	< 46 mq		46 a 60 mq		60 a 75 mq		75 a 95 mq		95 a 110 mq		> 110 mq		Non dichiarata		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	668	22,95	741	25,46	749	25,73	638	21,92	97	3,33	18	0,62		0,00	2.911	100
Parma	1.096	18,84	1.876	32,26	1.732	29,78	917	15,77	132	2,27	59	1,01	4	0,07	5.816	100
Reggio Emilia	808	20,34	975	24,55	1.238	31,17	775	19,51	145	3,65	31	0,78		0,00	3.972	100
Modena	1.203	19,97	1.944	32,28	1.588	26,37	1.096	18,20	164	2,72	26	0,43	2	0,03	6.023	100
Bologna	3.813	21,29	4.694	26,21	5.186	28,96	3.523	19,67	519	2,90	174	0,97		0,00	17.909	100
Ferrara	1.070	16,59	1.895	29,39	1.607	24,92	1.416	21,96	428	6,64	31	0,48	1	0,02	6.448	100
Ravenna	1.246	28,13	1.317	29,74	1.057	23,87	639	14,43	156	3,52	14	0,32		0,00	4.429	100
Forlì-Cesena	1.052	23,85	1.042	23,63	1.159	26,28	917	20,79	192	4,35	48	1,09		0,00	4.410	100
Rimini	470	25,91	442	24,37	493	27,18	317	17,48	85	4,69	7	0,39		0,00	1.814	100
Totale	11.426	21,26	14.926	27,78	14.809	27,56	10.238	19,05	1.918	3,57	408	0,76	7	0,01	53.732	100

Tabella 24 Rendita catastale del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Valori in euro

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
Piacenza	676.858,19	198.516,19	875.374,38	608.333,55	195.236,67	803.570,22	565.716,88	199.494,26	765.211,14
Parma	1.296.441,41	857.210,77	2.153.652,18	1.236.112,67	770.382,82	2.006.495,49	1.081.107,26	720.877,05	1.801.984,31
Reggio Emilia	937.400,70	580.154,81	1.517.555,51	894.360,71	556.344,64	1.450.705,35	885.217,45	416.544,88	1.301.762,33
Modena	942.108,93	1.073.105,78	2.015.214,71	882.559,82	1.026.370,41	1.908.930,23	1.008.342,05	1.023.837,65	2.032.179,70
Bologna	6.546.036,22	1.800.259,72	8.346.295,94	4.850.479,21	1.642.463,81	6.492.943,02	4.687.666,08	1.518.926,44	6.206.592,52
Ferrara	1.549.875,46	1.199.639,66	2.749.515,12	1.532.966,82	1.200.556,11	2.733.522,93	1.388.998,71	1.107.594,98	2.496.593,69
Ravenna	838.807,89	569.096,47	1.407.904,36	807.698,42	551.292,41	1.358.990,83	737.577,00	495.361,53	1.232.938,53
Forlì-Cesena	612.951,75	1.060.860,34	1.673.812,09	612.561,58	1.107.433,08	1.719.994,66	617.678,51	1.071.734,56	1.689.413,07
Rimini	352.141,70	311.689,95	663.831,65	341.182,58	287.033,36	628.215,94	405.754,00	281.552,00	687.306,00
Totale	13.752.622,25	7.650.533,69	21.403.155,94	11.766.255,36	7.337.113,31	19.103.368,67	11.378.057,94	6.835.923,35	18.213.981,29

Tabella 25 Rendita catastale del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Variazioni in euro

	Capoluogo			Altri comuni			Totale		
	'06 – '01	'09 – '01	'09 – '06	'06 – '01	'09 – '01	'09 – '06	'06 – '01	'09 – '01	'09 – '06
Piacenza	42.616,67	<i>111.141,31</i>	<i>68.524,64</i>	-4.257,59	-978,07	3.279,52	38.359,08	110.163,24	71.804,16
Parma	155.005,41	<i>215.334,15</i>	<i>60.328,74</i>	49.505,77	136.333,72	86.827,95	204.511,18	351.667,87	147.156,69
Reggio Emilia	9.143,26	<i>52.183,25</i>	<i>43.039,99</i>	139.799,76	163.609,93	23.810,17	148.943,02	215.793,18	66.850,16
Modena	-125.782,23	<i>66.233,12</i>	<i>59.549,11</i>	2.532,76	49.268,13	46.735,37	-123.249,47	-16.964,99	106.284,48
Bologna	162.813,13	<i>1.858.370,14</i>	<i>1.695.557,01</i>	123.537,37	281.333,28	157.795,91	286.350,50	2.139.703,42	1.853.352,92
Ferrara	143.968,11	<i>160.876,75</i>	<i>16.908,64</i>	92.961,13	92.044,68	-916,45	236.929,24	252.921,43	15.992,19
Ravenna	70.121,42	<i>101.230,89</i>	<i>31.109,47</i>	55.930,88	73.734,94	17.804,06	126.052,30	174.965,83	48.913,53
Forlì-Cesena	-5.116,93	<i>4.726,76</i>	<i>390,17</i>	35.698,52	-10.874,22	-46.572,74	30.581,59	-15.600,98	-46.182,57
Rimini	-64.571,42	<i>53.612,30</i>	<i>10.959,12</i>	5.481,36	30.137,95	24.656,59	-59.090,06	-23.474,35	35.615,71
Totale	388.197,42	<i>2.374.564,31</i>	<i>1.986.366,89</i>	501.189,96	814.610,34	313.420,38	889.387,38	3.189.174,65	2.299.787,27

Tabella 26 Rendita catastale del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Variazioni percentuali

	Capoluogo			Altri comuni			Totale		
	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06
Piacenza	7,53	19,65	11,26	-2,13	-0,49	1,68	5,01	14,40	8,94
Parma	14,34	19,92	4,88	6,87	18,91	11,27	11,35	19,52	7,33
Reggio Emilia	1,03	5,89	4,81	33,56	39,28	4,28	11,44	16,58	4,61
Modena	-12,47	-6,57	6,75	0,25	4,81	4,55	-6,06	-0,83	5,57
Bologna	3,47	39,64	34,96	8,13	18,52	9,61	4,61	34,47	28,54
Ferrara	10,36	11,58	1,10	8,39	8,31	-0,08	9,49	10,13	0,59
Ravenna	9,51	13,72	3,85	11,29	14,89	3,23	10,22	14,19	3,60
Forlì-Cesena	-0,83	-0,77	0,06	3,33	-1,01	-4,21	1,81	-0,92	-2,69
Rimini	-15,91	-13,21	3,21	1,95	10,70	8,59	-8,60	-3,42	5,67
Totale	3,41	20,87	16,88	7,33	11,92	4,27	4,88	17,51	12,04

Tabella 27 Rendita catastale media per alloggio gestiti da ACER, vari anni. Valori in euro e variazioni percentuali

	Rendita catastale media			Variazioni percentuali		
	31.12.2009	31.12.2006	31.12.2001	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06
Piacenza	300,92	298,28	271,31	9,94	10,91	0,88
Parma	343,38	323,16	291,55	10,84	17,78	6,26
Reggio Emilia	379,39	370,08	332,54	11,29	14,09	2,52
Modena	333,53	327,77	330,89	-0,94	0,80	1,76
Bologna	514,60	493,61	385,66	27,99	33,43	4,25
Ferrara	413,09	409,70	427,56	-4,18	-3,38	0,83
Ravenna	301,16	293,96	359,12	-18,14	-16,14	2,45
Forlì-Cesena	376,05	391,80	398,16	-1,60	-4,66	-3,11
Rimini	340,08	338,66	366,62	-7,63	-7,24	0,42
Regione	402,86	387,17	360,17	7,50	11,85	4,05

1.b. Efficienza ed efficacia della gestione ERP (art.55, c.4, lett. b)

All'entrata in vigore della legge regionale 24/2001 gli ex IACP gestivano autonomamente e prevalentemente il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di loro proprietà. Gli standard di gestione e i risultati in termini di efficacia e di efficienza erano fortemente differenziati e non facilmente confrontabili.

A questo va aggiunto che il patrimonio di edilizia pubblica di proprietà dei Comuni, non sempre era gestito dagli stessi IACP, per cui all'interno dei diversi territori si verificavano metodologie e condizioni di gestione molto diversificate, con evidenti disparità di trattamento per gli assegnatari. In particolare la gestione diretta in economia da parte di alcuni Comuni titolari di patrimonio, in misura alquanto limitata, non consentiva di ottenere risultati in termini di economie di scala, per cui la limitatezza delle risorse a disposizione sui bilanci comunali si traduceva in ribassi di qualità e in alcuni casi anche di sicurezza generale delle dotazioni impiantistiche dei fabbricati.

Anche le fasi amministrative contrattuali, del calcolo del canone di locazione e di controllo e di verifica dei requisiti di permanenza di ERP erano affidati ai singoli soggetti gestori, con risultati, anche in questo caso, molto differenziati.

La legge regionale ha creato le condizioni di massima affinché le ACER provvedano ad una gestione unitaria del patrimonio, secondo criteri e modalità individuate dai Comuni, che hanno assunto l'intera proprietà dell'ERP.

La diversificazione tra proprietà e gestione stabilisce un metodo standardizzato univoco ove risultano delineate le funzioni e i compiti degli uni e degli altri.

La delibera consiliare n. 391 del 30 luglio 2002 ha inoltre determinato i massimali dei costi di gestione, introducendo tra l'altro, per la prima volta, un capitolato prestazionale omogeneo su tutto il territorio regionale che indica condizioni e strumenti di verifica dei risultati al quale le ACER si devono attenere.

1.b.1. Rapporto alloggi gestiti/dipendenti

Questo rapporto indica sinteticamente il numero di alloggi che annualmente viene gestito da ogni dipendente. Nel calcolo dell'indice sono considerati tutti i dipendenti in servizio e non solo quelli dedicati alla gestione degli alloggi. Il numero complessivo dei dipendenti delle ACER è, nel tempo, rimasto pressoché invariato. Anche il rapporto tra numero degli alloggi gestiti e numero dei dipendenti nel tempo non ha subito variazioni e risulta pari a circa 132 alloggi gestiti per dipendente.

E' invece fortemente diminuito il numero dei dirigenti passando da oltre 34 nell'anno 2004 a 27 dell'anno 2009 (cfr. Tabella 28).

La produttività dei dipendenti delle ACER misurata rispetto al valore della produzione per le 9 ACER è invece fortemente aumentata: si è passati da un indice di 268.426 euro di ricavi pro capite dell'anno 2004 ad un indice di 294.421 euro di ricavi pro capite dell'anno 2009.

Tabella 28 Dipendenti e dirigenti delle ACER al 2004 e al 2009

	Dipendenti		Dirigenti	
	2004	2009	2004	2009
Piacenza	30	28	3	1
Parma	54	54	5	3
Reggio Emilia	45	57	4	3
Modena	57	65	3	2
Bologna	165	170	11	11
Ferrara	51	48	4	2
Ravenna	38	22	1,5	1
Forlì-Cesena	41	37	3	2
Rimini	20	24	0	2
Totale	501	505	34,5	27

Il rapporto del costo del personale dipendente sul valore della produzione si è mantenuto del tutto stabile intorno a valori del 17.

Ciò dimostra che anche a fronte di canoni di locazione di edilizia pubblica del tutto protetti (la media regionale al 2009 ammonta a circa 126 euro), il costo del personale, anche se a valori di mercato – ricordiamo che in particolare l'applicazione del nuovo contratto di lavoro del comparto Federcasa ha comportato per le aziende una lievitazione di costi – tuttavia assorbe una quota di poco superiore al 20 dei proventi dei canoni.

1.b.2. I costi generali delle ACER

I costi generali delle aziende sono tendenzialmente contenuti, per cui circa il 50 delle risorse dei canoni di locazione è impiegato direttamente negli immobili, sotto forma di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aziende pur dimostrando nel tempo di essere in grado di diversificare le proprie attività (in particolare quelle tecniche), tuttavia presentano un rapporto in calo di ricavi da competenze tecniche rispetto al totale del valore della produzione. Si passa da un 13% dell'anno 2001 a circa l'8% dell'anno 2009.

1.b.3. Gli alloggi gestiti

Particolarmente significativo risulta anche l'incremento del numero complessivo (ERP e non ERP) di alloggi gestiti dalla ACER sul territorio regionale.

Si passa da un valore di 53.732 alloggi dell'anno 2004 ad un valore di oltre 56.794 alloggi dell'anno 2009, con un incremento di circa 3.000 alloggi (mediamente con un incremento di 600 alloggi all'anno).

L'offerta a canone sociale della regione si è dunque ampiamente incrementata, nonostante la pressoché assenza di contribuzione statale per l'edilizia pubblica.

1.b.4. La morosità

Fenomeno in tendenziale crescita risulta quello della morosità, per effetto soprattutto dell'aumentare del disagio economico delle famiglie a minor reddito.

L'indice di morosità dell'anno 2001 ammontava a circa il 3% del monte canoni, l'indice dell'anno 2006 è salito all'6% mentre l'analogo valore per il 2009 si è attestato al 7,5% del monte canoni.

La morosità comprende in molte ipotesi anche i servizi condominiali; si ricorda che mentre i canoni di locazione sono protetti e calcolati in base al reddito ISE (*Indicatore della situazione economica*), i servizi condominiali sono invece a valori di mercato.

Tabella 29 Valore della morosità da canoni degli alloggi gestiti da ACER. Valori in euro

	31.12.2002	31.12.2007	31.12.2010
Piacenza	197.914	270.577	542.712
Parma	163.551	537.995	681.577
Reggio Emilia	133.016	363.153	670.729
Modena	270.499	186.140	634.060
Bologna	511.344	1.697.553	2.083.238
Ferrara	110.069	353.257	450.585
Ravenna	114.494	287.052	396.257
Forlì-Cesena	121.019	389.742	777.703
Rimini	64.329	147.463	233.290
Totale	1.686.235	4.232.932	6.470.151

La morosità viene calcolata l'anno successivo rispetto a ciascun anno di emissione del bollettino in modo da depurare il calcolo dei semplici ritardi nei pagamenti e le acquisizioni dei flussi degli incassi diversi in ogni singola ACER. Si assiste al fenomeno, sempre più frequente, che quote di spese condominiali mensili eguagliano o superano il canone di locazione di Erp.

1.b.5. I conti economici delle ACER

L'analisi dei conti economici delle ACER dimostra un sostanziale pareggio in tutte le aziende tra i valori della produzione (ricavi) e i costi della produzione (costi), ciò dimostra un generale e costante equilibrio economico-finanziario nel tempo.

In termini assoluti si registra un incremento delle due voci che, nel periodo considerato, dimostra che a fronte dell'aumento dei costi si è assistito ad un corrispondente aumento di ricavi. L'aumento dei ricavi tuttavia non ha influito sui corrispettivi della gestione che si sono mantenuti tutti all'interno dei massimali regionali fissati nell'anno 2002, peraltro, con un tendenziale calo degli stessi al rinnovo delle convenzioni con i rispettivi comuni del territorio. Si passa da valori complessivi di ricavi di oltre 134,4 milioni di euro dell'anno 2004 ad oltre 148,6 milioni di euro dell'anno 2009 (Cfr. Tabella 30).

Tabella 30 Costi e valore della produzione delle ACER nel 2004 e nel 2009. Valori in euro

	Costi della produzione		Valore della produzione	
	2004	2009	2004	2009
Piacenza	5.070.307	6.606.886	5.720.767	6.768.574
Parma	8.004.802	11.657.412	8.786.585	11.603.488
Reggio Emilia	11.890.624	12.618.024	12.221.650	12.983.425
Modena	7.462.246	7.379.955	10.385.367	12.489.089
Bologna	66.968.354	69.977.950	66.975.115	70.367.657
Ferrara	9.848.998	11.640.483	11.015.569	11.916.537
Ravenna	6.713.393	7.481.904	6.898.654	7.658.021
Forlì-Cesena	7.348.712	9.106.154	8.714.829	8.753.121
Rimini	3.479.365	5.619.946	3.762.895	6.142.662
Totale	126.786.801	142.088.714	134.481.431	148.682.574

I corrispettivi medi di gestione per alloggio rimangono invariati nel tempo come facilmente si evince dalla tabella allegata.

I maggiori ricavi delle aziende hanno dunque trovato il loro maggiore impiego in costi diretti relativi ai fabbricati in gestione (manutenzione e spese condominiali) e non in costi generali aziendali.

Tabella 31 Ricavi complessivi da canoni degli alloggi gestiti da ACER. Valori in euro

	2001	2009
Piacenza	3.184.895	4.164.629
Parma	5.576.659	9.166.507
Reggio Emilia	5.059.164	7.096.658
Modena	7.515.924	12.767.208
Bologna	16.370.053	25.475.577
Ferrara	7.317.382	10.240.518
Ravenna	3.109.557	6.648.196
Forlì-Cesena	3.766.856	5.537.046
Rimini	4.267.909	4.125.642
Totale	56.168.399	85.221.981

Tabella 32 Costo del personale delle ACER nel 2004 e nel 2009. Valori in euro

	2004	2009
Piacenza	1.280.732	1.396.600
Parma	2.536.125	3.133.218
Reggio Emilia	2.132.614	2.645.987
Modena	2.308.168	3.075.703
Bologna	7.410.202	8.978.653
Ferrara	2.342.273	2.658.398
Ravenna	1.426.740	1.245.421
Forlì-Cesena	1.952.864	1.947.382
Rimini	709.380	1.168.037
Totale	22.099.098	26.249.399

Capitolo 2 Assegnazioni e canoni: copertura delle domande di accesso agli alloggi ERP (art.55, c.4, lett. c)

2.a. Requisiti e Criteri di assegnazione: modalità e livelli di autonomia nella formazione delle graduatorie

I requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, i cui criteri sono enunciati ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 24/2001, sono stati definiti e pubblicati entro sei mesi dalla promulgazione della legge con la Delibera del Consiglio Regionale n. 327 del febbraio 2002 che prevede che per concorrere all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, è necessario possedere i seguenti requisiti:

- a. avere la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- b. avere la residenza o la sede dell'attività lavorativa nel territorio interessato al bando di assegnazione degli alloggi;
- c. non superare i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili stabiliti dalla normativa regionale;
- d. non avere conseguito precedenti assegnazioni di alloggi o di contributi pubblici;
- e. non superare i limiti di reddito, valutato secondo i criteri stabiliti dal D. Lgs 31 marzo 1998 n. 109, e successive modifiche, stabiliti dalla normativa regionale.

Successivamente a tale atto permane quindi di competenza regionale essenzialmente la determinazione dei valori massimi per i requisiti di cui al punto e), sottoposti a revisione biennale. Le più recenti sono state le determinazioni dirigenziali n. 7436 e n. 8851 del 2009 che fissano gli attuali limiti per concorrere alle assegnazioni ERP in 34.380,60

euro di ISE e in 17.154,30 di ISEE (*Indicatore della situazione economica equivalente*); in 51.462,90 euro di ISE e in 34.308,60 euro di ISEE per quanto riguarda invece la permanenza.

...Gli 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... (l'articolo della legge regionale 24/2001 che individua gli utenti di ERP e delle abitazioni in locazione) e che talirequisiti debbono 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). È il Comune che, in base all'articolo 25, assegna gli alloggi di ERP su istanza degli interessati tramite concorso pubblico (anche per ambiti sovra-comunali) o formazione di una graduatoria aperta.

Uno degli elementi di novità che si accompagna all'unificazione e al trasferimento della proprietà di alloggi ERP in capo ai Comuni è che i criteri e le priorità per l'assegnazione (e i relativi punteggi da attribuire in base alle domande “in relazione alle condizioni soggettive e oggettive dei nuclei richiedenti”) debbono essere disciplinati dalle Amministrazioni comunali tramite un proprio Regolamento, indicando anche i contenuti e le modalità di presentazione delle domande, di gestione delle procedure per la formazione della graduatoria nonché le modalità di individuazione e assegnazione degli alloggi. La legge regionale prevede anche che i criteri di assegnazione sono definiti sentite le organizzazioni sindacali (comma 3 articolo 25).

Viene quindi conferita alle Amministrazioni municipali un'ampia autonomia regolamentare che ha progressivamente visto i Comuni, nel rispetto dei requisiti di legge e dei criteri di assegnazione di cui alla Delibera di Consiglio 327/2002, predisporre, applicare e anche modificare nel tempo le modalità di costruzione delle graduatorie, cercando di individuare quelle maggiormente rispondenti alle esigenze locali. L'effettivo esercizio di questa autonomia ha portato ad almeno tre livelli di diversificazione: l'entità del punteggio attribuibile a situazioni analoghe, la differente classificazione utilizzata per la valutazione delle condizioni considerate, la presenza (assenza o differente articolazione) delle condizioni generatrici di punteggio. Una situazione che oggi sicuramente ha dato il via a nuove e interessanti impostazioni ma

che sconta l'impossibilità pratica di una precisa e esaustiva comparazione a scala territoriale.

Va ricordato che la normativa regionale assegna però alle Province, in base all'art. 5 della legge regionale 24/2001 (con le modifiche introdotte dalla legge regionale 10/2003), il compito di *.....sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di ERP, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, l'individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di ERP.....* in particolare nel contesto del Tavolo di concertazione² finalizzato proprio all'integrazione e coordinamento delle politiche abitative a livello locale.

Il ruolo che le ACER si possono trovare a ricoprire nell'ambito dei processi di assegnazione rimane quindi totalmente definito dalle Amministrazioni municipali all'interno delle convenzioni (o concessioni) siglate con questi soggetti gestori dopo la fase transitoria quadriennale, ai sensi dell'art. 41 della legge regionale 24/2001 e, in particolare, del comma 2 bis così come introdotto dalla legge regionale 10/2003, ove si dice che *.....i Comuni, attraverso la convenzione di cui al comma 2, possono altresì avvalersi delle ACER per lo svolgimento dei compiti amministrativi inerenti alla gestione degli alloggi di ERP, nonché per la predisposizione ed attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi, sulla base di quanto stabilito nel programma regionale di cui all'articolo 8.....*

Le ACER sono meri soggetti attuatori delle disposizioni e dei regolamenti comunali per quel che concerne le procedure previste dagli artt. 29, 30, 31, 32, 33 e 34 che compongono il capo III della legge regionale in relazione all'annullamento dell'assegnazione, alla decadenza e alla risoluzione del contratto, all'accertamento periodico dei requisiti, agli interventi in caso di morosità e occupazione illegale.

² Il Tavolo di concertazione delle politiche abitative è una sede istituita per un confronto fra le istituzioni e le forze sociali ed economiche sulla programmazione delle politiche abitative e del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica. È previsto dall'articolo 7 della legge regionale 24/2001.

Norme e atti in vigore

Determinazione dirigenziale n. 8851 del 10 settembre 2009: "Aggiornamento ai sensi della legge regionale n. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Rettifica di mero errore materiale"

Determinazione dirigenziale n. 7436 del 30 luglio 2009 (BUR n. 152 del 26 agosto 2009): "Aggiornamento ai sensi della legge regionale n. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica"

Determinazione dirigenziale n. 9702 del 25 luglio 2007: "Rettifica di mero errore materiale contenuto nella determinazione n. 5072/07"

Deliberazione della Giunta Regionale n. 623 del 7 maggio 2007: "Rettifica di mero errore materiale contenuto nella deliberazione della Giunta Regionale n. 468 dell'11 aprile 2007"

Determinazione dirigenziale n. 5072 del 24 aprile 2007: "Definizione ai sensi della legge regionale n. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica"

Delibera della Giunta Regionale n. 468 dell'11 aprile 2007: "Attuazione dell'art. 15, comma 2, legge regionale n. 24/2001, aggiornamento dei limiti di reddito per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi ERP"

Delibera del Consiglio Regionale n. 327 del 12 febbraio 2002: "Specificazione dei requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di cui all'art. 15 della legge regionale 24/2001"

Tabella 33 Domanda di alloggi di ERP presentate ai Comuni della Regione Emilia-Romagna di grandi dimensioni . Valori a settembre 2009

Comune	N° domande inserite in graduatoria	Anno di riferimento se precedente al 2009	Popolazione al 31.12.2009	Famiglie al 31.12.2009	N° alloggi ERP al 31.12.2009
Piacenza	614		102.987	46.802	2.311
Castel San Giovanni	61	2008	13.826	5.741	121
Fiorenzuola d'Arda	145		14.970	6.513	210
Parma	1.654	2008	184.467	88.066	3.932
Fidenza	363	2007	25.731	11.387	695
Salsomaggiore T.	192	2007	20.146	9.282	145
Reggio Emilia	1.025		167.678	75.738	2.593
Casalgrande	114		18.639	7.354	90
Correggio	109		24.991	10.184	252
Guastalla	91	2004	15.135	6.294	163
Montecchio Emilia	53		10.376	4.195	38
Rubiera	60	2007	14.527	6.015	76
Scandiano	220		24.842	10.079	67
Modena	1.193		183.114	82.935	2.592
Campogalliano	61	2008	8.468	3.493	74
Carpi	508	2008	68.059	28.507	591
Castelfranco Emilia	235		31.229	12.974	246
Castelnuovo Rangone	98		14.196	5.675	27
Castelvetro di Modena	81		10.933	4.358	19
Formigine	140		33.440	13.329	115
Mirandola	90		24.321	10.136	288
Sassuolo	205		41.587	16.910	526
Savignano sul P.	81		9.403	3.737	22
Vignola	206	2006	24.509	10.086	150
Bologna	7.943		377.220	200.058	12.830
Anzola dell'Emilia	103	2006	11.851	5.068	164
Calderara di Reno	127		13.035	5.639	92
Casalecchio di Reno	622		35.513	17.120	521
Castenaso	100		14.209	6.244	152
Castel Maggiore	139		17.261	7.669	173
Granarolo dell'Emilia	94		10.321	4.494	100
Imola	552		68.682	30.021	1.038
Pianoro	223	2007	17.231	7.671	309
San Giovanni In Persiceto	131	2008	26.915	11.637	198
San Lazzaro di Savena	366	2006	31.184	14.331	270
Sasso Marconi	121	2006	14.711	6.506	180
Zola Predosa	269	2007	18.088	8.098	153
Ferrara	1.602		134.962	64.508	3.404
Argenta			22.570	9.658	471
Cento	238		35.150	14.463	287
Comacchio	288		23.084	10.790	542

Copparo			17.408	7.735	228
Ravenna	929	2007	157.459	72.084	2.136
Cervia	191		28.861	13.240	177
Faenza	460	2007	57.664	24.945	873
Lugo	297	2008	32.756	14.226	317
Forlì	992	2007	117.550	50.807	1.580
Cesena	477		96.171	40.486	873
Cesenatico	199	2008	25.375	10.979	197
Forlimpopoli	95	2008	12.944	5.781	99
Rimini	1.369	2008	141.501	61.228	1.099
Cattolica	43		16.679	7.439	127
Riccione	432		35.545	16.239	172
Sant'Arcangelo di R.	118	2007	21.121	8.195	132

2.a.1. Le assegnazioni

L'evoluzione delle assegnazioni, calcolate in base ai nuovi contratti stipulati negli anni 2007, 2008 e 2009, pur risentendo dei flussi migratori, non ha subito scostamenti particolarmente significativi in questi ultimi anni. In sintesi i dati evidenziano il seguente andamento su scala regionale:

Anno 2007

totale assegnazioni	2.601
assegnazioni ai cittadini italiani	1.798 (69%)
assegnazioni ai cittadini stranieri	803 (31%)

Anno 2008

totale assegnazioni	2.247
assegnazioni ai cittadini italiani	1.557 (69%)
assegnazioni ai cittadini stranieri	690 (31%)

Anno 2009

totale assegnazioni	2.088
assegnazioni ai cittadini italiani	1.395 (67%)
assegnazioni ai cittadini stranieri	693 (33%)

Va notato che l'ingresso di nuovi assegnatari in ERP nel corso degli anni (per effetto della costruzione dei nuovi edifici e, in particolar modo, del turn-over degli alloggi che via via si liberavano) presenta rispetto al totale del patrimonio gestito numeri particolarmente significativi. Ogni anno entrano in ERP nuovi assegnatari mediamente

per una quota oscillante tra il 3-4% del patrimonio totale in gestione. Ciò significa che l'impegno alla riduzione degli alloggi sfitti, su scala regionale, anche grazie all'effetto dei due Programmi regionali *Nessun alloggio pubblico sfitto*, ha consentito e consente annualmente di immettere in locazione più di 2.000 alloggi all'anno che, in altri termini, vorrebbe dire costruire 150 – 200 nuovi edifici all'anno (cfr. Tabella 34).

Nell'ottica di recupero dell'efficienza va segnalato che molte ACER tengono monitorate le tempistiche di ripristino degli alloggi vuoti e hanno instaurato con i rispettivi Comuni modelli di valutazione dei risultati basati su tempi medi di ripristino e di successiva riassegnazione a cui sono stati associati premi incentivanti e/o penalizzazioni.

Tabella 34 Numero di alloggi assegnati annualmente dalle ACER per nazionalità dell'assegnatario, vari anni

	Assegnatari nati in Italia			Assegnatari nati all'Estero			Totale assegnatari		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Piacenza	69	100	54	30	57	42	99	157	96
Parma	198	166	152	80	60	88	278	226	240
Reggio E.	209	113	60	93	65	85	302	178	145
Modena	110	124	142	83	67	67	193	191	209
Bologna	500	532	530	250	225	223	750	757	753
Ferrara	343	227	198	112	77	86	455	304	284
Ravenna	166	127	118	82	58	64	248	185	182
Forlì-Cesena	85	103	89	50	67	29	135	170	118
Rimini	118	65	52	23	14	9	141	79	61
TOTALE	1.798	1.557	1.395	803	690	693	2.601	2.247	2.088

A livello regionale, l'insieme degli alloggi assegnati in gestione alle ACER vale circa il 99% del patrimonio censito e descritto in questo rapporto. La Tabella 35 riporta il solo patrimonio trasferito ex legge regionale 24/2001 ai Comuni non convenzionatisi con le ACER.

Si tratta di un'entità residuale che, in termini assoluti, è composta da 600 alloggi localizzati in 13 Comuni con una netta prevalenza di quelli bolognesi dove l'entità degli alloggi mantenuti in gestione presso le Amministrazioni municipali è di poco superiore al 3% del totale degli alloggi ERP censiti in quella provincia. Gli alloggi sono localizzati nel comune di Montese in provincia di Modena, a Bagnara di Romagna in provincia di Ravenna e in 11 comuni nella provincia di Bologna.

Nelle province di Modena e Ravenna questo dato non raggiunge lo 0,2% e determina una condizione sostanzialmente assimilabile a quella delle province di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, dove risultano invece assegnati alle ACER la totalità degli alloggi trasferiti ai Comuni per effetto della nuova disciplina regionale.

Tabella 35 Quadro riepilogativo del patrimonio trasferito ai Comuni. Settembre 2009

PROVINCIA/Comune	Tipologia di gestione
PIACENZA	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER
PARMA	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER
REGGIO EMILIA	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER
MODENA	
Montese 4	appartamenti
BOLOGNA	
Calderara di Reno 28	
Castel Guelfo di Bologna 19	
Castello d'Argile 9	
Castel Maggiore 80	
Castel San Pietro 170	
Crespellano 57	
Granaglione 3	
Monterenzio 9	
Ozzano 148	
Porretta Terme 59	
San Benedetto Val di Sambro 9	
TOTALI 591	
FERRARA	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER
RAVENNA	
Bagnara 5	
FORLÌ - CESENA	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER
RIMINI	Tutti i Comuni che hanno alloggi ERP hanno affidato la gestione all'ACER

2.a.2. Profilo dell'utenza e sue trasformazioni

Nelle analisi successive si fa riferimento ad un concetto di utenti che si estende a tutti coloro che abitano in un alloggio ERP e non solo gli assegnatari degli stessi.

Il numero complessivo degli utenti al 31.12.2009 è di 115.474 unità (Tabella 36), con incrementi percentuali pari al 6,8% rispetto al 2001 e al 3% rispetto al 2006. A livello provinciale gli incrementi più consistenti spettano alle province emiliane Parma, Piacenza e Reggio Emilia con aumenti sul 2001 pari, rispettivamente, al 24%, 16% e 15% (corrispondenti a 2.470, 830 e 1.181 nuovi utenti) mentre tra le province romagnole si distingue quella di Rimini (+13% pari a 476 nuovi utenti rispetto al 2001).

La distribuzione per fasce d'età evidenzia una consistente presenza di ultra sessantacinquenni pari a circa un terzo degli utenti (32%) alla fine del 2001; nel 2006 scende leggermente e si attesta attorno al 30%, analogo valore si registra per il 2009 (cfr. Tabella 37, Tabella 38 e Tabella 39). Considerando invece le fasce d'età più giovani, si rileva un incremento degli utenti di minore età (dal 13% del 2001 al 17% del 2009) ed una flessione di quelli compresi tra 19 e 34 anni (dal 18% del 2001 al 15% del 2009) mentre abbastanza stabile è la quota di utenti compresi tra i 35 ed i 64 anni (dal 37% del 2001 al 38% del 2009). I cambiamenti intervenuti nel profilo degli utenti dell'ERP, nel periodo considerato, sono in linea con le analoghe modifiche che hanno interessato il complesso della popolazione residente nella regione, sommariamente sintetizzabili in un aumento generalizzato dell'età media in concomitanza ad un lieve incremento dei giovanissimi, in questo caso per effetto della fertilità della popolazione straniera e una crescita sostenuta della popolazione anziana.

Per quanto concerne i nuclei familiari e le loro dimensioni medie (Tabella 40, Tabella 41 e Tabella 42) si rileva l'aumento del numero complessivo da 50.023 unità nel 2001 a 52.186 nel 2009, con un incremento corrispondente di 2.143 nuclei in valore assoluto pari al 4%. La distribuzione in ordine al numero dei componenti evidenzia che la maggior parte dei nuclei è composta da una sola persona (il 40% del totale) o da due componenti (30% del totale). Confrontando l'attuale ripartizione con quelle degli anni precedenti si osserva un aumento dell'incidenza dei nuclei familiari di una sola persona

che passano dal 38% nel 2001 al 40% nel 2009 e dei nuclei familiari di 5 o più persone che nel 2001 erano pari al 6% mentre nel 2009 raggiungono circa l'8% del totale. Anche in questo caso i cambiamenti demografici avvenuti nella popolazione residente in Emilia-Romagna per effetto dell'invecchiamento della stessa e dei flussi migratori ha dei riflessi sull'utenza dell'ERP.

Tabella 36 Numero di utenti degli alloggi gestiti da ACER, vari anni

	31.12.2001		31.12.2006				31.12.2009					
	v.a.	%	v.a.	%	Variazioni '06- '01		v.a.	%	Variazioni '09 – '06		Variazioni '09 – '01	
					v.a.	%			v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	5.061	4,68	5.627	5,01	566	11,18	5.891	5,10	264	4,69	830	16,40
Parma	10.095	9,34	11.750	10,47	1.655	16,39	12.565	10,88	815	6,94	2.470	24,47
Reggio Emilia	7.903	7,31	8.911	7,94	1.008	12,75	9.084	7,87	173	1,94	1.181	14,94
Modena	13.682	12,66	13.459	11,99	-223	-1,63	13.908	12,04	449	3,34	226	1,65
Bologna	36.545	33,82	37.610	33,51	1.065	2,91	38.150	33,04	540	1,44	1.605	4,39
Ferrara	12.719	11,77	12.816	11,42	97	0,76	13.048	11,30	232	1,81	329	2,59
Ravenna	9.109	8,43	8.924	7,95	-185	-2,03	9.250	8,01	326	3,65	141	1,55
Forlì-Cesena	9.239	8,55	9.289	8,28	50	0,54	9.386	8,13	97	1,04	147	1,59
Rimini	3.713	3,44	3.842	3,42	129	3,47	4.189	3,63	347	9,03	476	12,82
Totale	108.066	100	112.228	100	4.162	3,85	115.471	100	3.243	2,89	7.405	6,85

Tabella 37 Numero di utenti degli alloggi gestiti da ACER per classi d'età al 31.12.2009

	Classi di età								
	Fino a 18anni	19 – 34	35 – 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85anni	Totale	
Piacenza	1.160	824	1.130	1.042	843	638	254	5.891	5,10
Parma	2.275	1.832	2.487	2.078	1.474	1.572	847	12.565	10,88
Reggio Emilia	1.769	1.608	1.848	1.618	913	826	502	9.084	7,87
Modena	2.992	2.218	2.812	2.542	1.308	1.403	633	13.908	12,04
Bologna	6.149	5.283	7.483	7.068	4.737	4.719	2.711	38.150	33,04
Ferrara	1.807	1.714	2.551	2.537	2.000	1.767	672	13.048	11,30
Ravenna	1.562	1.356	1.794	1.759	1.195	1.075	509	9.250	8,01
Forlì-Cesena	1.667	1.359	1.998	1.699	1.236	1.032	395	9.386	8,13
Rimini	516	602	785	861	651	531	243	4.189	3,63
Totale	19.897	16.796	22.888	21.204	14.357	13.563	6.766	115.471	100
	17,23	14,55	19,82	18,36	12,43	11,75	5,86	100	

Tabella 38 Numero di utenti degli alloggi gestiti da ACER per classi d'età al 31.12.2006

	Classi di età								
	Fino a 18 anni	19 - 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85 anni	Totale	
Piacenza	1.060	820	1.087	1.075	831	578	176	5.627	5,01
Parma	2.182	1.595	2.356	1.835	1.662	1.572	548	11.750	10,47
Reggio Emilia	1.936	1.421	1.866	1.463	953	910	362	8.911	7,94
Modena	3.194	2.120	2.855	2.125	1.505	1.302	358	13.459	11,99
Bologna	6.106	5.591	7.506	6.666	5.197	4.815	1.729	37.610	33,51
Ferrara	1.721	1.910	2.412	2.662	2.192	1.497	422	12.816	11,42
Ravenna	1.545	1.338	1.767	1.646	1.335	974	319	8.924	7,95
Forli-Cesena	1.490	1.455	1.879	1.752	1.341	1.037	335	9.289	8,28
Rimini	510	562	759	811	636	446	118	3.842	3,42
Totale	19.744	16.812	22.487	20.035	15.652	13.131	4.367	112.228	100
	17,59	14,98	20,04	17,85	13,95	11,70	3,89	100	

Tabella 39 Numero di utenti degli alloggi gestiti da ACER per classi d'età al 31.12.2001

	Classi di età								
	Fino a 18 anni	19 - 34	35 - 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85 anni	Totale	
Piacenza	609	877	835	1.134	811	601	194	5.061	4,68
Parma	1.209	1.417	1.652	1.763	1.724	1.634	696	10.095	9,34
Reggio Emilia	1.508	1.278	1.568	1.324	1.007	926	292	7.903	7,31
Modena	2.605	2.497	2.720	2.220	1.725	1.450	465	13.682	12,66
Bologna	4.438	6.381	6.541	6.885	5.503	4.891	1.906	36.545	33,82
Ferrara	1.223	2.344	2.216	2.856	2.182	1.494	404	12.719	11,77
Ravenna	1.205	1.686	1.738	1.801	1.356	984	339	9.109	8,43
Forli-Cesena	1.037	1.677	1.684	1.933	1.422	1.100	386	9.239	8,55
Rimini	394	765	665	858	568	351	112	3.713	3,44
Totale	14.228	18.922	19.619	20.774	16.298	13.431	4.794	108.066	100
	13,17	17,51	18,15	19,22	15,08	12,43	4,44	100	

Tabella 40 Alloggi occupati per numero di occupanti al 31.12.2009

	Numero di occupanti						Totale	
	1	2	3	4	5 o più			
Piacenza	1.143	726	337	227	244	2.677		5,12
Parma	2.518	1.594	683	526	485	5.806		11,10
Reggio Emilia	1.452	1.030	512	429	416	3.839		7,34
Modena	2.037	1.483	789	671	686	5.666		10,83
Bologna	6.790	5.463	2.504	1.401	1.293	17.451		33,35
Ferrara	2.502	2.035	903	494	324	6.258		11,96
Ravenna	1.923	1.313	588	351	282	4.457		8,52
Forlì-Cesena	1.510	1.332	659	365	321	4.187		8,00
Rimini	779	643	295	150	115	1.982		3,79
Totale	20.654	15.619	7.270	4.614	4.166	52.323		100
	39,47	29,85	13,89	8,82	7,96			

Tabella 41 Alloggi occupati per numero di occupanti al 31.12.2006

	Numero di occupanti						
	1	2	3	4	5 o più	Totale	
Piacenza	1.143	751	351	220	192	2.657	5,12
Parma	2.650	1.612	648	443	393	5.746	11,06
Reggio Emilia	1.518	1.053	509	418	378	3.876	7,46
Modena	1.997	1.475	795	698	596	5.561	10,71
Bologna	6.791	5.561	2.567	1.503	1.066	17.488	33,67
Ferrara	2.412	2.049	929	488	287	6.165	11,87
Ravenna	1.942	1.313	586	326	236	4.403	8,48
Forlì-Cesena	1.548	1.321	694	400	258	4.221	8,13
Rimini	713	565	301	152	91	1.822	3,51
Totale	20.714	15.700	7.380	4.648	3.497	51.939	100
	39,88	30,23	14,21	8,95	6,73	100	

Tabella 42 Alloggi occupati per numero di occupanti al 31.12.2001

	Numero di occupanti						
	1	2	3	4	5 o più	Totale	
Piacenza	1.202	666	373	200	112	2.553	5,10
Parma	2.652	1.542	607	371	235	5.407	10,81
Reggio Emilia	1.336	1.031	475	409	278	3.529	7,05
Modena	2.043	1.617	853	717	537	5.767	11,53
Bologna	5.961	5.467	2.758	1.550	937	16.673	33,33
Ferrara	2.216	1.848	1.071	559	252	5.946	11,89
Ravenna	1.737	1.293	671	401	213	4.315	8,63
Forli-Cesena	1.462	1.365	762	429	194	4.212	8,42
Rimini	513	535	299	185	89	1.621	3,24
Totale	19.122	15.364	7.869	4.821	2.847	50.023	100
	38,23	30,71	15,73	9,64	5,69	100	

2.b. Canoni: regole di determinazione e possibilità di graduazione, verifiche in itinere e evoluzione

I canoni di affitto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono determinati dai Comuni o per essi dalle ACER (ex IACP) alle quali hanno affidato la gestione del loro patrimonio, sulla base di criteri generali definiti dalla Regione. Il canone è calcolato sulla base del valore dell'immobile e della situazione economica della famiglia che ha avuto in assegnazione l'alloggio.

La situazione economica della famiglia è valutata applicando il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109, tenendo conto contemporaneamente sia del suo valore dell'ISE (indicatore della situazione economica) che del suo valore dell'ISEE (indicatore della situazione economica equivalente). Sulla base di questi valori la Regione ha individuato diverse fasce di utenza ai fini del calcolo dei canoni. Sono state individuate:

- a. una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito;
- b. una fascia costituita da nuclei familiari, al di fuori della fascia di protezione, per i quali il Comune stabilisce un canone, all'interno dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione;
- c. una fascia della decadenza, riferita ad utenti dichiarati decaduti, ai quali applicare fino al rilascio dell'alloggio, un canone maggiorato rispetto a quello previsto per la fascia precedente, definito dal Comune, entro i limiti fissati dalla Regione.

La precedente legge regionale 12/84 prevedeva la definizione dei canoni degli alloggi di ERP con una delibera del Consiglio regionale in attuazione di una dettagliata previsione di legge; l'art. 35 della legge regionale 24/2001 dispone invece che il canone degli alloggi di ERP sia determinato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio regionale, previo il confronto con le organizzazioni sindacali e tenendo conto di quanto sancito dall'art. 36 della medesima legge, circa la destinazione dei proventi. In particolare in base all'art. 4 della legge, la Regione, con delibera del Consiglio,

definiscei criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e i massimali dei costi di gestione degli stessi, con riferimento ai capitolati prestazionali dei servizi forniti..... Il monte canoni risultante dall'applicazione dei nuovi criteri e dalle determinazioni comunali è destinato, oltre alla copertura dei costi di gestione, agli investimenti per il miglioramento e lo sviluppo del settore abitativo di proprietà pubblica.

Il nuovo sistema si caratterizza inoltre per la netta distinzione, relativamente al calcolo dei canoni, fra coloro che risultano inseriti nella fascia di “protezione” e i restanti assegnatari, a loro volta differenziati sulla base del rispetto dei limiti di “permanenza”.

Per i nuclei appartenenti alla fascia di “protezione”, il calcolo del canone tiene conto esclusivamente delle condizioni soggettive, mentre negli altri casi vengono considerate anche le condizioni oggettive. Al fine di graduare il passaggio da fasce con canone interamente soggettivo ad altre con canone comprendente anche condizioni oggettive, si ritenne opportuno introdurre sottofasce intermedie con canone determinato in modo misto, risultante cioè da un mix diversificato di elementi soggettivi ed oggettivi, in particolare per i nuclei che mantenevano nel tempo condizioni rientranti nei requisiti specificamente previsti per l'accesso all'ERP.

L'insieme dei criteri generali per la determinazione dei canoni, definiti nella loro articolazione e struttura con la Delibera del Consiglio 395/2002, viene perfezionato con la successiva Delibera di Consiglio 485/2003.

Questa, oltre a rimodulare alcuni parametri limite e coefficienti (individuazione delle aree, determinazione dei canoni, quadro riepilogativo e con particolare riferimento alla fascia di protezione al coefficiente territoriale “alfa”, sancendo chela graduazione e la definizione del canone compete al Comune.....), tocca anche le modalità applicative relativamente alla variazione del canone per mutamento delle condizioni soggettive. Soprattutto modifica una parte delle disposizioni finali, con esplicito riferimento alla verifica tecnica al termine della fase transitoria dell'applicazione dei canoni e all'obiettivo di un aumento del gettito delle entrate nell'ordine del 20%, fornendo al Tavolo provinciale di concertazione elementi utili per definire il graduale scaglionamento nell'applicazione degli aumenti dei canoni.

2.b.1. Le modalità di definizione del canone attualmente in vigore

Il calcolo del canone, per i motivi sopra ricordati, non può annoverare tra i suoi vantaggi la semplicità e l'intuitività perché sono determinati in modo autonomo dalle singole Amministrazioni municipali o, su incarico di queste, dalle ACER alle quali è stata affidata la gestione del patrimonio.

La loro determinazione presenta inoltre una variegata articolazione in sottofasce per le quali sono fissati dei parametri limite ma dove il canone realmente definito ha sempre un valore differente per ogni assegnatario, fluttuando in base al modificarsi delle condizioni soggettive dei singoli nuclei, per esempio del reddito o anche del numero di componenti. 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.

Partendo dalle condizioni soggettive, la cui influenza è primaria poiché vale in tutte le situazioni in essere, va rimarcato come la condizione economico-finanziaria del nucleo dell'assegnatario venga oggi valutata tenendo conto sia dell'indicatore della situazione economica della famiglia ISE sia dell'indicatore della situazione economica equivalente ISEE, opportunamente riparametrato in base alla composizione del nucleo familiare, secondo una scala di equivalenza fissata per legge. E' sulla base di tali valori che la Regione ha individuato diverse fasce di utenza ai fini del calcolo dei canoni.

Per il collocamento nelle diverse aree è necessario che entrambi i limiti (ISE, ISEE) siano rispettati. 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 rideterminato in regione) il nucleo assegnatario ricade nella fascia di protezione, quella per la quale il canone è calcolato esclusivamente in base a condizioni soggettive.

Tabella 43 Limiti di reddito delle diverse aree/fasce

	Delibera del Consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002		Determinazione n. 7436 e s.m.i del 30 luglio 2009.
AREA ACCESSO	ISE < 30.000 euro	ISEE < 15.000 euro	ISE < 34.308,60 euro ISEE < 17.154,30 euro
FASCIA DI PROTEZIONE		ISEE < 7.500 euro	ISEE < 7.500 euro
AREA PERMANENZA	ISE < 45.000 euro	ISEE < 30.000 euro	ISE < 51.462,90 euro ISEE < 34.308,60 euro
AREA DECADENZA	ISE > 45.000 euro	ISEE > 30.000 euro	ISE > 51.462,90 euro ISEE > 34.308,60 euro

Va però segnalato come, nella concreta attuazione dell'autonomia assegnata ai Comuni, tali valori siano stati assunti quali limiti massimi e che nelle prassi attualmente operative, le modalità di calcolo facciano sovente riferimento a ulteriori sottofasce (ISEE fino a 5.000 euro, da 5.000 a 6.000 euro, da 6.000 a 7.500 euro, solo per fare alcuni esempi) con numero e caratteristiche delle sottofasce differenti nei singoli territori e talvolta comprendenti anche criteri di ordine sociale (nuclei monoreddito piuttosto che presenza di invalidi, ecc.).

L'articolazione in sottofasce non è limitata alla sola "protezione" ma gradua il complesso dell'area definita dai requisiti dell'accesso. Si registrano inoltre casi di utilizzo di sottofasce anche laddove i limiti per tali requisiti siano superati con la riclassificazione dei nuclei all'interno dell'area della permanenza.

Queste classificazioni e accorpamenti sono di grande importanza nel calcolo del canone per due motivi: specifica valutazione delle condizioni oggettive, controlli di perequazione e adeguamenti.

Un caso importante è quello dei canoni minimi, canoni che i Comuni fissano con riferimento a sottofasce selezionate. Per i nuclei in fascia di protezione, infatti, il calcolo del canone avviene con mero riferimento alle condizioni soggettive ed è previsto che venga fissato in un intervallo fra il 7% e il 12% del valore ISE. Vi sono però anche casi dove l'indicatore porta a quantificazioni inferiori al canone minimo e a questo viene

quindi ricondotto tramite automatismi o altre procedure, salvo particolari disposizioni di esonero del canone o di spese accessorie definite appunto dai Comuni stessi. L'entità dei canoni minimi è di competenza esclusiva dei Comuni e non è attualmente omogenea sul territorio regionale.

L'esperienza di questi anni ha anche permesso di verificare come l'introduzione di parametri e coefficienti oggettivi possa determinare singoli canoni di importo assoluto inferiore a quelli spettanti per sottofasce caratterizzate da livelli inferiori di ISE e ISEE, sperequazione alla quale si è cercato di porre rimedio con una rideterminazione dei canoni sui livelli massimi registrati per la sottofascia immediatamente inferiore.

Questa situazione non deve stupire, le condizioni oggettive pongono infatti in evidenza differenze qualitative significative (per età dei fabbricati, manutenzione, dimensione, servizi, localizzazione ecc.) e che l'utilizzo dei coefficienti "alfa" e "beta" di seguito riportati, può ridurre o amplificare.

Se le condizioni oggettive dell'alloggio fanno infatti riferimento a un canone base espresso in euro/mq anno (determinato in prima approssimazione con riferimento alla media dei canoni concertati in ambito regionale fra 50÷60 euro/mq annuo per un'abitazione di circa 80 mq) e integralmente utilizzato per le aree della permanenza e della decadenza, tale parametro viene invece ridotto a 20÷25 euro/mq-anno nel caso dell'accesso).

E' all'interno di questi intervalli che i Comuni definiscono i propri valori di riferimento, talvolta differenziati anche per sottofasce, da riparametrare appunto in relazione ai coefficienti "alfa" e "beta", entrambi variabili tra 0,80 e 1,20.

Il Coefficiente territoriale "alfa" (α), è determinato dal Comune, differenziato eventualmente anche per le diverse zone del territorio e alla tipologia del Comune, alla popolazione residente, alla tensione abitativa, alla dimensione della domanda di ERP, alla situazione del mercato della locazione.

Il Coefficiente alloggio "beta" (β), è determinato dal Comune in relazione allo stato di conservazione, alla tipologia e qualità dell'alloggio, tenendo presenti gli "elementi" che caratterizzano l'alloggio, in analogia con quanto previsto per il canone concertato (legge 431/98). Il valore andrà modificato nel tempo in relazione alle variazioni delle condizioni di conservazione degli alloggi, valutando sia i miglioramenti a seguito di

interventi di recupero edilizio, sia i peggioramenti a seguito dell'insorgere di fenomeni di degrado anche sociale degli insediamenti. Nella successiva Tabella 44 sono riportate le principali modalità di determinazione dei canoni.

Tabella 44 Modalità di determinazione dei canoni degli alloggi ERP

AREA ACCESSO ERP	<p>Fascia di Protezione</p> <p>Il canone è pari ad una percentuale, variabile dal 7% al 12%, del reddito ISE. La definizione dell'aliquota (canone) compete al Comune, che individua diverse sottofasce con riferimento a più aliquote graduate in relazione all'ISEE. Per tale fascia compete al Comune la determinazione di un canone minimo che tenga conto del costo di gestione degli alloggi, definito dalla Conferenza degli Enti. E' comunque nella facoltà del Comune, esonerare, in tutto o in parte, dal pagamento del canone e delle spese accessorie, nuclei particolarmente bisognosi, su richiesta degli stessi.</p> <p>Canone annuo (in euro) = $7 \div 12\%$ reddito ISE</p>
	<p>Altre fasce nell'Area di Accesso</p> <p>Il canone è pari al coefficiente alfa per beta per $20 \div 25$ euro/mq. anno + un'incidenza del $3 \div 6\%$ sul reddito ISE. In formula:</p> <p>Canone annuo(euro) = $\alpha \beta (20 \div 25) S(\text{mq}) + (4 \div 6) \text{ reddito ISE} \leq 12 \div 16\% \text{ ISE}$</p> <p>Il canone così calcolato non potrà essere maggiore del $12 \div 16\%$ del reddito ISE. La graduazione e la definizione del canone compete al Comune.</p>
AREA PERMANENZA	<p>Il canone è pari al coefficiente alfa per beta per $50 \div 60$ euro/mq. anno, comunque non superiore al $14 \div 18\%$ del reddito ISE. In formula:</p> <p>Canone annuo (euro) = $\alpha \beta (50 \div 60) S(\text{mq}) \leq 14 \div 18\% \text{ ISE}$</p>
AREA DECADENZA	<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>

Il canone dei nuclei appartenenti all'area della PERMANENZA è calcolato a partire da un valore base individuato dal Comune fra i 50 e i 60 euro mq annuo, moltiplicato per la superficie reale dell'alloggio e modificato tramite l'utilizzo del coefficiente β di quello stesso alloggio e del coefficiente α del territorio nel quale è localizzato, con un valore del canone che comunque deve posizionarsi fra il 14 e il 18 dell'ISE del nucleo assegnatario.

Nel caso della DECADENZA si assume il medesimo canone di cui sopra, opportunamente maggiorato in base alla regolamentazione comunale. Attualmente sono collocati in questa area gli utenti decaduti per motivi di reddito, nell'ambito dei limiti fissati dalla Regione, ai quali applicare, fino al rilascio dell'alloggio, un canone maggiorato definito dal Comune in riferimento ai valori locativi del libero mercato. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza, per l'utente comporta il pagamento al Comune di una sanzione amministrativa oltre alla corresponsione del canone maggiorato. Spetta al Comune con proprio regolamento individuare i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza può essere sospesa, indicandone il termine massimo. Può altresì individuare, con lo stesso regolamento, i casi nei quali, su istanza del nucleo interessato, il provvedimento di decadenza è sospeso e successivamente riconfermato o meno, in presenza di una eventuale riacquisizione dei requisiti prescritti per l'assegnazione e la permanenza nell'ERP, ovvero di rimozione delle cause che hanno determinato l'avvio della procedura.

Come precedentemente accennato dal 1° gennaio 2005 il canone viene aggiornato annualmente in base ai livelli di ISE e ISEE del nucleo dell'assegnatario facendo riferimento al reddito desunto dall'ultima dichiarazione. Inoltre, ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio con decorrenza al 1° gennaio dell'anno seguente alla richiesta o al verificarsi di tale mutamento. Anche in tutti i casi ove si verificano variazioni di reddito del nucleo familiare possono essere effettuate modifiche in aumento o in diminuzione, in questo caso se la domanda è stata presentata nel primo semestre la variazione decorre dal 1° luglio, altrimenti dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Infine, alcune precisazioni, riguardanti oneri e spese accessorie. Ai fini della permanenza, il nucleo assegnatario dovrà rispettare entrambi i limiti (ISE, ISEE): il superamento di anche un solo limite (ISE o ISEE) fa passare dall'area della permanenza a quella della decadenza, con l'applicazione degli oneri e procedure conseguenti.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi prestati. Tramite la riscossione del canone l'Ente gestore può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

E' opportuno a questo proposito segnalare che, per effetto delle differenti condizioni dei fabbricati, nella composizione della proprietà (per es. in conseguenza delle numerose alienazioni effettuate) e delle modalità di gestione possono prodursi entità assai differenti relativamente alle spese di natura condominiale, con impatti anche significativi sui costi dell'abitare dei nuclei assegnatari.

Norme e atti in vigore

- **Delibera del Consiglio Regionale n. 485 del 28 maggio 2003:** "Modifiche ed integrazioni alla delibera del Consiglio Regionale n. 395 del 30 luglio 2002 in materia di canoni di edilizia residenziale pubblica"
- **Delibera del Consiglio Regionale n. 395 del 30 luglio 2002:** "Criteri generali per la determinazione dei canoni di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - art. 4, commi 3 e 4 - legge regionale 8 agosto 2001, n. 24"

2.b.2. I canoni medi

Nelle pagine successive sono riportate alcune elaborazioni desunte dai dati dell'anagrafe utenza ERP finalizzate alla produzione di un quadro di sintesi dei canoni di locazione. La Tabella 45, Tabella 46 e Tabella 47 mostrano i canoni medi annui per provincia, suddivisi tra comuni capoluogo e non, nei tre anni di riferimento. A livello regionale il canone medio annuo passa dai 1.200,24 euro annui del 2001 (100,02 euro mensili) ai 1.428,95 euro annui 2006 (119,08 euro mensili) per arrivare ai 1.506,79 euro annui del 31.12.2009 (125,57 euro mensili), con incrementi medi complessivi del 26% rispetto al 2001 e del 5% rispetto al 2006.

Nel 2009 l'oscillazione fra i valori del canone è compresa tra 1.266,62 euro annui della provincia di Piacenza ed 1.808,76 di quella di Modena. Nella distinzione tra i Comuni si osserva, mediamente, che i canoni dei Comuni capoluogo sono leggermente più elevati (2,6%) di quelli del resto dei Comuni della provincia anche se in ambito locale ciò non è sempre confermato (basti osservare i livelli dei canoni delle province di Ferrara, Forlì-Cesena e di Rimini).

Il confronto tra i canoni medi del 2009 e quelli del 2006 (Tabella 53) evidenzia a fronte di un incremento medio complessivo pari al 5,5% variazioni comprese tra la contrazione della fascia DE (Canone maggiorato) pari a -5,1% e l'aumento del 34% della fascia NE (Canone non ERP, fuori dai criteri di canone sociale), rimanendo nell'ambito ERP l'incremento più consistente appartiene alla fascia AP (Canone fascia di protezione) e corrisponde al 9,7%. La Tabella 55, Tabella 56 e Tabella 57 mostrano la ripartizione degli alloggi per fascia di canone nei tre periodi di osservazione. E' possibile, in prima battuta, verificare come uno degli intenti della legge regionale 24/2001 sia stato rispettato e cioè l'allargamento della fascia d'accesso. In effetti, assumendo che le attuali fasce AE (Esonero parziale o totale), AM (Canone Minimo) e AP (Fascia di protezione) possano essere appropriatamente assimilate alle fasce A ed A1 della legge regionale 13/95, si rileva un incremento della quota di alloggi, e pertanto di assegnatari, che vi ricadono: dal 35,2% del 2001 (A 13% e A1 22%) al 52% del 2009 (rispettivamente AE 0,5%, AM 10,7% e AP 41%) .

Tabella 45 Canonî medi annuali nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni, vari anni

	31.12.2009			31.12.2006			31.12.2001		
	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale	Capoluogo	Altri comuni	Totale
Piacenza	1.287,83	1.209,69	1.266,62	1.280,01	1.208,33	1.260,78	1.138,14	1.140,62	1.138,76
Parma	1.511,25	1.401,74	1.471,67	1.460,99	1.283,29	1.398,36	1.239,73	1.088,86	1.186,71
Reggio Emilia	1.605,61	1.549,19	1.581,87	1.553,32	1.507,54	1.534,32	1.324,22	1.320,54	1.323,05
Modena	1.876,07	1.756,76	1.808,76	1.626,93	1.573,64	1.597,45	1.517,27	1.411,15	1.464,88
Bologna	1.474,18	1.312,33	1.421,03	1.436,41	1.307,57	1.394,64	1.211,29	1.047,38	1.161,94
Ferrara	1.546,09	1.565,52	1.555,64	1.467,47	1.454,83	1.461,16	1.217,01	1.160,99	1.189,70
Ravenna	1.504,19	1.318,00	1.404,69	1.488,47	1.302,05	1.388,48	1.073,46	920,30	992,07
Forlì-Cesena	1.574,61	1.618,14	1.602,51	1.370,86	1.320,55	1.338,48	1.330,84	1.083,57	1.170,22
Rimini	1.431,02	1.705,87	1.553,67	1.446,74	1.698,82	1.556,28	1.178,74	1.228,10	1.198,16
Totale	1.523,10	1.484,97	1.506,79	1.457,99	1.389,60	1.428,95	1.244,94	1.133,70	1.200,24

Tabella 46 Canonî medi annuali nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni, vari anni. Variazioni in euro

	Capoluogo			Altri comuni			Totale		
	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06
Piacenza	141,87	149,69	7,82	67,71	69,07	1,36	122,02	127,86	5,84
Parma	221,26	271,52	50,26	194,43	312,88	118,45	211,65	284,96	73,31
Reggio Emilia	229,10	281,39	52,28	187,00	228,65	41,65	211,27	258,82	47,54
Modena	109,66	358,80	249,14	162,49	345,61	183,12	132,57	343,88	211,31
Bologna	225,12	262,89	37,77	260,19	264,95	4,76	232,70	259,09	26,38
Ferrara	250,46	329,08	78,62	293,84	404,53	110,69	271,46	365,94	94,48
Ravenna	415,01	430,73	15,72	381,75	397,70	15,95	396,41	412,62	16,21
Forlì-Cesena	40,02	243,77	297,59	236,98	534,57	297,59	168,26	432,29	264,00
Rimini	268,00	252,28	-15,72	470,72	477,77	7,05	358,12	355,51	-2,61
Totale	213,05	278,16	65,11	255,90	351,27	95,37	228,71	306,55	77,84

Tabella 47 Canonici medi annuali nei Comuni capoluogo e negli altri Comuni, vari anni. Variazioni percentuali

	Capoluogo			Altri comuni			Totale		
	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09-'06
Piacenza	12,46	13,15	0,61	5,94	6,06	0,11	10,72	11,23	0,46
Parma	17,85	21,90	3,44	17,86	28,73	9,23	17,84	24,01	5,24
Reggio Emilia	17,30	21,25	3,37	14,16	17,31	2,76	15,97	19,56	3,10
Modena	7,23	23,65	15,31	11,51	24,49	11,64	9,05	23,47	13,23
Bologna	18,59	21,70	2,63	24,84	25,30	0,36	20,03	22,30	1,89
Ferrara	20,58	27,04	5,36	25,31	34,84	7,61	22,82	30,76	6,47
Ravenna	38,66	40,13	1,06	41,48	43,21	1,22	39,96	41,59	1,17
Forlì-Cesena	3,01	18,32	21,71	21,87	49,33	22,54	14,38	36,94	19,72
Rimini	22,74	21,40	-1,09	38,33	38,90	0,41	29,89	29,67	-0,17
Totale	17,11	22,34	4,47	22,57	30,98	6,86	19,06	25,54	5,45

Tabella 48 Canoni medi per fascia di canone e provincia

LEGENDA:

Fasce di canone vigenti al 31.12.2009 determinate delibere del Consiglio Regionale 395/2002 e 485/2003 adottate in attuazione della secondo la legge regionale 24/2001.

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di accesso all'ERP, della permanenza e quella della decadenza. All'interno dell'area dell'Accesso e della permanenza sono individuate altre fasce con particolare riguardo a quella di Protezione.

AREA DELL'ACCESSO – ISEE < 7.000 euro

Sottofascia di Protezione

AE : Esonero parziale o totale - ex legge regionale 24/2001

AM : Canone minimo - ex legge regionale 24/2001

AC : Canone misto – ex legge regionale 24/2001

Altre fasce

AP : Canone fascia di protezione - ex legge regionale 24/2001

AREA PERMANENZA - ISE < 45.000 euro e ISEE < 30.000 euro

PB : Canone base - ex legge regionale 24/2001

AREA DELLA DECADENZA - ISE > 45.000 euro e ISEE > 30.000 euro

DB : Canone base per decadenza in fase di dichiarazione - ex legge regionale 24/2001

DE : Canone maggiorato - ex legge regionale 24/2001

ALTRI CANONI

NE : Canone non ERP, fuori dai criteri di canone sociale - ex legge regionale 24/2001

n.d. : non disponibile

Fasce di canone vigenti al 31.12.2001 determinate con delibere del Consiglio Regionale 167/95 e 360/96, adottate in attuazione del titolo V della legge regionale 12/84 modificata dalla L.R. 13/95.

A : appartengono a questa fascia di canone i nuclei familiari percettori di redditi derivanti esclusivamente da pensione o da lavoro dipendente il cui ammontare complessivo non superi l'importo 2.213,01 euro o risulti non computabile.

A1: appartengono a questa fascia di canone i nuclei familiari percettori di redditi derivanti esclusivamente da pensione o da lavoro dipendente il cui ammontare complessivo sia superiore a 2.213,01 euro ma non superi l'importo di due pensioni minime INPS (11.386,84 euro).

Alla **fascia B** appartengono gli assegnatari possessori di redditi fino al doppio del limite di reddito stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e che non hanno le condizioni per essere collocati nella fascia A. La **fascia B** è ulteriormente suddivisa in tre sottofasce come di seguito indicato:

B1: Comprende i nuclei possessori di redditi non superiori al limite per l'accesso all'ERP, tra 11.386,84 euro e 15.493,70 euro se lavoratori dipendenti e tra 0 e 9.296,22 euro se lavoratori autonomi.

B2: Comprende i nuclei possessori di redditi compresi tra il limite superiore della sottofascia B1 ed il limite di accesso all'ERP aumentato del 10, 15.493,70 euro e 21.303,84 euro se lavoratori dipendenti e tra 9.296,22 euro e 12.782,30 euro se lavoratori autonomi.

B3: Comprende i nuclei possessori di redditi compresi tra il limite superiore della sottofascia B ed il doppio del limite di accesso all'ERP, tra 21.303,84 euro e 38.734,26 euro se lavoratori dipendenti e tra 12.782,30 e 23.240,56 euro se lavoratori autonomi.

C: Comprende i nuclei possessori di redditi convenzionali compresi tra il doppio ed il triplo del limite di accesso all'ERP, compresi tra 38.734,26 euro e 58.101,40 euro se lavoratori dipendenti e tra 23.240,56 e 34.860,84 euro se lavoratori autonomi.

D : Canone di decadenza per redditi superiori a 58.101,40 euro se lavoratori dipendenti ed a 34.860,84 euro se lavoratori autonomi.

Tabella 49 Canonî medi per fascia di canone al 31.12.2009. Valori in euro

	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Media
Piacenza	1.628,50	-	300,00	891,28	2.177,20	3.294,70	-	2.619,63	1.621,56	1.266,62
Parma	1.984,37	-	310,16	1.009,78	3.143,06	4.664,56	2.911,67	2.871,92	-	1.471,67
Reggio Emilia	1.818,63	-	412,16	1.032,99	4.365,38	4.842,69	4.172,40	2.983,88	3.969,46	1.581,87
Modena	2.437,33	-	468,51	1.223,74	6.391,74	4.619,16	3.388,16	4.203,31	1.536,65	1.808,76
Bologna	1.479,48	-	300,00	748,11	4.006,08	4.607,55	3.789,74	2.748,40	-	1.421,03
Ferrara	1.904,36	-	233,97	1.003,28	4.462,14	6.252,93	5.281,36	3.613,15	-	1.555,64
Ravenna	1.875,11	-	360,00	958,09	3.274,26	3.500,80	-	3.045,46	2.516,53	1.404,69
Forlì-Cesena	1.989,52	660,97	423,17	1.113,41	3.252,05	5.686,43	-	3.727,71	2.912,16	1.602,51
Rimini	2.209,29	-	552,89	1.172,86	3.787,40	6.677,65	-	2.924,14	-	1.553,67
Totale	1.805,46	198,98	348,85	968,39	4.027,46	4.690,89	3.722,47	3.073,10	3.333,06	1.506,79

Tabella 50 Canonici medi per fascia di canone al 31.12.2006. Valori in euro

	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Totale
Piacenza	1.613,83	-	300,00	857,44	2.508,04	3.130,35	-	2.674,71	-	1.260,78
Parma	1.838,35	-	312,10	944,55	3.063,53	4.544,66	2.748,00	2.759,07	-	1.398,36
Reggio Emilia	1.782,23	-	426,41	987,91	4.368,55	5.809,33	2.257,44	2.965,33	3.773,85	1.534,32
Modena	1.999,03	-	385,89	1.018,30	6.340,28	6.348,66	2.472,02	3.721,97	2.674,03	1.597,45
Bologna	1.417,22	-	300,00	725,98	4.206,51	4.778,90	2.594,44	2.696,17	-	1.394,64
Ferrara	1.789,05	-	233,96	939,21	3.960,14	5.960,79	4.173,58	3.372,95	-	1.461,16
Ravenna	1.807,37	-	360,00	885,32	3.110,91	3.639,16	-	3.013,31	2.694,90	1.388,48
Forlì-Cesena	1.559,05	317,66	216,50	787,59	4.230,99	7.136,75	-	3.148,92	2.223,99	1.338,48
Rimini	2.115,73	-	481,37	1.166,68	3.190,98	7.048,35	-	2.776,54	-	1.556,28
Totale	1.669,27	81,29	319,24	882,57	4.139,35	4.944,59	2.780,17	2.932,60	3296,68	1.428,95

Tabella 51 Canonici medi per fascia di canone al 31.12.2001. Valori in euro

	A	A1	B1	B2	B3	C	D
Piacenza	251,56	608,53	1.201,04	1.452,79	1.971,74	2.647,74	3.756,60
Parma	255,81	611,19	1.350,13	1.514,60	1.989,13	2.930,60	3.669,96
Reggio Emilia	258,41	604,36	1.331,33	1.659,25	2.279,64	3.226,66	4.068,49
Modena	291,88	643,21	1.349,40	1.726,27	2.434,39	3.487,04	4.222,21
Bologna	248,34	570,18	1.091,89	1.278,36	1.697,57	2.880,40	3.628,33
Ferrara	237,48	606,23	1.195,67	1.449,03	1.842,57	2.897,85	3.782,92
Ravenna	267,72	565,68	1.098,31	1.276,19	1.650,51	2.637,78	3.606,92
Forlì-Cesena	347,15	559,64	1.098,69	1.298,85	1.794,35	2.894,23	4.160,65
Rimini	335,55	607,41	1.304,05	1.688,37	2.221,38	2.829,11	8.961,96
Totale	267,31	593,29	1.196,72	1.431,01	1.900,06	2.940,89	3.777,51

Tabella 52 Canoni medi per fascia di canone. Variazioni 2009-2006 in euro

	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Media
Piacenza	14,67		0	33,84	-330,84	164,35		-55,09		5,84
Parma	146,02		-1,94	65,23	79,53	119,90	163,66	112,85		73,31
Reggio Emilia	36,40		-14,25	45,08	-3,17	-966,64	1.914,96	18,55	195,60	47,54
Modena	438,31		82,62	205,45	51,46	-1.729,50	916,14	481,34	-1137,38	211,31
Bologna	62,27			22,13	-200,43	-171,35	1.195,30	52,23		26,38
Ferrara	115,31		0,01	64,07	502,00	292,14	1.107,78	240,20		94,48
Ravenna	67,74			72,77	163,35	-138,36		32,14	-178,37	16,21
Forlì-Cesena	430,47	343,30	206,67	325,82	-978,93	-1.450,32		578,79	688,17	264,03
Rimini	93,56		71,52	6,18	596,42	-370,70		147,61		-2,61
Totale	136,18	117,68	29,61	85,82	-111,89	-253,71	942,30	140,50	36,38	77,84

Tabella 53 Canoni medi per fascia di canone. Variazioni 2009-2006 percentuali

	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Media
Piacenza	0,91		0	3,95	-13,19	5,25		-2,06		0,46
Parma	7,94		-0,62	6,91	2,60	2,64	5,96	4,09		5,24
Reggio Emilia	2,04		-3,34	4,56	-0,07	-16,64	84,83	0,63	5,18	3,10
Modena	21,93		21,41	20,18	0,81	-27,24	37,06	12,93	-42,53	13,23
Bologna	4,39		0	3,05	-4,76	-3,59	46,07	1,94		1,89
Ferrara	6,45		0,01	6,82	12,68	4,90	26,54	7,12		6,47
Ravenna	3,75		0	8,22	5,25	-3,80		1,07	-6,62	1,17
Forlì-Cesena	27,61	108,07	95,46	41,37	-23,14	-20,32		18,38	30,94	19,73
Rimini	4,42		14,86	0,53	18,69	-5,26		5,32		-0,17
Totale	8,16		9,28	9,72	-2,70	-5,13	33,89	4,79	1,10	5,45

Tabella 54 Alloggi per fasce di canone

LEGENDA:

Fasce di canone vigenti al 31.12.2009 determinate delibere del Consiglio Regionale 395/2002 e 485/2003 adottate in attuazione della secondo la legge regionale 24/2001.

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di accesso all'ERP, della permanenza e quella della decadenza. All'interno dell'area dell'Accesso e della permanenza sono individuate altre fasce con particolare riguardo a quella di Protezione.

AREA DELL'ACCESSO

Sottofascia di Protezione

AE : Esonero parziale o totale - ex legge regionale 24/2001

AM : Canone minimo - ex legge regionale 24/2001

AC : Canone misto – ex legge regionale 24/2001

Altre fasce

AP : Canone fascia di protezione - ex legge regionale 24/2001

AREA PERMANENZA

PB : Canone base - ex legge regionale 24/2001

AREA DELLA DECADENZA

DB : Canone base per decadenza in fase di dichiarazione - ex legge regionale 24/2001

DE : Canone maggiorato - ex legge regionale 24/2001

ALTRI CANONI

NE : Canone non ERP, fuori dai criteri di canone sociale - ex legge regionale 24/2001

n.d. : non disponibile

Fasce di canone vigenti al 31.12.2001 determinate con delibere del Consiglio Regionale 167/95 e 360/96, adottate in attuazione del titolo V della legge regionale 12/84 modificata dalla L.R. 13/95.

A : appartengono a questa fascia di canone i nuclei familiari percettori di redditi derivanti esclusivamente da pensione o da lavoro dipendente il cui ammontare complessivo non superi l'importo 2.213,01 euro o risulti non computabile.

A1: appartengono a questa fascia di canone i nuclei familiari percettori di redditi derivanti esclusivamente da pensione o da lavoro dipendente il cui ammontare complessivo sia superiore a 2.213,01 euro ma non superi l'importo di due pensioni minime INPS (11.386,84 euro).

Alla **fascia B** appartengono gli assegnatari possessori di redditi fino al doppio del limite di reddito stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e che non hanno le condizioni per essere collocati nella fascia A. La **fascia B** è ulteriormente suddivisa in tre sottofasce come di seguito indicato:

B1: Comprende i nuclei possessori di redditi non superiori al limite per l'accesso all'ERP, tra 11.386,84 euro e 15.493,70 euro se lavoratori dipendenti e tra 0 e 9.296,22 euro se lavoratori autonomi.

B2: Comprende i nuclei possessori di redditi compresi tra il limite superiore della sottofascia B1 ed il limite di accesso all'ERP aumentato del 10, 15.493,70 euro e 21.303,84 euro se lavoratori dipendenti e tra 9.296,22 euro e 12.782,30 euro se lavoratori autonomi.

B3: Comprende i nuclei possessori di redditi compresi tra il limite superiore della sottofascia B ed il doppio del limite di accesso all'ERP, tra 21.303,84 euro e 38.734,26 euro se lavoratori dipendenti e tra 12.782,30 e 23.240,56 euro se lavoratori autonomi.

C: Comprende i nuclei possessori di redditi convenzionali compresi tra il doppio ed il triplo del limite di accesso all'ERP, compresi tra 38.734,26 euro e 58.101,40 euro se lavoratori dipendenti e tra 23.240,56 e 34.860,84 euro se lavoratori autonomi.

D : Canone di decadenza per redditi superiori a 58.101,40 euro se lavoratori dipendenti ed a 34.860,84 euro se lavoratori autonomi.

Tabella 55 Alloggi ERP per fasce di canone al 31.12.2009

	Piacenza		Parma		Reggio Emilia		Modena		Bologna		Ferrara		Ravenna		Forli-Cesena		Rimini		Totale	
n.d.	392	12,77	466	7,43	769	17,19	420	6,94	1.616	8,48	415	6,22	243	5,20	460	10,33	134	6,50	4.915	8,65
AC	739	24,08	1.530	24,39	958	21,41	1.628	26,90	5.940	31,15	1.995	29,90	1.475	31,55	1.282	28,80	458	22,23	16.005	28,18
AE											197	2,95	5	0,11	110	2,47			312	0,55
AM	375	12,22	620	9,89	414	9,25	704	11,63	1.912	10,03	641	9,61	629	13,45	514	11,55	223	10,83	6.032	10,62
AP	1.111	36,20	2.846	45,38	1.759	39,32	2.665	44,03	5.998	31,46	2.618	39,23	1.859	39,76	1.631	36,64	1.048	50,87	21.535	37,92
DB	36	1,17	40	0,64	88	1,97	32	0,53	101	0,53	52	0,78	20	0,43	4	0,09	14	0,68	387	0,68
DE	22	0,72	54	0,86	8	0,18	2	0,03	125	0,66	13	0,19	15	0,32	12	0,27	11	0,53	262	0,46
NE	73	2,38	212	3,38	4	0,09	117	1,93	847	4,44	99	1,48							1.352	2,38
PB	321	10,46	504	8,04	474	10,59	485	8,01	2.528	13,26	643	9,64	429	9,18	438	9,84	172	8,35	5.994	10,55
Totale	3.069	100	6.272	100	4.474	100	6.053	100	19.067	100	6.673	100	4.675	100	4.451	100	2.060	100	56.794	100

Tabella 56 Alloggi ERP per fasce di canone al 31.12.2006

	Piacenza		Parma		Reggio Emilia		Modena		Bologna		Ferrara		Ravenna		Forli-Cesena		Rimini		Totale	
n.d.					99	2,56	7	0,13		0		0	16	0,36	31	0,73			153	0,30
AC	802	30,65	1.650	28,72	1.072	27,71	1.541	27,78	5.496	31,61	2.060	33,41	1.516	34,44	1.261	29,87	458	25,19	15.856	30,62
AE			18	0,31							171	2,77			65	1,54		0	254	0,49
AM	382	14,60	605	10,53	410	10,60	577	10,40	1.828	10,51	598	9,70	592	13,45	383	9,07	189	10,40	5.564	10,75
AP	1.070	40,89	2.689	46,80	1.758	45,44	2.693	48,54	5.956	34,25	2.570	41,69	1.768	40,16	1.864	44,16	946	52,04	21.314	41,17
DB	47	1,80	50	0,87	91	2,35	63	1,14	241	1,39	41	0,67	33	0,75	19	0,45	6	0,33	591	1,14
DE	22	0,84	54	0,94	15	0,39	2	0,04	110	0,63	23	0,37	17	0,39	20	0,47	9	0,50	272	0,53
NE			158	2,75	2	0,05	71	1,28	802	4,61	127	2,06							1.160	2,24
PB	294	11,23	522	9,08	422	10,91	594	10,71	2.956	17	575	9,33	460	10,45	578	13,69	210	11,55	6.611	12,77
Totale	2.617	100	5.746	100	3.869	100	5.548	100	17.389	100	6.165	100	4.402	100	4.221	100	1.818	100	51.775	100

Tabella 57 Alloggi ERP per fasce di canone al 31.12.2001

	Piacenza		Parma		Reggio Emilia		Modena		Bologna		Ferrara		Ravenna		Forli-Cesena		Rimini		Totale	
n.d.	51	2	107	1,98	49	1,39	55	0,95	337	2,02	104	1,75	119	2,76	56	1,33	13	0,80	891	1,78
A	399	15,63	777	14,37	463	13,12	445	7,72	2.038	12,22	722	12,14	776	17,98	582	13,82	320	19,74	6.522	13,04
A1	584	22,88	1.321	24,43	788	22,33	1.438	24,93	3.392	20,34	1.301	21,88	1.085	25,14	794	18,85	367	22,64	11.070	22,13
B1	555	21,74	1.140	21,08	801	22,70	1.354	23,48	3.256	19,53	1.244	20,92	729	16,89	981	23,29	368	22,70	10.428	20,85
B2	439	17,20	1.026	18,98	689	19,52	1.072	18,59	2.971	17,82	1.175	19,76	727	16,85	670	15,91	250	15,42	9.019	18,03
B3	434	17	866	16,02	601	17,03	1.183	20,51	3.657	21,93	1.166	19,61	719	16,66	912	21,65	268	16,53	9.806	19,60
C	81	3,17	158	2,92	126	3,57	199	3,45	869	5,21	216	3,63	147	3,41	195	4,63	34	2,10	2.025	4,05
D	10	0,39	12	0,22	12	0,34	21	0,36	153	0,92	18	0,30	13	0,30	22	0,52	1	0,06	262	0,52
Totale	2.553	100	5.407	100	3.529	100	5.767	100	16.673	100	5.946	100	4.315	100	4.212	100	1.621	100	50.023	100

Parte seconda I programmi edilizi

2.1. Programma regionale 2003-2004 di interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica

La legge regionale 24/2001 determinò il trasferimento del patrimonio degli alloggi pubblici non già di loro proprietà ai Comuni. In previsione del trasferimento formale della proprietà, la Regione assunse la decisione di investire un notevole ammontare di risorse per finanziare interventi destinati alla manutenzione, ristrutturazione, adeguamento tecnologico e normativo del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica di proprietà, con lo scopo oltre che di salvaguardare un notevole patrimonio di capitale sociale anche di accrescere l'offerta di alloggi per le fasce più deboli della popolazione.

Come ben veniva esplicitato negli atti normativi che portarono all'approvazione del programma, il patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica necessitava di consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti, soprattutto quello di provenienza demaniale. Furono impegnati 110 milioni di euro per il miglioramento di tale patrimonio, anche al fine di dare un concreto segnale di supporto e di impegno regionale pluriennale nel passaggio del patrimonio stesso ai Comuni. Non furono compresi, tra gli alloggi finanziabili, quelli che restarono nel patrimonio delle Acer.

Le risorse disponibili, ripartite tra le Province sulla base di parametri che tenevano conto della popolazione, della distribuzione territoriale del patrimonio nonché della sua vetustà, hanno permesso di intervenire su immobili che comprendono oltre 22.500 alloggi, localizzati in 263 comuni.

L'individuazione degli interventi da realizzare e la distribuzione delle risorse attribuite ad ogni provincia fu demandata ai tavoli provinciali di concertazione, istituiti dalla legge regionale 24/2001, i quali oltre ad operare in stretto rapporto con i Comuni poterono avvalersi del supporto tecnico-operativo delle Acer che avevano una perfetta

conoscenza del patrimonio e, di conseguenza, potevano individuare nel merito gli interventi da ritenere prioritari.

I Comuni, così come previsto dalla legge regionale 24/2001, si sono avvalsi delle Acer, con le quali hanno sottoscritto convenzioni, per la realizzazione degli interventi che hanno riguardato le parti comuni degli alloggi.

Tabella 58 Distribuzione dei finanziamenti e degli alloggi

	Finanziamento assegnato	N. alloggi	Finanziamento assegnato	N. alloggi	Finanziam. medio per alloggio
	Valori in euro		Valori percentuali		
Piacenza	6.710.000	2.441	6,10	10,83	2.749
Parma	11.616.000	1.773	10,56	7,87	6.552
Reggio Emilia	9.977.000	1.542	9,07	6,84	6.470
Modena	14.806.000	2.789	13,46	12,37	5.309
Bologna	32.538.000	7.452	29,58	33,06	4.366
Ferrara	11.561.000	1.707	10,51	7,57	6.773
Ravenna	8.745.000	887	7,95	3,94	9.859
Forlì-Cesena	9.020.000	3.277	8,20	14,54	2.753
Rimini	5.027.000	671	4,57	2,98	7.492
Totale	110.000.000	22.539	100,00	100,00	4.880

Atti normativi

Determinazione del Responsabile del Servizio Politiche Abitative n. 8015 dell'8 luglio 2008 “Programma regionale 2003-2004 di interventi sul patrimonio comunale erp - Modifiche al programma localizzato in Comune di Canossa (Re) con Delibera della Giunta Regionale 632/04

Delibera del Consiglio Regionale n. 463 del 6 marzo 2003 “Legge 21/01 e legge regionale 24/2001: programma regionale 2003/2004 di Interventi pubblici per le politiche abitative. Primo provvedimento”

Delibera della Giunta Regionale n. 388 del 27 marzo 2008 “legge regionale 24/2001 e successive modificazioni e integrazioni – Programma regionale 2003-04 di interventi sul patrimonio comunale erp nella provincia di Ferrara. Integrazione agli interventi localizzati nel Comune di Argenta”

Determinazione del Direttore Generale Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali n. 12121 del 24 settembre 2007 “Programma regionale erp 2003-2004. Assegnazione al Comune di Zibello (Pr) della somma di Euro 13.285,86 per opere di manutenzione straordinaria nell'intervento localizzato nella Tab. C della Delibera della Giunta Regionale n. 634/04 in Vicolo Dagnini 3”

Determinazione del Direttore Generale Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali n. 10003 dell'1 agosto 2007 “Programma regionale erp 2003-2004. Assegnazione al Comune di Bardi (Pr) della somma di 6.803,79 Euro per opere di manutenzione straordinaria negli interventi localizzati nella Tab. C della Delibera della Giunta Regionale n. 634/04 in Via Lituania n. 9 e Via Kennedy nn. 10, 12”

Determinazione del Direttore Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità n. 13116 del 22 settembre 2006 “Programma regionale erp 2003-2004. Assegnazione al Comune di Torrile (Pr) della somma di 6.113,03 Euro per la realizzazione di impianti elettrici di cui all' intervento localizzato nella 'Tab. C - interventi di riserva della Delibera della Giunta Regionale n. 634/04”

Delibera della Giunta Regionale n. 399 del 27 marzo 2006 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica – Modifiche al programma localizzato nel comune di Comacchio (Fe)”

Delibera della Giunta Regionale n. 867 del 13 giugno 2005 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp – Rimodulazione del programma localizzato nella provincia di Bologna – Modifiche alla Delibera della Giunta Regionale n. 2388/03”

Determinazione del Responsabile del Servizio Politiche abitative n. 6665 del 12 maggio 2005 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale

erp. Modifiche al programma localizzato nella provincia di Ferrara di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 669/04”

Determinazione del Responsabile del Servizio Politiche abitative n. 2309 del 28 febbraio 2005 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Ferrara – sostituzione intervento in comune di Comacchio”

Delibera della Giunta Regionale n. 669 del 14 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Ferrara”

Delibera della Giunta Regionale n. 670 del 14 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Piacenza”

Delibera della Giunta Regionale n. 630 del 5 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Modena”

Delibera della Giunta Regionale n. 633 del 5 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Ravenna”

Delibera della Giunta Regionale n. 634 del 5 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Parma”

Delibera della Giunta Regionale n. 632 del 5 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Reggio Emilia”

Delibera della Giunta Regionale n. 631 del 5 aprile 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Rimini”

Delibera della Giunta Regionale n. 452 del 15 marzo 2004 “Programma regionale 2003-2004. Interventi sul patrimonio comunale erp localizzati nella provincia di Forlì-Cesena. Parziale modifica alla propria Delibera 2388/03”

Delibera della Giunta Regionale n. 2388 del 24 novembre 2003 “legge regionale 24/2001 e successive modificazioni e integrazioni – Procedure per la gestione del Programma regionale 2003-2004 di interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica (erp)”

Delibera del Consiglio Regionale n. 501 del 23 settembre 2003 “Programma regionale 2003-2004 di interventi pubblici per le politiche abitative, legge regionale 24/2001. Interventi sul patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica (erp)”

2.2. Programma 20.000 alloggi in affitto

Il programma nazionale sperimentale *20.000 abitazioni in affitto* approvato con delibera del Consiglio regionale n. 463 del 6 marzo 2003 è finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da concedere in locazione a termine (minimo 10 anni) o permanente a canone concordato alle categorie sociali deboli che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

Le risorse finanziarie con cui è stato finanziato il programma sono state, in parte, messe a disposizione dal bilancio regionale ed in parte stanziare con l'articolo 3 della legge 8 febbraio 2001, n. 21 contenente "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione" e con il comma 33 dell'articolo 145 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per il 2001).

Le risorse per il finanziamento del programma ammontano a complessivi euro 73.256.899,19. Il programma, attivato in due stralci, prevedeva la realizzazione di 1.804 alloggi di cui di cui 997 realizzati da soggetti pubblici (Comuni e Azienda regionale per il diritto allo studio) e 807 da soggetti privati (cooperative di abitazione, imprese di costruzione).

Le categorie sociali cui è destinato il programma sono i nuclei familiari composti da anziani, giovani coppie, lavoratori immigrati italiani e stranieri, sfrattati, appartenenti alle Forze Armate e disabili in possesso di determinati requisiti soggettivi.

Il decreto ministeriale che dava attuazione alla legge 21/2001, prevedeva che gli alloggi realizzati o recuperati con il contributo finanziario di questo programma dovessero essere locati ad un canone non superiore a quello concertato di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge 431/1998; lo stesso criterio di determinazione del canone era previsto anche per la locazione permanente. Poiché la normativa statale consentiva alle Regioni di integrarla per adattarla alle esigenze di ognuna di esse, la Regione Emilia-Romagna ha assunto la decisione di determinare il canone degli alloggi di locazione permanente in misura non superiore al 4,5% del loro costo di realizzazione così come definito dalle convenzioni comunali.

Il canone di locazione non deve comunque essere superiore a quello concertato di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98. Inoltre, nel caso in cui il piano finanziario elaborato per la realizzazione dell'intervento prevede un apporto finanziario degli assegnatari o locatari, i versamenti richiesti non possono superare il 20% del costo di realizzazione dell'intervento e debbono dar luogo ad una conseguente riduzione del canone.

Per gli alloggi di locazione a termine il canone convenzionato ai sensi della legge 431/1998 veniva applicato nella sua interezza per gli interventi per i quali i loro promotori richiedevano un contributo regionale pari al 25% del loro costo e con una riduzione del 20% qualora la percentuale del contributo richiesto veniva elevata al 30% (per gli interventi di locazione permanente il contributo è pari al 50% del costo di costruzione convenzionale).

I contributi potevano essere concessi per la realizzazione di interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio; era ammesso anche l'acquisto di interi edifici residenziali immediatamente abitabili, da destinare ovviamente alla locazione.

Gli alloggi realizzati con questo programma erano destinati a particolari categorie sociali ritenute deboli e dettagliatamente individuate con la Delibera della giunta regionale di approvazione del bando per l'assegnazione dei contributi. Furono individuati nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto, i lavoratori immigrati italiani e stranieri, gli appartenenti alle Forze Armate o Forze dell'Ordine (Arma dei Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato, Corpo dei vigili del fuoco, Esercito, Aeronautica), i nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap che occupano alloggi con barriere architettoniche, gli studenti universitari fuori sede, gli anziani (comprensivi dei nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 60 anni), i disabili (soggetti con grado di invalidità pari o superiore al 66%), i nuclei familiari con bambini (figli naturali, adottivi o in affidamento preadottivo di età inferiore ai 18 anni), le giovani coppie (nuclei familiari, coniugi sia in regime di comunione che di separazione dei beni, nubendi e conviventi more uxorio o intenzionati a convivere more uxorio) in cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni.

Il bando stabiliva di formulare tre graduatorie distinte per:

- ✓ interventi di locazione permanente promossi da soggetti pubblici ed altri enti ad essi assimilati, quali le società di scopo delle Acer;
- ✓ interventi di locazione permanente promossi dalle cooperative e dalle imprese di costruzione;
- ✓ interventi di locazione a termine, promossa dalle cooperative e dalle imprese di costruzione.

La ripartizione delle risorse tra queste tre tipologie di interventi avvenne proporzionalmente al totale delle richieste di contributi risultati ammissibili per ognuna di esse. Applicando questo criterio circa il 55% delle risorse disponibili fu riservato per finanziare gli interventi di locazione permanente promossi dagli enti pubblici, il 22% per finanziare questa tipologia di interventi dovuti all'iniziativa dei soggetti privati ed la restante quota per finanziare gli interventi di locazione a termine. La ripartizione delle risorse ha permesso di rispettare il vincolo previsto dalla normativa che imponeva di destinare almeno il 55% dei finanziamenti a disposizione per la realizzazione di interventi destinati ad accrescere l'offerta di alloggi da destinare alla locazione permanente.

I contributi relativi agli interventi revocati e le economie realizzate sugli interventi avviati hanno reso disponibili 10.663.125 euro, con i quali, si è provveduto a finanziare la realizzazione di ulteriori 237 alloggi.

Tabella 59 Numero di alloggi ammessi a finanziamento

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	113	58	48	219
Parma	132	50	36	218
Reggio Emilia	28		118	146
Modena	56	60	94	210
Bologna	112	201	69	382
Ferrara	56	19	16	91
Ravenna		8		8
Forlì-Cesena	123	10	20	153
Rimini	377			377
Totale	997	406	401	1.804

Tabella 60 Contributi attribuiti agli alloggi ammessi a finanziamento

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	3.213.675	4.280.396	1.981.298	9.475.370
Parma	5.365.420	2.861.977	1.301.754	9.529.151
Reggio Emilia	1.562.983		3.180.340	4.743.323
Modena	3.118.392	4.189.719	3.158.860	10.466.971
Bologna	5.658.157	10.283.564	1.835.239	17.776.959
Ferrara	1.854.388	1.228.871	253.200	3.336.459
Ravenna		219.173		219.173
Forlì-Cesena	4.879.469	523.125	632.100	6.034.694
Rimini	11.674.799			11.674.799
Totale	37.327.283	23.586.824	12.342.791	73.256.899

Atti normativi

Determinazione dirigenziale n. 13313 del 30 ottobre 2008 “Aggiornamento limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi delle L. 457/78, L. 179/92, programma 1999/2000 e programma 20.000 abitazioni in affitto”

Delibera della Giunta regionale n. 1695 del 20 ottobre 2008 “Programma 20.000 abitazioni in affitto. Assegnazione e rideterminazione risorse di cui alle proprie deliberazioni n. 2030/04, n. 142/05, n. 2167/05 e n. 1918/06”

Delibera Giunta Regionale n. 577 del 2 maggio 2007 “Aggiornamento procedure programma 20.000 alloggi in affitto e programma terremoto 1996/98”

Delibera Giunta Regionale n. 1918 del 29 dicembre 2006 “Programma 20.000 abitazioni in affitto, revoca finanziamenti, quantificazione risorse disponibili e assegnazione finanziamenti a seguito di scorrimento graduatorie di cui all'allegato A tabelle 1), 2), 3) alla propria Delibera 1534/04”

Delibera Giunta Regionale n. 1341 del 2 ottobre 2006 “Aggiornamento limiti di reddito per l'accesso ai programmi di edilizia agevolata finanziati ai sensi della L. 457/78 e L. 179/92”

Delibera Giunta Regionale n. 142 del 31 gennaio 2005 “Programma sperimentale di edilizia residenziale pubblica denominato 20.000 abitazioni in affitto – attivazione secondo stralcio”

Determinazione dirigenziale n. 15329 del 26 ottobre 2004 “Approvazione modulistica da utilizzare per la gestione degli interventi del programma sperimentale 20.000 abitazioni in affitto in attuazione del dispositivo di cui alla delibera di Giunta n. 925/03”

Delibera Giunta Regionale n. 2030 dell'11 ottobre 2004 “Rimodulazione del programma sperimentale di edilizia residenziale pubblica denominato 20.000 abitazioni in affitto e localizzazione dei finanziamenti - Approvazione procedure”

Delibera Giunta Regionale n. 1534 del 30 luglio 2004 “Approvazione graduatoria programma sperimentale 20.000 abitazioni in affitto a seguito dei controlli di cui ai punti 5) e 6) della delibera di Giunta n. 1970/03”;

Determinazione Dirigenziale n. 13511 del 20 ottobre 2003 “Correzione di meri errori materiali”

Delibera Giunta Regionale n. 1970 del 7 ottobre 2003 “Approvazione del piano operativo regionale del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto”

Delibera Giunta Regionale n. 925 del 26 maggio 2003 “L. 21/01 e DM 27/12/01 n. 2523. Approvazione del bando per la selezione delle proposte di interventi da inserire

nel piano operativo regionale del programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto”

Delibera Consiglio regionale n. 463 del 6 marzo 2003 “L. 21/01 e legge regionale 24/2001. Programma regionale 2003-2004 di interventi pubblici per le politiche abitative. Primo provvedimento”

2.3. 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà

Il programma denominato *3.000 case per l'affitto e la proprietà della prima casa* di abitazione ha affiancato elementi di grande innovazione ad un'impostazione delle politiche regionali nel settore della casa già ben collaudata.

La difficile situazione della finanza pubblica induce a ricercare soluzioni tecniche che aumentino la produttività della spesa pubblica. Per aumentare l'efficienza dell'impiego delle risorse finanziarie pubbliche, la realizzazione del programma è stata incentivata con la costituzione di un fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati. Il meccanismo operativo di tale fondo consente il recupero nel tempo dei contributi anticipati per la realizzazione degli interventi ammessi al finanziamento di questo programma ed il loro utilizzo per incentivare l'attuazione di nuovi interventi.

Va sottolineato che il programma 3.000 alloggi non ha dato luogo al consumo di nuovo territorio, oltre quello già previsto dai Comuni. Infatti uno dei criteri di ammissibilità degli interventi, nel caso di alloggi di nuova costruzione, era legato alla loro localizzazione che poteva essere solo su aree che gli strumenti urbanistici comunali già destinavano a edilizia residenziale.

Questo programma, inoltre, permette alle Amministrazioni comunali di realizzare gli interventi con il ricorso alla finanza di progetto.

La risposta delle Amministrazioni comunali e degli operatori privati al primo bando per la realizzazione del programma è stata molto positiva: è stata ammessa a contributo la realizzazione di 2.449 alloggi e 632 posti letto. La quota nettamente prevalente degli alloggi ammessi a finanziamento è destinata alla locazione ed in particolare a quella permanente. Gli alloggi destinati alla vendita, a prezzi inferiori a quelli di mercato, sono 790, mentre i restanti 1.659 sono adibiti all'affitto e, tra questi, 1.337 alla locazione permanentemente e i restanti 322 per almeno 10 anni. In entrambi i casi i canoni sono più bassi di quelli di mercato. Per quelli destinati alla locazione permanente il costo dell'affitto non può superare il 4,5% del loro costo di costruzione (che al massimo può aggirarsi sui 1.750 euro al mq.) e per quelli in locazione a termine deve essere inferiore

di almeno il 20% del canone concertato (che, a sua volta, è inferiore a quello di mercato).

Alla realizzazione del programma di alloggi e posti letto la Regione ha destinato 144 milioni di euro del fondo rotativo regionale, costituito con l'obiettivo di contribuire ad abbattere i tassi di interesse sui mutui che i Comuni e gli operatori privati sottoscriveranno per realizzare gli interventi. Su questi fondi non saranno pagati interessi.

Gli alloggi destinati alla locazione permanente ammissibili a finanziamento proposti dalle amministrazioni comunali sono 815, pari al 61% del totale degli alloggi con questa destinazione, i restanti 552 da privati. La prevalenza pubblica si accentua se si considerano anche i posti letto che sono destinati alla locazione permanente.

L'avvio operativo del programma ha richiesto il superamento di difficoltà, tutte esterne al programma stesso e all'amministrazione regionale, imputabili ai cambiamenti che si sono registrati nel contesto ambientale dal momento in cui il programma fu ideato. Il termine ultimo previsto per l'avvio dei lavori ha messo i soggetti attuatori dei programmi di fronte alle difficoltà indotte dai cambiamenti che hanno modificato profondamente la disponibilità delle banche a concedere i mutui alle condizioni previste inizialmente; in alcuni casi si sono trovati di fronte alla indisponibilità assoluta delle banche a concederli.

Accanto a questo che è un ostacolo che riguarda tutte le categorie di operatori, vi è quello specifico che coinvolge i Comuni, che registrano difficoltà ad iscrivere i finanziamenti nei propri bilanci a causa dei vincoli derivanti dal patto di stabilità. In alcuni casi la realizzazione degli interventi programmati dai Comuni sta incontrando un ostacolo nella difficoltà degli stessi di finanziare con fondi propri la parte dell'investimento eccedente l'ammontare del finanziamento agevolato. In altri casi l'intervento è ostacolato dalla mancata conclusione delle procedure edilizio-urbanistiche di definizione dei piani particolareggiati o dalla mancata assegnazione dell'area.

Per agevolare la realizzazione degli interventi si è ritenuto opportuno, accogliendo anche le sollecitazioni provenienti dai soggetti titolari degli interventi, intervenire su alcune delle procedure di attuazione del programma per tenere conto delle modifiche nel contesto economico e finanziario. Va in questa direzione il differimento nel tempo

dell'inizio della restituzione del capitale fornito alle banche dal fondo regionale di rotazione. Ciò permette al mutuatario, nei primi anni di ammortamento del mutuo, di pagare una rata di ammortamento relativa al solo capitale che la banca si è procurato sul mercato. Ne risulta accresciuta la fattibilità finanziaria degli interventi per la realizzazione di alloggi da assegnare in locazione, per i quali i canoni devono essere sufficienti a pagare le rate dei mutui. Ulteriori modifiche introdotte, per rendere più agevole la realizzazione degli interventi, sono state la ridefinizione delle superfici non residenziali per rendere più agevole la determinazione del loro rapporto con le superfici utili, la possibilità di adeguare i costi agli investimenti aggiuntivi che occorre sostenere per l'applicazione della direttiva regionale sul risparmio energetico, non ancora emanata al momento della formulazione del programma 3.000 case per l'affitto e la proprietà, la possibilità di localizzazione degli interventi.

Tabella 61 Numero di interventi ammessi a finanziamento

	Alloggi				Posti Letto
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale	
Piacenza	1	5	6	12	1
Parma	19	2	7	28	1
Reggio Emilia	12	4	18	34	
Modena	5	11	10	26	1
Bologna	9	2	6	17	
Ferrara	3	1	3	7	
Forlì-Cesena	9	2		11	
Ravenna	7	2	3	12	
Rimini	8			8	
Totale	73	29	53	155	3

Tabella 62 Numero di alloggi e posti letto ammessi a finanziamento

	Alloggi				Posti Letto
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale	
Piacenza	18	30	51	99	31
Parma	324	27	88	439	24
Reggio Emilia	165	59	403	627	
Modena	133	68	97	298	577
Bologna	333	98	65	496	
Ferrara	73	6	58	137	
Forlì-Cesena	97	19		116	
Ravenna	76	15	28	119	
Rimini	118			118	
Totale	1.337	322	790	2.449	632

Tabella 63 Importo dei mutui relativo agli alloggi ed ai posti letto ammessi a finanziamento

	Alloggi				Posti Letto	Totale
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale		
Piacenza	1.941.101	3.300.000	5.100.000	10.341.101	1.240.000	11.581.101
Parma	32.201.584	2.890.998	8.600.062	43.692.644	250.000	43.942.644
Reggio E.	19.285.512	6.467.058	40.300.000	66.052.570	23.080.000	66.052.570
Modena	15.462.786	7.480.000	9.589.368	32.532.154		55.612.154
Bologna	38.635.070	10.780.000	5.990.000	55.405.070		55.405.070
Ferrara	6.520.757	658.000	5.800.000	12.978.757		12.978.757
Forlì-Cesena	11.110.739	1.992.161		13.102.900		13.102.900
Ravenna	7.633.876	1.388.000	2.770.000	11.791.876		11.791.876
Rimini	13.482.295			13.482.295		13.482.295
Totale	146.273.720	34.956.216	78.149.430	259.379.367	24.570.000	283.949.367

Tabella 64 Importo del finanziamento regionale concesso per alloggi e posti letto ammessi a finanziamento

	Alloggi				Posti Letto	Totale
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale		
Piacenza	1.164.660	1.650.000	2.550.000	5.364.660	744.000	6.108.660
Parma	16.997.229	1.445.499	4.300.000	22.742.728	150.000	22.892.728
Reggio E.	9.715.089	3.233.529	20.270.000	33.218.618	11.540.000	33.218.618
Modena	7.760.880	3.740.000	4.794.684	16.295.564		27.835.564
Bologna	19.165.535	5.390.000	2.995.000	27.550.535		27.550.535
Ferrara	3.260.379	329.000	2.900.000	6.489.379		6.489.379
Forlì-Cesena	5.813.425	1.067.765		6.881.189		6.881.189
Ravenna	3.965.352	694.000	1.385.000	6.044.352		6.044.352
Rimini	6.997.377			6.997.377		6.997.377
Totale	74.839.925	17.549.793	39.194.684	131.584.402	12.434.000	144.018.402

Atti normativi

Delibera della Giunta regionale n. 721 del 25 maggio 2009 “Modifiche e integrazioni ad alcune disposizioni contenute nelle delibere n. 1242 del 28 luglio 2008 e n. 1583 del 29 ottobre 2007 relative alla gestione del programma 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà”

Determinazione dirigenziale n. 11438 del 23 settembre 2008 “Approvazione modulistica da utilizzare per la gestione degli interventi del programma 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà in attuazione del dispositivo di cui alla delibera di Giunta regionale n. 1242 del 28 luglio 2008”

Delibera della Giunta regionale n. 1242 del 28 luglio 2008 “Approvazione procedure e definizione dei requisiti soggettivi da applicare per la gestione del programma 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà”

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 189 del 23 settembre 2008 “Approvazione delle convenzioni tipo per la proprietà, la locazione o godimento permanente e la locazione o godimento a termine da applicare agli interventi del programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà”

Delibera della Giunta regionale n. 1277 del 28 luglio 2008 “Programma 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà. Completamento finanziario proposte di intervento parzialmente finanziate e attribuzione importo contributo a seguito dello scorrimento della graduatoria di cui alla tab. 8 all. F alla propria Delibera n. 1027/08”

Delibera della Giunta regionale n. 1027 del 7 luglio 2008 “legge regionale n. 24/2001. Programma 3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà. Approvazione graduatoria proposte di intervento, localizzazione interventi e determinazione contributi”

Delibera della Giunta regionale n. 130 del 4 febbraio 2008 “Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà” approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa 47/06. Specificazioni sul nucleo di valutazione di cui alla delibera di GR 946/06 e sulla procedura di formulazione della graduatoria”

Delibera della Giunta regionale n. 1619 del 21 novembre 2006 “Delibera G.R.N. 946/2006 - Proroga termine presentazione domande e integrazioni”

Delibera della Giunta regionale n. 946 del 3 luglio 2006 “legge regionale 24/2001 - Approvazione bando per l'attuazione del programma relativo alla realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47/2006”

Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 47 del 22 febbraio 2006 “Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà”

Parte terza Misure di sostegno alle famiglie

3.1. Il fondo per l'affitto

L'articolo 11 della legge 431/1998 riguardante la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, istituisce il fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione per la concessione "...ai conduttori aventi i requisiti minimi individuati (...) di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, nonché, qualora le disponibilità del fondo lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni anche attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.....”.

Furono definiti 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. I beneficiari del fondo per accedere ai contributi dovevano disporre di un reddito annuo imponibile:

- a. non superiore a due pensioni minime dell'Inps e il pagamento del canone non doveva assorbirne meno del 14%;
- b. non superiore al limite stabilito da ogni Regione per concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a condizione, però, che non meno del 24% del reddito fosse utilizzato per il pagamento del canone.

Nell'ipotesi a) il contributo massimo del fondo non avrebbe potuto superare i 3.098,74 euro, in quella b) i 2.324,06 euro.

La normativa statale dava facoltà alle Regioni di dettagliare e specificare i criteri di selezione dei beneficiari. La principale innovazione introdotta dalla Regione fu di valutare la condizione economica dei potenziali beneficiari utilizzando l'indicatore della situazione economica (ISE) che, considera, oltre al reddito, alcune componenti della ricchezza di un nucleo familiare e consente di portare in deduzione l'importo del canone. Nei primi anni di operatività del fondo i beneficiari furono classificati in quattro fasce ridotte, successivamente, a due.

Le condizioni di ammissibilità per i nuclei della fascia A prevedono un valore ISE non superiore a 11.985 euro ed un'incidenza del canone su di esso non al di sotto del 14%; per i nuclei della fascia B tale valore non deve superare i 34.300 euro, ma è necessario rispettare il limite di valore ISEE di 17.155 euro ed un'incidenza del canone sul valore ISE non inferiore al 24%.

In Emilia-Romagna il primo bando, che utilizzava i fondi stanziati nel 1999, per la selezione delle famiglie alle quali erogare il contributo fu emanato nel 2000 e permise di erogare un contributo a poco più di 20.000 famiglie. Il fabbisogno finanziario per assegnare ad ognuna di esse l'importo complessivo del contributo al quale avrebbero avuto diritto fu di poco superiore ai 40 milioni di euro. In quell'anno l'ammontare dei fondi statali attribuiti alla Regione Emilia-Romagna fu di 33,4 milioni, ai quali le Amministrazioni comunali ne aggiunsero 5,5 a carico dei propri bilanci, per un totale di risorse disponibili di poco meno di 39 milioni di euro; una cifra dello stesso ordine di grandezza del fabbisogno. L'importo medio del contributo si attestò su 1.900 euro.

Negli anni successivi il numero delle famiglie aventi diritto al contributo manifestava una forte tendenza alla crescita con una analogo effetto di trascinamento sul fabbisogno finanziario. Questa esigenza non è stata soddisfatta da un corrispondente stanziamento di fondi statali, che, al contrario, hanno fatto registrare una costante diminuzione nel tempo. Per il bando relativo al 2009 alla Regione sono stati assegnati 17,4 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 di 551 euro: un po' meno di un quarto rispetto al 1999 primo anno di riparto del fondo.

Tabella 65 Il fondo per l'affitto per tipologia di finanziamento e anno di emanazione del bando

	Fondi statali attribuiti alla Regione	Fondi regionali	Fondi comunali	Totale fondi	Contributo medio
2000	33.411.605	-	5.511.396	38.923.001	1.905
2001	31.069.014	2.116.957	6.805.863	39.991.834	1.270
2002	28.849.799	6.316.301	7.852.574	43.018.674	1.210
2003	27.029.251	5.594.517	8.931.740	41.555.508	1.063
2004	24.523.074	4.384.296	8.657.402	37.564.771	932
2005	31.781.993	4.294.723	9.493.800	45.570.516	1.018
2006	21.112.117	2.978.476	9.632.191	33.744.308	691
2007	29.853.861	3.000.000	10.798.087	43.651.948	906
2008	19.689.074	3.997.258	10.324.371	34.013.446	652
2009	17.368.543	2.997.418	9.532.890	29.901.433	551

Tabella 66 N. di contributi erogati e fabbisogni per il fondo per l'affitto e anno di emanazione del bando

	Numero contributi erogati	Fabbisogno
2000	20.434	40.215.264
2001	31.487	61.726.210
2002	35.566	68.194.347
2003	39.105	91.100.291
2004	40.318	92.967.699
2005	44.747	107.489.559
2006	48.838	117.094.968
2007	48.167	100.486.183
2008	52.176	107.957.268
2009	54.269	113.069.198

Tabella 67 N. di contributi erogati per il fondo per l'affitto per anno di emanazione del bando

	Anno				
	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	1.841	2.151	2.173	2.384	2.585
Parma	3.911	4.412	4.224	4.403	4.386
Reggio Emilia	5.051	5.239	5.159	5.464	5.909
Modena	9.435	9.882	9.688	10.738	11.195
Bologna	11.625	13.092	12.820	13.984	14.733
Ferrara	2.428	2.634	2.644	2.842	3.105
Forlì-Cesena	4.126	4.553	4.269	4.504	4.444
Ravenna	3.330	3.558	3.671	4.005	4.084
Rimini	2.997	3.317	3.519	3.852	3.828
Totale	44.744	48.838	48.167	52.176	54.269

Tabella 68 Contributi erogati per il fondo per l'affitto per anno di emanazione del bando. Valori in euro

	Anno				
	2005	2006	2007	2008	2009
Piacenza	1.252.162	948.847	1.341.294	990.041	913.951
Parma	2.946.364	2.127.518	2.694.996	1.800.858	1.558.173
Reggio Emilia	3.949.682	2.528.729	3.448.310	2.387.101	2.079.314
Modena	7.532.791	4.970.449	6.516.063	4.834.246	4.156.210
Bologna	9.589.892	6.288.590	8.904.140	6.515.293	5.667.461
Ferrara	1.975.128	1.325.640	1.816.035	1.318.203	1.189.151
Forlì-Cesena	3.372.571	2.271.686	2.941.946	2.058.370	1.676.851
Ravenna	2.805.605	1.860.154	2.608.458	1.893.379	1.592.816
Rimini	2.652.267	1.768.981	2.582.515	1.888.843	1.532.030
Totale	36.076.461	24.090.593	32.853.758	23.686.333	20.365.956

3.2. Il fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche

La Regione ha riservato un particolare impegno, anche finanziario, per migliorare la condizione abitativa delle persone che si trovano in condizioni di disabilità fisica. L'obiettivo è stato perseguito con la costituzione del fondo previsto dalla legge statale n. 13 del 9 gennaio 1989, contenente *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati* sul quale affluiscono anche risorse provenienti dal bilancio regionale. Il fondo eroga contributi a fondo perduto 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.

Il contributo concedibile, per ogni singola domanda, è calcolato frazionando per 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 ed 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. È stato fissato un tetto di contributo massimo per ogni domanda che non può superare i 7.101,28 euro.

Dal 2007 la gestione del fondo è stata informatizzata e i Comuni, attraverso un'applicazione web, inseriscono nel data base regionale le domande ricevute che, una volta ritenute ammissibili, concorrono alla determinazione del fabbisogno di risorse finanziarie necessarie per erogare agli aventi diritto il contributo richiesto.

Tra il 1990 e il 2009 l'importo complessivo delle risorse pubbliche impiegate per finanziare gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche è stato di 28,7 milioni di euro. Il bilancio dello Stato ha finanziato il fondo con una certa continuità solo nel primo decennio della sua esistenza e l'ultimo finanziamento statale è relativo al 2005 ed è stato attinto dal fondo nazionale per le politiche sociali. Dal 2001 i finanziamenti della Regione si sono aggiunti o sostituiti a quelli statali, per uno

stanziamento complessivo di 18 milioni di euro, erogati con i criteri previsti dalla normativa statale in materia di gestione del fondo. La carenza di risorse statali ha reso impossibile soddisfare il fabbisogno che via via nel tempo è venuto accumulandosi.

Al 31 marzo del 2010, ultima data di rilevazione del fabbisogno, le richieste di contributi presentate ai Comuni e, da questi, inserite nell'archivio regionale erano 6.907, comprensive sia dei nuovi fabbisogni che del residuo delle domande non soddisfatte, anche parzialmente, presentate negli anni precedenti.

Con le risorse messe a disposizione dalla Regione fino al 2007 è stato possibile finanziare, per l'intero ammontare del contributo ad esse spettante, 1.757 domande. Conseguentemente con la nuova rilevazione del fabbisogno, a marzo 2010 le domande in attesa di essere soddisfatte erano 5.150, per un fabbisogno complessivo di oltre 22,5 milioni di euro. Di queste 4.850 domande (pari al 94%) non hanno ricevuto alcun contributo a fronte di un importo richiesto complessivo che, dal 1999, ammonta a 22 milioni di euro.

Sette su dieci delle domande che concorrono al fabbisogno rilevato a marzo 2010 sono relative a soggetti che presentano una invalidità totale. Oltre l'80% delle domande è relativo a soggetti di età superiore a 65 anni. Gli ultra ottantacinquenni sono quasi uno su cinque, mentre una quota di beneficiari che si avvicina ad un terzo del totale si colloca nella fascia di età tra i 75 e gli 85 anni. I soggetti con un'età non superiore a 35 anni che abitano in case che necessitano di interventi per abbattere le barriere architettoniche costituiscono poco più del 6% del totale. I disabili con invalidità totale raggiungono le percentuali più elevate nella classi di età agli estremi della scala. Sono particolarmente elevate nei giovani, per abbassarsi nelle classi centrali e riprendere valori più elevati nelle classi oltre gli 85 anni.

Il valore medio dei lavori è intorno ai 16 mila euro. Gli interventi che prevedono lavori per un importo inferiore a 2.582,24 euro sono relativamente pochi (6,8% del totale), i contributi ad essi spettanti assommano a meno del 2,5% del fabbisogno complessivo, mentre l'investimento complessivo da essi prodotto si mantiene notevolmente al di sotto dell'1%. Anche gli investimenti di più alto importo unitario, quelli che comportano una spesa superiore a 51.645,69 euro sono relativamente pochi, non raggiungendo il 5% del totale; il loro peso è, però, rilevante sull'importo complessivo dei lavori (18%).

Quasi la metà delle domande riguardano lavori il cui importo oscilla tra i 2.582,25 e i 12.911,42 euro. Totalizzano attorno al 40% del fabbisogno e circa un quarto del totale dei lavori. Quasi il 60% di quest'ultimo importo è relativo ad interventi di importo unitario compreso tra 12.911,43 e 51.645,69 euro; ad essi fa riferimento la metà del numero totale delle domande che concorrono al fabbisogno 2010 ed un 40% dell'importo di quest'ultimo.

Se le risorse finanziarie disponibili fossero sufficienti ad attribuire ad ogni beneficiario l'importo del contributo che gli spetterebbe applicando i criteri di determinazione del fabbisogno, i soggetti che realizzano i lavori che ricadono nella classe di importo più piccola con il finanziamento pubblico coprirebbero il 98,9% della spesa da sostenere. Per questa classe di importo dei lavori la copertura è in realtà totale; nella due classi di importo successive a questa le percentuali sarebbero rispettivamente 48,4% e 23,9% mentre, per i lavori di più alto importo, la quota coperta dal contributo pubblico si attesta sul 9,9%.

Tabella 69 Importi pagati ai beneficiari dei contributi per esercizio finanziario e provenienza dei fondi. Valori in euro

	Bilancio statale	Bilancio regionale	Totale
1990	1.042.210		1.042.210
1991	979.719		979.719
1992	903.800		903.800
1995	71.359		71.359
1997	3.508.870		3.508.870
1999	1.204.419		1.204.419
2000	1.045.030	-	1.045.030
2001	752.666	516.457	1.269.123
2003	-	8.200.000	8.200.000
2004	-	1.581.564	1.581.564
2005	1.410.760	-	1.410.760
2007	-	2.500.000	2.500.000
2008	-	5.000.000	5.000.000
Totale	10.918.832	17.798.021	28.716.853

Tabella 70 Numero domande di contributo presenti nell'archivio per anno di determinazione del fabbisogno e livello di soddisfazione.

	Livello di soddisfazione			
	Nessuno	Parziale	Completo	Totale
Fino al 1999	32	3	1	36
dal 2000 al 2004	181	57	329	567
2005	164	41	580	785
2006	266	77	584	927
2007	579	116	262	957
2008	1.137	6	1	1.144
2009	1.194	1		1.195
2010 (fino a marzo)	1.296			1.296
Totale	4.849	301	1.757	6.907

Tabella 71 Ammontare del fabbisogno per anno di determinazione del fabbisogno e livello di soddisfazione delle domande

	Livello di soddisfazione		
	Nessuno	Parziale	Totale
Fino al 1999	141.488	2.550	144.038
dal 2000 al 2004	855.064	110.296	965.360
2005	737.557	84.068	821.624
2006	1.164.213	172.582	1.336.795
2007	2.592.690	260.883	2.853.573
2008	5.126.591	18.951	5.145.542
2009	5.467.157	3.897	5.471.054
2010 (fino a marzo)	5.948.647		5.948.647
Totale	22.033.405	653.227	22.686.632

Appendice statistica

Tabella 72 Alloggi gestiti da ACER al 31.12.2009 per stato di conservazione generale

	Non specificato			Normale			Mediocre			Scadente			Totale		
	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna	v.a.	% riga	% colonna
Piacenza	2	0,1	0,3	3.064	99,8	5,5	3	0,1	0,6		0,0	0,0	3.069	100	5,4
Parma	4	0,1	0,5	6.195	98,8	11,2	56	0,9	11,5	17	0,3	5,9	6.272	100	11,0
Reggio Emilia	-	0,0	0,0	4.388	98,1	7,9	80	1,8	16,4	6	0,1	2,1	4.474	100	7,9
Modena	1	0,0	0,1	5.965	98,5	10,8	12	0,2	2,5	75	1,2	26,1	6.053	100	10,7
Bologna	40	0,2	5,1	19.022	99,8	34,4		0,0	0,0	5	0,0	1,7	19.067	100	33,6
Ferrara	46	0,7	5,8	6.578	98,6	11,9	35	0,5	7,2	14	0,2	4,9	6.673	100	11,7
Ravenna	51	1,1	6,5	4.441	95,0	8,0	96	2,1	19,6	87	1,9	30,3	4.675	100	8,2
Forlì-Cesena	7	0,2	0,9	4.442	99,8	8,0	2	0,0	0,4		0,0	0,0	4.451	100	7,8
Rimini	637	30,9	80,8	1.135	55,1	2,1	205	10,0	41,9	83	4,0	28,9	2.060	100	3,6
Totale	788	1,4	100	55.230	97,2	100	489	0,9	100	287	0,5	100	56.794	100	100

Tabella 73 Alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune. Variazioni in valore assoluto

	< 5.000			da 5.000 a 20.000			> 20.000			Totale		
	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06
Piacenza	-36	-36	0	131	156	25	32	38	6	127	158	31
Parma	-65	-42	23	63	155	92	395	343	-52	393	456	63
Reggio Emilia	-67	-74	-7	500	571	71	7	5	-2	440	502	62
Modena	-46	-35	11	202	289	87	-343	-224	119	-187	30	217
Bologna	-160	-247	-87	258	357	99	1.078	1.048	-30	1.176	1.158	-18
Ferrara	12	10	-2	150	136	-14	80	79	-1	242	225	-17
Ravenna	19	21	2	93	90	-3	82	135	53	194	246	52
Forlì-Cesena	-81	-76	5	16	8	-8	45	109	64	-20	41	61
Rimini	82	100	18	-72	-16	56	124	162	38	134	246	112
Totale	-342	-379	-37	1.341	1.746	405	1.500	1.695	195	2.499	3.062	563

Tabella 74 Alloggi gestiti dalle ACER per classe demografica del comune. Variazioni percentuali

	< 5.000			5.000 < < 20.000			> 20.000			Totale		
	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06
Piacenza	-15,58	-15,58	0,00	29,11	34,67	4,30	1,43	1,70	0,27	4,36	5,43	1,02
Parma	-17,57	-11,35	7,54	6,21	15,27	8,53	8,91	7,74	-1,08	6,76	7,84	1,01
Reggio Emilia	-45,89	-50,68	-8,86	57,94	66,16	5,21	0,24	0,17	-0,07	11,08	12,64	1,41
Modena	-17,04	-12,96	4,91	19,84	28,39	7,13	-7,24	-4,73	2,71	-3,10	0,50	3,72
Bologna	-21,86	-33,74	-15,21	7,48	10,35	2,67	7,85	7,63	-0,20	6,57	6,47	-0,09
Ferrara	1,86	1,55	-0,30	12,71	11,53	-1,05	1,73	1,71	-0,02	3,75	3,49	-0,25
Ravenna	17,12	18,92	1,54	10,09	9,76	-0,30	2,41	3,98	1,52	4,38	5,55	1,12
Forlì-Cesena	-11,28	-10,58	0,78	1,41	0,71	-0,70	1,76	4,26	2,46	-0,45	0,93	1,39
Rimini	100	121,95	10,98	-15,93	-3,54	14,74	9,69	12,66	2,71	7,39	13,56	5,75
Totale	-10,34	-11,46	-1,25	12,80	16,66	3,43	3,76	4,24	0,47	4,65	5,70	1,00

Tabella 75 Localizzazione del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Variazioni in valore assoluto

	Capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	'06 - '01	'09-'01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06
Piacenza	32	38	6	95	120	25	127	158	31
Parma	250	227	-23	143	229	86	393	456	63
Reggio Emilia	-126	-144	-18	566	646	80	440	502	62
Modena	-475	-475	0	288	505	217	-187	30	217
Bologna	409	336	-73	767	822	55	1.176	1.158	-18
Ferrara	49	64	15	193	161	-32	242	225	-17
Ravenna	20	83	63	174	508	334	194	246	52
Forlì-Cesena	13	27	14	-33	-100	-67	-20	41	61
Rimini	-40	-9	31	174	255	81	134	246	112
Totale	132	147	15	2.367	3.146	779	2.499	3.062	563

Tabella 76 Localizzazione del patrimonio gestito dalle ACER per tipologia di Comuni, vari anni. Variazioni in percentuale

	Comuni capoluoghi			Altri comuni			Totale		
	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06	'06 - '01	'09 - '01	'09 - '06
Piacenza	1,43	1,70	0,27	13,95	17,62	3,22	4,36	5,43	1,02
Parma	6,69	6,08	-0,58	6,87	11,00	3,87	6,76	7,84	1,01
Reggio Emilia	-4,53	-5,17	-0,68	47,60	54,33	4,56	11,08	12,64	1,41
Modena	-15,45	-15,45	0,00	9,77	17,13	6,71	-3,10	0,50	3,72
Bologna	3,30	2,71	-0,57	13,94	14,94	0,88	6,57	6,47	-0,09
Ferrara	1,46	1,91	0,44	6,22	5,19	-0,97	3,75	3,49	-0,25
Ravenna	0,97	4,02	3,02	7,37	21,51	13,17	4,38	5,55	1,12
Forlì-Cesena	0,84	1,74	0,89	-1,16	-3,50	-2,37	-0,45	0,93	1,39
Rimini	-3,49	-0,79	2,80	26,05	38,17	9,62	7,39	13,56	5,75
Totale	0,41	0,45	0,05	11,07	14,71	3,28	4,65	5,70	1,00

Tabella 77 Programma 20.000 alloggi per l'affitto. Numero alloggi ammessi a finanziamento. Distribuzione % per province

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	11,3	14,3	12,0	12,1
Parma	13,2	12,3	9,0	12,1
Reggio Emilia	2,8	0,0	29,4	8,1
Modena	5,6	14,8	23,4	11,6
Bologna	11,2	49,5	17,2	21,2
Ferrara	5,6	4,7	4,0	5,0
Ravenna	0,0	2,0	0,0	0,4
Forlì-Cesena	12,3	2,5	5,0	8,5
Rimini	37,8	0,0	0,0	20,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabella 78 Programma 20.000 alloggi per l'affitto. Contributi attribuiti agli alloggi ammessi a finanziamento. Distribuzione % per province

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	8,6	18,1	16,1	12,9
Parma	14,4	12,1	10,5	13,0
Reggio Emilia	4,2	0,0	25,8	6,5
Modena	8,4	17,8	25,6	14,3
Bologna	15,2	43,6	14,9	24,3
Ferrara	5,0	5,2	2,1	4,6
Ravenna	0,0	0,9	0,0	0,3
Forlì-Cesena	13,1	2,2	5,1	8,2
Rimini	31,3	0,0	0,0	15,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabella 79 Programma 20.000 alloggi per l'affitto. Numero di alloggi ammessi a finanziamento. Distribuzione % per soggetto attuatore

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	51,6	26,5	21,9	100,0
Parma	60,6	22,9	16,5	100,0
Reggio Emilia	19,2	0,0	80,8	100,0
Modena	26,7	28,6	44,8	100,0
Bologna	29,3	52,6	18,1	100,0
Ferrara	61,5	20,9	17,6	100,0
Ravenna	0,0	100,0	0,0	100,0
Forlì-Cesena	80,4	6,5	13,1	100,0
Rimini	100,0	0,0	0,0	100,0
Totale	55,3	22,5	22,2	100,0

Tabella 80 Contributi attribuiti agli alloggi ammessi a finanziamento. Distribuzione % per tipologia di soggetto attuatore

	Locazione permanente soggetti pubblici	Locazione permanente soggetti privati	Locazione a termine soggetti privati	Totale
Piacenza	33,9	45,2	20,9	100,0
Parma	56,3	30,0	13,7	100,0
Reggio Emilia	33,0	0,0	67,0	100,0
Modena	29,8	40,0	30,2	100,0
Bologna	31,8	57,8	10,3	100,0
Ferrara	55,6	36,8	7,6	100,0
Ravenna	0,0	100,0	0,0	100,0
Forlì-Cesena	80,9	8,7	10,5	100,0
Rimini	100,0	0,0	0,0	100,0
Totale	51,0	32,2	16,8	100,0

Tabella 81 Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Numero di domande di contributo relative al fabbisogno di marzo 2010 per classi di età degli invalidi e livello d'invalidità

	Grado invalidità		Totale
	Parziale	Totale	
Fino a 18 anni	5	113	118
Da 18,1 a 25,0	7	60	67
Da 25,1 a 35,0	22	129	151
Da 35,1 a 45,0	56	209	265
Da 45,1 a 55,0	112	234	346
Da 55,1 a 65,0	163	321	484
Da 65,1 a 75,0	383	674	1.057
Da 75,1 a 85,0	552	1.136	1.688
Da 85,1 a 95,0	204	669	873
Oltre 95 anni	16	85	101
Totale	1.520	3.630	5.150

Tabella 82 Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Ammontare del fabbisogno a marzo 2010 per classi di età degli invalidi e per livello d'invalidità

	Grado invalidità		Totale
	Parziale	Totale	
Fino a 18 anni	24.934	503.112	528.045
Da 18,1 a 25,0	22.174	269.910	292.085
Da 25,1 a 35,0	99.354	567.299	666.653
Da 35,1 a 45,0	270.073	908.161	1.178.234
Da 45,1 a 55,0	514.046	1.005.153	1.519.200
Da 55,1 a 65,0	766.027	1.345.095	2.111.122
Da 65,1 a 75,0	1.799.718	2.942.438	4.742.156
Da 75,1 a 85,0	2.539.927	4.857.290	7.397.217
Da 85,1 a 95,0	890.315	2.888.742	3.779.056
Oltre 95 anni	64.047	408.818	472.865
Totale	6.990.614	15.696.018	22.686.632

Tabella 83 Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Numero di domande di contributo relative al fabbisogno a marzo 2010 per livello d'invalidità

	Grado invalidità		Totale
	Parziale	Totale	
Piacenza	53	239	292
Parma	119	393	512
Reggio Emilia	129	479	608
Modena	348	551	899
Bologna	382	715	1.097
Ferrara	136	293	429
Forlì-Cesena	90	307	397
Ravenna	163	385	548
Rimini	100	268	368
Totale	1.520	3.630	5.150

Tabella 84 Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Ammontare del fabbisogno a marzo 2010 per province e per livello d'invalidità

	Grado invalidità		Totale
	Parziale	Totale	
Piacenza	227.197	952.033	1.179.231
Parma	584.088	1.691.148	2.275.236
Reggio Emilia	550.617	1.986.024	2.536.641
Modena	1.662.802	2.479.462	4.142.263
Bologna	1.800.300	3.222.078	5.022.378
Ferrara	566.651	1.169.663	1.736.314
Forlì-Cesena	396.635	1.348.333	1.744.968
Ravenna	735.493	1.708.623	2.444.116
Rimini	466.830	1.138.655	1.605.485
Totale	6.990.614	15.696.018	22.686.632

ALLEGATO ALL'ANALISI DI IMPATTO

LEGGE REGIONALE 24/2001

(ART. 55 4 COMMA)

AGGIORNAMENTO

2009-2011

SOMMARIO

Introduzione	5
Capitolo 1 il patrimonio di edilizia residenziale pubblica	9
1.1 La consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.....	11
1.2 Le assegnazioni annuali	27
1.3 I canoni	29
1.4 La copertura delle domande di accesso all'ERP	33
1.5 Il ripristino del patrimonio danneggiato dal terremoto	37
Capitolo 2 I programmi edilizi	41
2.1 Una casa alle giovani coppie.....	43
2.2 Programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana	47
2.2.1 Edilizia residenziale sociale.....	47
2.2.2 La riqualificazione urbana	50
2.3 Nessun alloggio pubblico sfitto	53
Capitolo 3 Misure di sostegno alle famiglie	57
3.1 Il fondo per l'affitto	59
3.2 Sostegno nel pagamento dei canoni di locazione	61
3.3. Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche	65
Appendice	67
Atti normativi per la gestione dei programmi edilizi.....	69

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 situazione 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

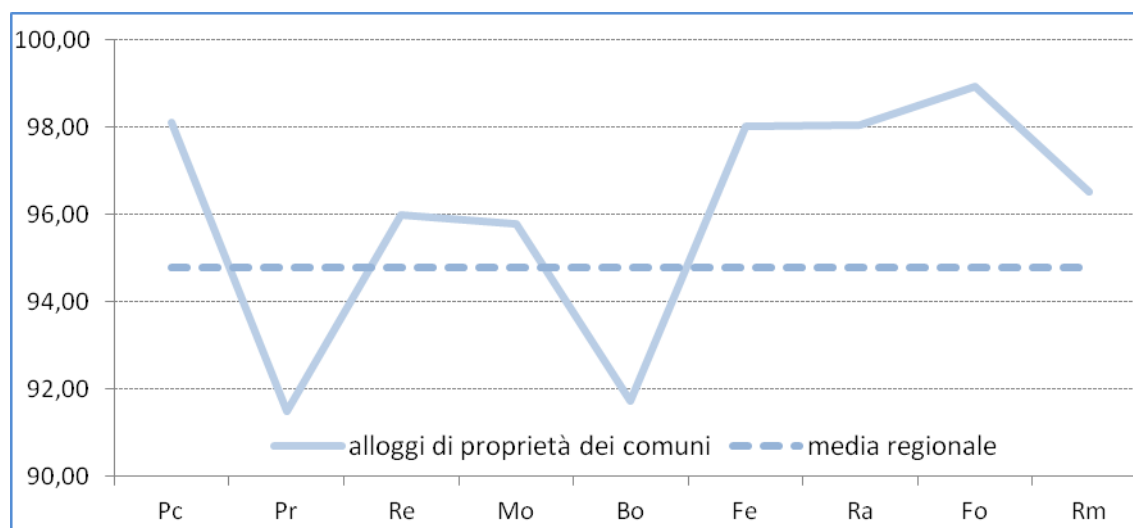
	31.12.2009		31.12.2010		31.12.2011	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Piacenza	3.069	5,41	3.109	5,48	3.106	5,43
Parma	6.272	11,06	6.308	11,11	6.443	11,27
Reggio Emilia	4.474	7,89	4.451	7,84	4.361	7,63
Modena	6.053	10,68	6.025	10,61	6.034	10,55
Bologna	19.067	33,63	19.140	33,71	19.358	33,85
Ferrara	6.673	11,77	6.670	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 difformi 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, 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

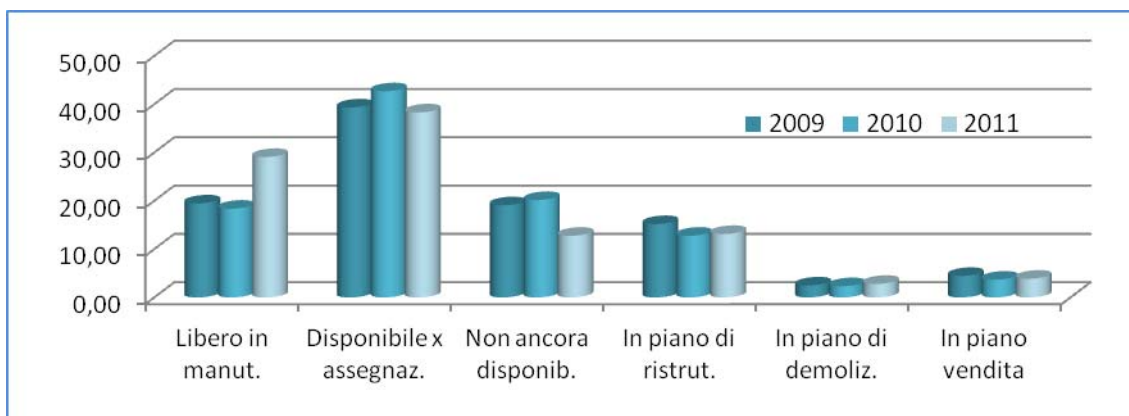
		31.12.2009						
		Libero in manutenz.	Disponibile x assegnaz.	Non ancora disponib.(*)	In piano di ristruttur.	In piano di demol.	In piano vendita	Totale
Piacenza		46	77	70	199			392
Parma		29	194	147	57		39	466
Reggio E.			137	422	76			635
Modena		38	207	44	95	2	1	387
Bologna		557	752	38	116	84	69	1.616
Ferrara		118	103	56	68	18	52	415
Ravenna		71	91	31	25			218
Forlì-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
Forlì-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 ristrut.	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
Forlì-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

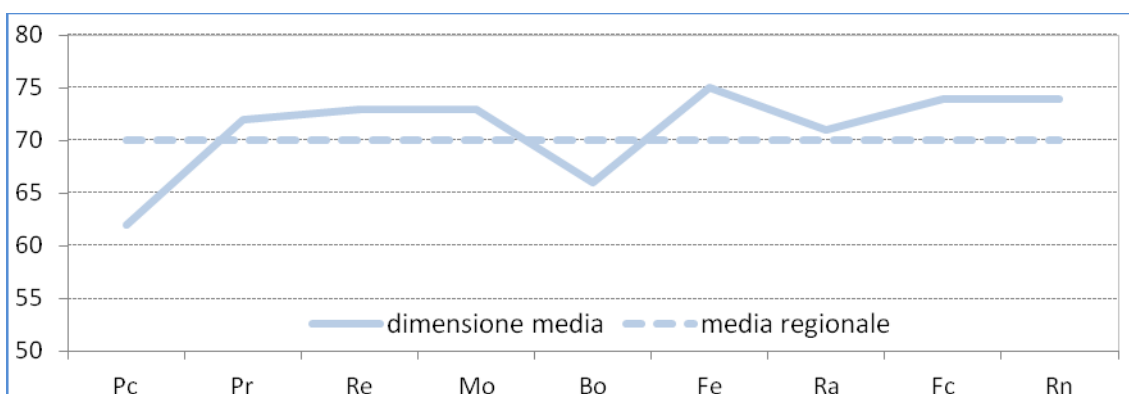


Tabella 6 Alloggi gestiti dalle ACER per province e dimensione demografica dei comuni

	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
Forlì-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
Forlì-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

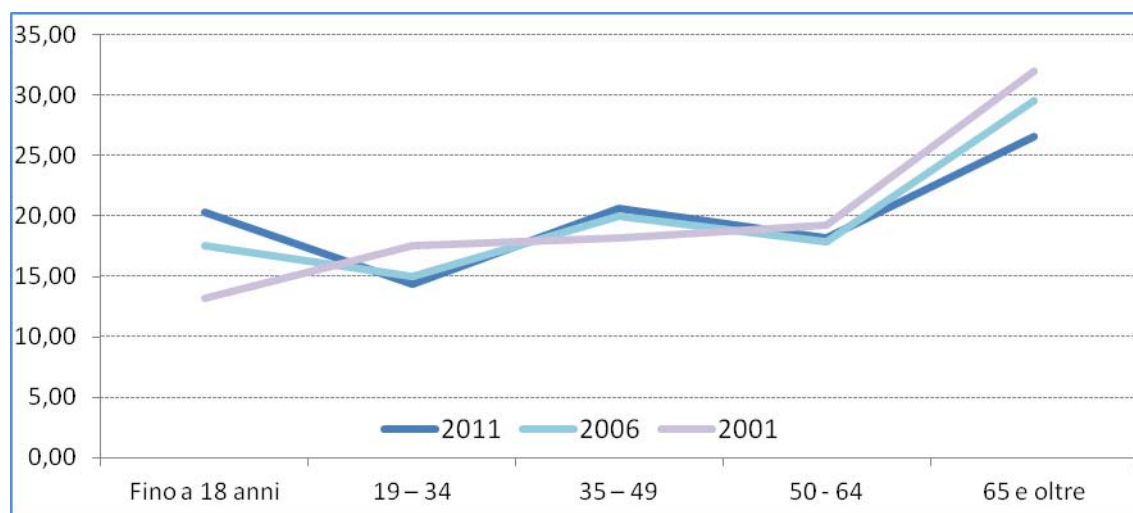
Gli incrementi più consistenti nel triennio si rilevano nelle province emiliane più occidentali (Parma +7%, Reggio Emilia +2,8% e Piacenza +2,6%), a Bologna +4,6% e a Ferrara +3,2. Queste dinamiche non fanno che confermare le tendenze già in atto negli anni precedenti che vedevano le stesse province 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

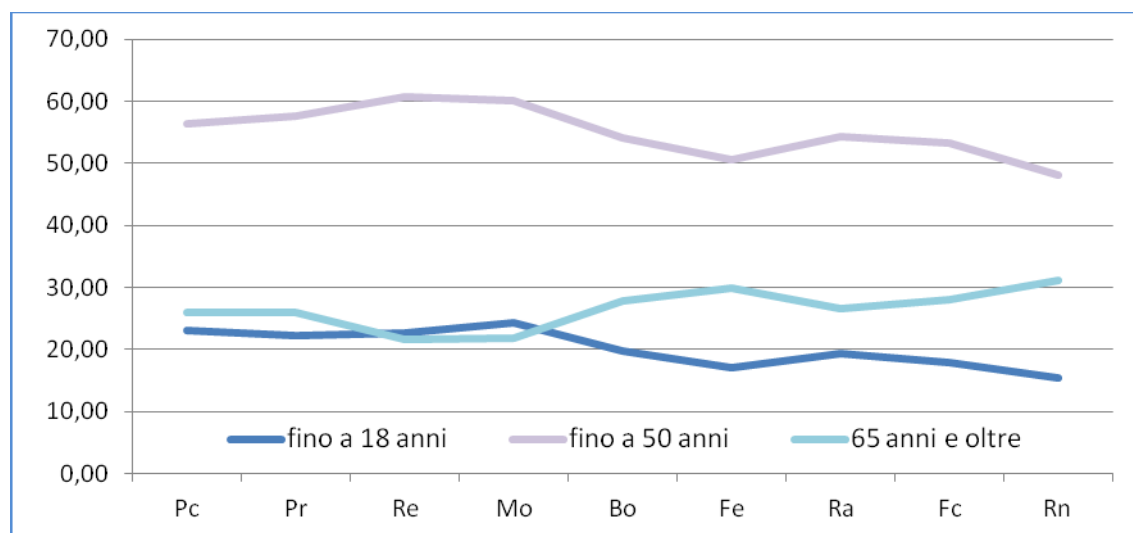


Tabella 13 Utenti degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per province e classi d'età

	Classi di età al 31.12.2009							
	Fino a 18 anni	19 – 34	35 – 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85anni	Totale
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
Forlì-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

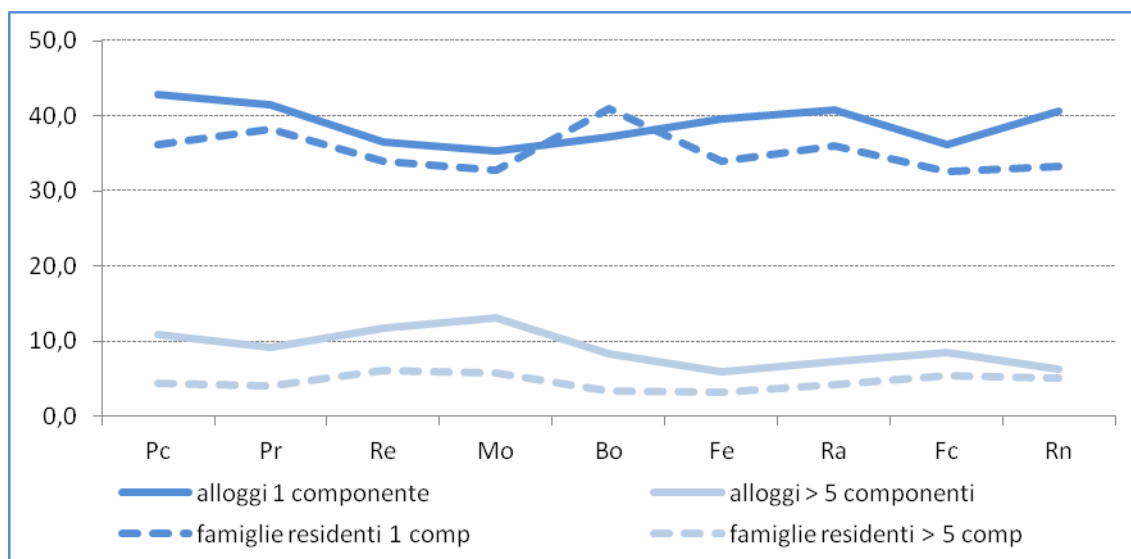
	Classi di età al 31.12.2011							
	Fino a 18 anni	19 – 34	35 – 49	50 - 64	65 - 74	75 - 84	> di 85 anni	Totale
Piacenza	1.394	801	1.222	1.056	815	577	183	6.048
Parma	2.981	1.950	2.843	2.179	1.482	1.423	604	13.462
Reggio Emilia	2.116	1.608	1.943	1.664	908	746	358	9.343
Modena	3.395	2.126	2.905	2.524	1.320	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
Forlì-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

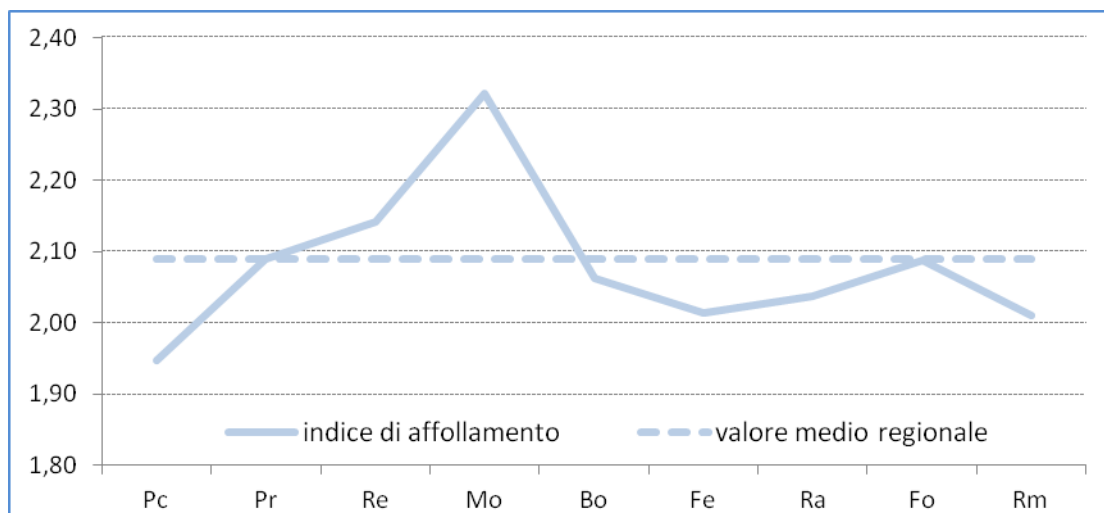
		Numero di occupanti al 31.12.2009					
		1	2	3	4	5 o più	Totale
Piacenza		1.143	726	337	227	244	2.677
Parma		2.518	1.594	683	526	485	5.806
Reggio Emilia		1.452	1.030	512	429	416	3.839
Modena		2.037	1.483	789	671	686	5.666
Bologna		6.790	5.463	2.504	1.401	1.293	17.451
Ferrara		2.502	2.035	903	494	324	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
Forlì-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.

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.

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 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

AREA ACCESSO	<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) = $7 \div 12\%$ reddito ISE</p>
	<p>Altre fasce nell'area di accesso</p> <p>Il canone è pari al prodotto fra i coefficienti α e β per $20 \div 25$ euro/mq. annuo + un'incidenza del $3 \div 6\%$ sul reddito ISE. Il canone così calcolato non potrà essere maggiore del $12 \div 16\%$ del reddito ISE.</p> <p>Canone annuo(euro) = $\alpha \times \beta \times (20 \div 25) S_{mq} + (4 \div 6)$ reddito ISE</p> <p>Canone annuo (euro) $\leq 12 \div 16\%$ reddito ISE</p> <p>La graduazione e la definizione del canone compete al Comune.</p>
AREA PERMANENZA	<p>Il canone è pari al prodotto dei coefficienti α e β per $50 \div 60$ euro/mq. Anno. Il canone non dovrebbe essere superiore al $14 \div 18\%$ del reddito ISE.</p> <p>Canone annuo (euro) = $\alpha \times \beta \times (50 \div 60) S_{mq}$</p> <p>Canone annuo (euro) $\leq 14 \div 18\%$ reddito ISE</p>
AREA DECADENZA	<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

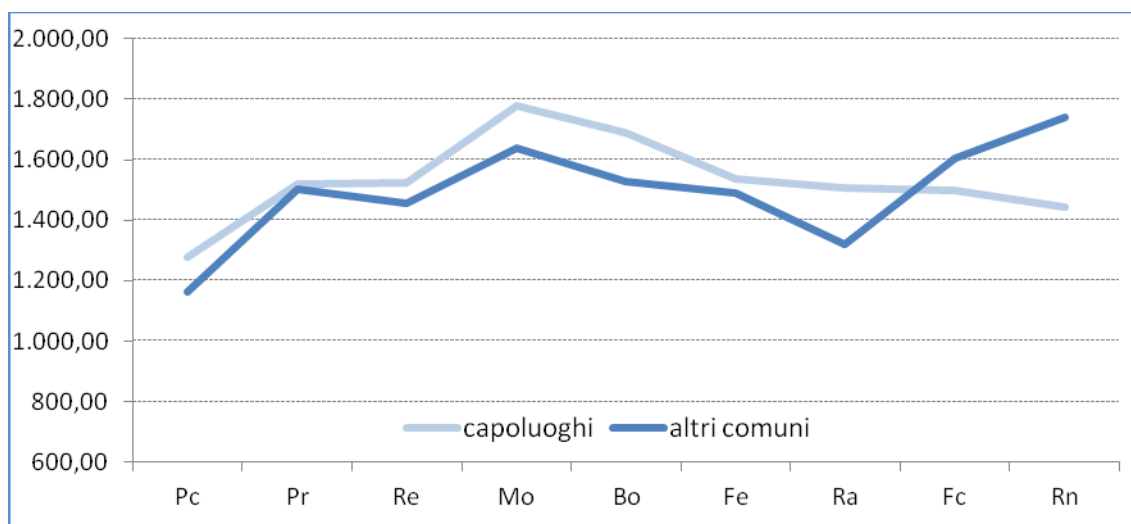


Tabella 17 Canoni medi annui degli alloggi ERP gestiti dalle ACER per tipologia di comune. Valori in euro

	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
Forlì-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
fino a 10mila		578	529	627	616	368	150	29	15
10mila - 20mila		820	816	847	816	480	207	62	28
20mila - 50mila		368	412	428	407	219	74	23	8
50mila - 200mila		540	585	497	447	284	119	38	16
capoluogo		3.695	2.283	1.884	1.359	551	154	33	8
Totale	v.a.	6.001	4.625	4.283	3.645	1.902	704	185	75
	%	28,0	21,6	20,0	17,0	8,9	3,3	0,9	0,4

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>
fino a 10mila		172	832	1.028	451	229	137	63
10mila - 20mila		206	1.110	1.366	702	344	242	106
20mila - 50mila		107	525	645	343	166	120	33
50mila - 200mila		155	645	852	406	241	141	86
capoluogo		649	3.234	3.116	1.646	766	382	174
Totale	v.a.	1.289	6.346	7.007	3.548	1.746	1.022	462
	%	6,0	29,6	32,7	16,6	8,2	4,8	2,2

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:

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

L'ordinanza n. 49/2012 da 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 da 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:

- giovani coppie;
- nuclei monoparentali;
- famiglie numerose;
- nuclei sottoposti a procedura di sfratto;
- 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							
	Primo	Secondo	Terzo	Quarto	Quinto	Sesto	Settimo	Totale alloggi
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
Forlì-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
Forlì-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
Forlì-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
Forlì-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:

- migliorare la qualità insediativa e favorire la coesione sociale;
- migliorare le prestazioni degli edifici e degli insediamenti in riferimento sia alla efficienza energetica che alla sostenibilità ambientale;
- 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;
- 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);
- 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	175	6.288.856
Parma	85	1.950.151	45	678.005	124	2.528.255
Reggio Emilia	156	3.703.602	154	3.346.398	300	6.720.000
Modena	44	1.328.000	201	5.545.000	245	6.873.000
Bologna	347	7.402.469	234	4.451.041	581	11.829.000
Ferrara	10	111.291	193	5.370.959	203	5.482.250
Forlì - Cesena	44	1.085.490	71	1.679.400	105	2.589.400
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
Forlì	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

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.

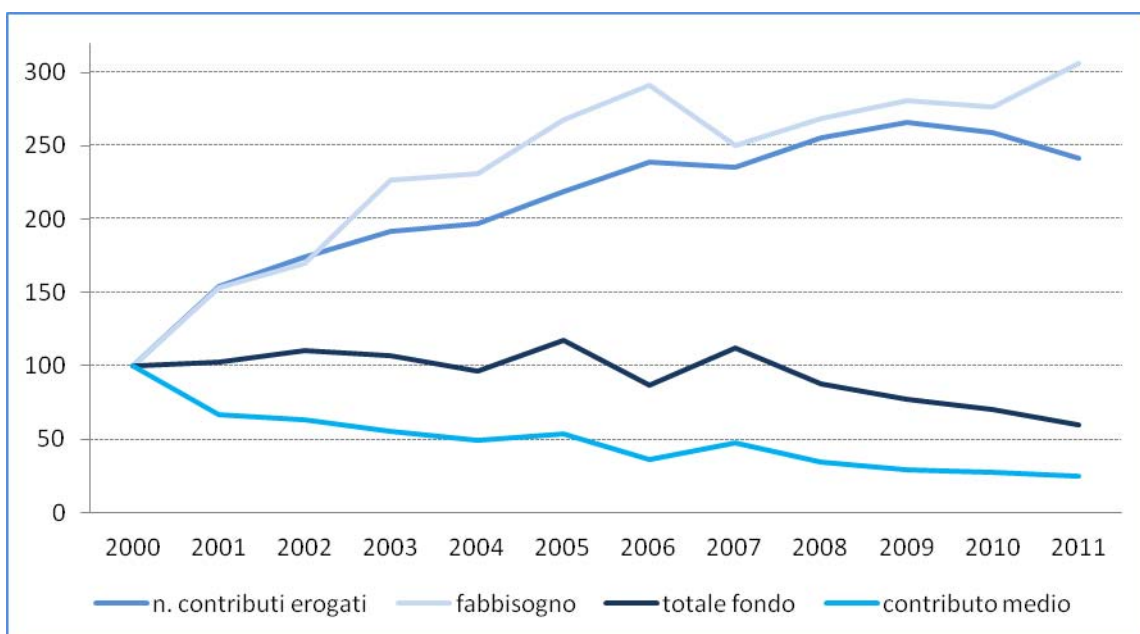
Negli anni successivi il numero delle famiglie aventi diritto al contributo ha manifestato una forte tendenza alla crescita con un analogo effetto di trascinamento sul fabbisogno finanziario come si evidenzia nella **Figura 9** che mostra che nell'arco di tempo considerato il fabbisogno si sia quasi 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 34, 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 34 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:

- 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;
- erogare contributi a favore di inquilini che versano in una situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione;
- 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:

- per il 50% ai dati pubblicati dal Ministero degli Interni relativi agli sfratti nell'anno 2010;
- 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 nella Tabella 35.

Tabella 35 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
Forlì-Cesena	289.611	8,3
Rimini	308.601	8,8
Totale	3.500.000	100

Con la somma di 862.757 euro (cfr. Tabella 36) 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 36 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
Forlì	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:

- presenza di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato;
- 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;
- 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;
- 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:

- 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.;
- 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”