



**RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE AL
CONSIGLIO, AI SENSI DELL'ART. 55 DELLA L. R.
24/01, RECANTE "DISCIPLINA DELL'INTERVENTO
PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO"**

Febbraio 2004

1. Premessa

L'analisi dello stato di attuazione della legge regionale 24, prevista dall'articolo 55, parte dalle considerazioni svolte nel rapporto precedente e dalle proposte avanzate nelle conclusioni. Il resoconto dell'attività per l'anno 2003 si svolge secondo i filoni principali affrontati dalla legge:

- la programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative,
- il riordino della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- la riorganizzazione degli ACER (Azienda Casa Emilia Romagna).

In particolare vengono di seguito esaminati i seguenti fatti:

- modifica della legge 24, approvata con legge n.10 del 3 giugno 2003;
- programmi di edilizia abitativa
- applicazione dei criteri canoni e delibera di modifica della delibera 395/02 (delibera n. 485 del Consiglio regionale in data 28 maggio 2003)
- prime valutazioni sull'andamento dell'applicazione della nuova normativa sui canoni
- il Fondo per l'affitto
- osservatorio del sistema abitativo
- anagrafe dell'utenza erp e della domanda
- la qualificazione degli operatori
- valutazione dei bilanci consuntivi 2002 delle Acer
- problematiche emerse nella trasformazione delle Acer
- trasferimento del patrimonio erp ai Comuni: individuazione e tempi

2. Modifica della legge regionale 24 (l.r.n.10 del 3 giugno 2003)

Nel corso dell'anno 2003, il Consiglio regionale ha approvato, con l.r. n.10 (BUR n.80 del 4 giugno 2003) alcune modifiche alla legge 24 che già venivano proposte nella relazione alla legge del 2002 in quanto si evidenziavano come necessarie nell'ottica di apportare maggior chiarezza rispetto a taluni aspetti della Legge 24, e definire con maggior precisione alcuni contenuti e le procedure. In particolare all'art. 20 sono stati introdotti due commi (il 2-bis ed il 5-bis) che chiariscono l'applicabilità della L.R. n. 24/2001 anche agli alloggi demaniali, acquisiti dalle ACER successivamente, ai sensi delle Leggi statali n. 449/97 e 388/2000, ed

estende agli stessi la disciplina di cui al successivo comma 5-bis, chiarendo che in tal caso il trasferimento ai Comuni della proprietà di detti immobili deve comunque avvenire entro il termine di conclusione dei piani finanziari.

L'introduzione di questa disposizione definisce in tal modo il regime applicabile al patrimonio di erp già di proprietà del Demanio statale, acquisito dalle ACER, per la cui messa in ripristino funzionale, trattandosi spesso di immobili in cattivo stato manutentivo, necessitano notevoli investimenti che, secondo la vigente normativa, le ACER possono reperire mediante il ricorso a mutui bancari. Il nuovo comma incentiva i programmi di recupero e di riqualificazione degli alloggi di erp, consentendone l'attuazione mediante piani finanziari che prevedano il ricorso anche al credito bancario.

Quindi disciplina il periodo di attuazione del piano finanziario, stabilendo in particolare che durante tale periodo gli alloggi possono essere destinati alla locazione a un canone concertato.

Altra modifica importante riguarda l'art. 27 che viene sostanzialmente riscritto. La formulazione originaria di quest'articolo infatti, oltre ad aver generato difficoltà applicative, non ha creato le condizioni per limitare i fenomeni di trasmissione dell'alloggio di erp da un familiare all'altro, anche nel caso in cui l'aggiunta di un nuovo componente al nucleo sia solamente strumentale al subentro e quindi al mantenimento dell'alloggio in capo a certi altri soggetti.

Allo scopo pertanto di limitare tali casi di ereditarietà dell'assegnazione degli alloggi di erp, nell'intento così di allargare il turn over e le possibilità di entrata in tali alloggi di nuclei in effettivo stato di bisogno abitativo, la modifica dell'art. 27 ha ristretto le categorie dei familiari aventi diritto al subentro, attribuendo invece, in armonia con i principi cui essa si ispira, agli stessi Comuni, gestori dell'erp, la valutazione e la gestione delle istanze di subentro. Tale modifica pertanto è di indubbia rilevanza, in quanto consente ai Comuni medesimi di gestire in modo ancora più pregnante le assegnazioni.

Altre modificano riguardano gli artt. 30, 31, 34 ove sono aggiunti nuovi commi che specificano in particolare la natura dei provvedimenti che dispongono rispettivamente la decadenza, la risoluzione del contratto, il rilascio degli alloggi, e la loro efficacia di titolo esecutivo. La modifica all'art. 41 precisa che i Comuni possono avvalersi delle ACER per lo svolgimento dei compiti amministrativi di propria competenza in materia di gestione degli alloggi di erp e di programmi di intervento per le politiche abitative.

3. Programmazione L.R. 24/01

La programmazione 2003/2004 di interventi pubblici per le politiche abitative, ai sensi della L.R. 24/01, è stata deliberata dal Consiglio regionale con atto n. 463 del 6 marzo 2003. In questo atto si stabilivano le linee di intervento regionale sui seguenti obiettivi: a) Decreti ministeriali ai sensi della L. 21/01 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione"; b) Interventi di manutenzione ed adeguamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; e) Interventi di edilizia agevolata-convenzionata per la locazione e la proprietà.

La delibera di Giunta regionale n. 925 del 26 maggio 2003 approva il bando per la selezione delle proposte da inserire nel piano operativo regionale (localizzazione) previsto dal D.M. 27 dicembre 2001, denominato "20.000 abitazioni in affitto". Il bando darà luogo a tre graduatorie: la prima riservata ai Comuni, O.N.L.U.S., A.R.D.S.U., Società di Scopo e Fondazioni per interventi di locazione permanente; la seconda riservata a cooperative edilizie ed imprese per interventi di locazione permanente; la terza a cooperative edilizie ed imprese per interventi di locazione a termine. Le risorse disponibili sono 20,6 milioni di euro di fondi regionali (LR 24/01), cui si aggiungeranno 30 milioni di euro (stima) di provenienza statale, definiti quando il Ministero delle Infrastrutture avrà attuato la ripartizione ed attribuito alle regioni le risorse previste. La valutazione delle proposte è risultata in gran parte definita in modo oggettivo, in quanto basata su punteggi ben precisi attribuiti in relazione agli impegni dei soggetti proponenti, alle caratteristiche tecniche e territoriali degli interventi, alla qualificazione degli operatori, come si evince dai quattro modelli allegati al bando che sono stati utilizzati per la presentazione delle proposte.

La delibera di Giunta regionale n. 1970 del 7 ottobre 2003 costituisce l'approvazione del piano operativo regionale, contenente le tre graduatorie summenzionate. Il piano è stato di recente approvato con decreto del Ministero infrastrutture e trasporti.

Un'ulteriore programmazione sperimentale riguarda il tema dell' autocostruzione-autorecupero. La delibera di Giunta regionale n. 2710 del 22 dicembre 2003 - che è una proposta al Consiglio regionale - prevede di assegnare buoni casa di 25.000 euro ciascuno ad interventi di autocostruzione-autorecupero. I soggetti proponenti sono i Comuni, che abbiano già individuato cooperative od Onlus di autocostruzione. I costi parametrici

dell'autocostruzione sono fissati al 70% dei costi parametrici in corso di validità. Le proposte saranno selezionate sulla base dei punteggi ricavabili da una serie di impegni dei soggetti proponenti e da valutazioni del nucleo regionale che verrà appositamente costituito. Gli aspetti della sicurezza dei cantieri e degli impianti saranno garantiti dalla direzione lavori e dalla vigilanza dei Comuni. Le risorse disponibili (500.000 euro) consentono di realizzare 20 alloggi (o un numero maggiore, nel caso che il contributo sia volontariamente autoridotto dai soggetti proponenti come previsto nel bando).

4. Applicazione dei criteri per la determinazioni dei canoni erp - Modifica della delibera 395/02

Con la deliberazione del Consiglio regionale del 30 luglio 2002, n. 395, pubblicata sul B.U.R. del 18 settembre 2002, n. 131, sono stati stabiliti i criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di ERP. In base a quanto stabilito dall'art. 35 della L.R. 24/01 il canone degli alloggi di erp è determinato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio regionale, previo confronto con le organizzazioni sindacali e tenendo conto di quanto sancito dall'art. 36 della medesima legge, circa la destinazione dei proventi.

A seguito delle risultanze dell'attività del Gruppo tecnico regionale inerenti la valutazione delle simulazioni effettuate dalle ACER mediante l'applicazione virtuale sperimentale dei criteri generali per la determinazione dei canoni di e.r.p. (previsti nella delibera del C.R. 395/02), la Giunta regionale, previo confronto con le OO.SS., in ossequio a quanto stabilito al punto 2) del dispositivo della suddetta delibera, ha proposto una modifica parziale ed un'integrazione dei suddetti criteri (del. di G.R. 722/03). Il Consiglio regionale in data 28 maggio 2003, con delibera n. 485, ha approvato le "Modifiche ed integrazioni alla delibera del Consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002 in materia di canoni di edilizia residenziale pubblica".

Dalle simulazioni è risultato che l'83,5% degli assegnatari è collocato complessivamente nell'Area dell'accesso, di cui il 46,5% nella Fascia di protezione, il 37% sempre nell'area di accesso. Quindi la stragrande maggioranza degli attuali occupanti di alloggi ERP ha gli stessi requisiti di coloro che presentano domanda di accesso. La parte residua 16,5% è collocata nell'Area della permanenza (14,5%) e nell'Area della decadenza (meno del 2%).

Dal confronto con tutti i soggetti interessati (Enti locali, Tavoli provinciali di concertazione, OO.SS., Regione...) è scaturita la necessità di apportare alcune modifiche e integrazioni ai

criteri generali stabiliti con la suddetta delibera del Consiglio Regionale 395/02, nell'ottica generalizzata di perseguire una regolamentazione delle differenze più equa rispetto al reddito posseduto ed al canone da corrispondere. Viene comunque confermata l'impostazione generale; le modifiche in dettaglio riguardano i seguenti punti:

- la previsione di diminuire il limite minimo di variabilità del coefficiente territoriale "alfa" a 0,60 (precedente 0,80) al fine di consentire una maggiore flessibilità nella fissazione dei parametri, in rapporto alle caratteristiche delle realtà comunali minori delle zone montane;
- l'elevazione del limite di reddito ISEE a 7.500 € per la fascia di protezione (precedentemente fissato in 7000 €) con riferimento al reddito rapportato ad un nucleo fruente di due pensioni minime (in linea con i livelli definiti per analoghe prestazioni sociali);
- l'ampliamento del "range" di alcuni parametri nella fascia di protezione e nell'area dell'accesso e della permanenza per consentire una maggiore flessibilità nell'articolazione del canone rispetto ai redditi posseduti.

In particolare per quanto concerne quest' ultimo punto si sono introdotte le seguenti variazioni:

- diminuzione del limite di incidenza minima nella fascia di protezione: Canone annuo (€) = $6 \div 12\%$ reddito ISE (prima $7 \div 12\%$);
- diminuzione dei limiti minimi di incidenza sul reddito ISE nell'area dell'accesso al $3\% \div 6\%$ (prima $4 \div 6\%$);
- diminuzione dei limiti minimi del costo a mq. nell'area dell'accesso a $10 \div 25$ €/mq.anno e nell'area della permanenza, a $30 \div 60$ €/mq. anno (prima rispettivamente $20 \div 25$ € e $50 \div 60$ €);
- diminuzione della percentuale minima di sbarramento del canone sul reddito ISE nell'area della permanenza al $12\% \div 18\%$ (da $14 \div 18\%$);
- le modalità di calcolo del canone nell'area della decadenza, relativamente alla non tenuta in considerazione del limite di incidenza del canone sull' ISE previsto nell'area della permanenza;
- lo slittamento della decorrenza dei nuovi canoni al 1° ottobre 2003.

Inoltre, è stata valutata la necessità di dilazionare in un arco di tempo predefinito – 1° ottobre 2003/31dicembre 2004 -, l'applicazione degli aumenti previsti e dell'abbassamento del

canone per chi ne ha diritto (decorrenza immediata dal 1° ottobre 2003). Ciò in considerazione del fatto che il nuovo sistema di calcolo dei canoni e.r.p., basandosi peraltro sul cosiddetto redditometro, introduce elementi di maggiore equità nella valutazione delle condizioni economiche dei nuclei, portando da un lato, ad una diminuzione del canone attualmente corrisposto, per un consistente numero di famiglie, dall'altro, ad un aumento, così come è emerso dalle simulazioni effettuate dalle ACER.

La dilazione degli aumenti dei canoni, deve garantire che, nella prima fase di applicazione, non porti ad una diminuzione delle entrate del monte canoni complessivo rispetto alle entrate attuali, valutabili per ambiti provinciali.

Con la delibera del C.R. 485/03 è stato stabilito pertanto che a livello provinciale, lo scaglionamento nell'applicazione degli aumenti dei canoni debba comunque perseguire l'obiettivo di un aumento dell'ordine del 20% del monte canoni attuale, che il raggiungimento di tale obiettivo sia demandato ai Tavoli provinciali e che gli stessi siano i soggetti preposti a graduare i suddetti scaglionamenti.

Altre modifiche riguardano le modalità applicative rispetto alla variazione in aumento o in diminuzione del canone per mutamento delle condizioni soggettive degli assegnatari (variazione nella composizione del nucleo) e la disciplina del canone provvisorio da applicare agli assegnatari inadempienti nell'accertamento periodico dei requisiti (comma 2, art. 33 L.R. 24/01).

5. Prime valutazioni sull'applicazione della normativa sui canoni

La delibera del Consiglio Regionale 485/03, al fine di valutare l'impatto economico-sociale dei nuovi canoni, ha previsto una prima verifica tecnica, da effettuarsi da parte delle ACER entro il mese di dicembre 2003, una seconda, alla fine del periodo transitorio (31.12.2004). Le ACER provinciali, hanno trasmesso al Servizio Politiche Abitative i dati relativi all'applicazione dei nuovi canoni.

Al fine di facilitare il lavoro delle ACER e nell'ottica di richiedere dati omogenei per effettuare agevolmente le valutazioni di merito, il Servizio regionale competente ha predisposto una serie di tabelle, in base alle quali si ha il quadro complessivo regionale.

Per un'analisi più approfondita dei dati per ambito provinciale si rinvia alle tabelle in allegato alla presente relazione.

TABELLA 1: Assegnatari Canonici

Trattasi di una tabella a “doppia entrata”, concernente la ricollocazione degli assegnatari nelle nuove Aree/Fasce ed il raffronto con le vecchie fasce (del. C.R. 167/95 e 360/96).

L’elaborazione tiene conto dei dati comparabili fra il mese di settembre 2003 e ottobre 2003.

		N. ASSEGNATARI PER FASCE										
Nuove Aree Fasce		Vecchie fasce										
		A O	A 1	A 2	B 1	B 2	B 3	C		D	Totale	%
Accesso	Fascia Protezione	2.022	4.965	8.884	5.812	2.440	647	47	11	3	24.831	50,9%
	Altre Fasce Accesso	66	245	2.721	4.453	4.587	3.449	89	6	3	15.619	32,0%
Permanenza	Permanenza Adempienti	12	38	200	445	1.062	3.979	648	30	3	6.417	13,2%
	Permanenza Inadempienti	80	137	193	183	125	121	80	27	14	960	2,0%
Decadenza		0	12	23	35	59	299	386	59	71	944	1,9%
TOTALE		2.180	5.397	12.021	10.928	8.273	8.495	1.250	133	94	48.771	100%

L’elaborazione sopra riportata riguarda la distribuzione nelle nuove Aree/Fasce ed il raffronto con le vecchie di n. 48.771 posizioni pari al 100% del campione preso in esame, non comprensivo degli assegnatari entrati e usciti dopo il 1° settembre 2003. Si rileva innanzitutto come le percentuali dei nuclei collocati complessivamente nell’Area dell’accesso, pari all’82,9%, si avvicinino considerevolmente al dato ottenuto in seguito alle simulazioni effettuate dalla Regione fin dall’ inizio della discussione sulla ridefinizione dei canoni, successivamente riconfermate dalle ACER nel marzo 2003 (pari all’83,5%). Proseguendo nel raffronto tra i dati delle simulazioni e i dati reali, anche per l’Area della permanenza e l’Area della Decadenza, non si rilevano discostamenti significativi. Per chiarezza nella lettura si precisa che nel riepilogo regionale, si è ritenuto opportuno accorpate in un’unica fascia, denominata C, la fascia C1 e C2 in quanto alcune ACER non disponevano negli archivi della decodifica della fascia, oppure la suddivisione avrebbe comportato ritardi nell’invio dei dati.

L'Area denominata "Permanenza Inadempienti" riguarda i nuclei che non hanno prodotto la documentazione reddituale.

TABELLA 2: Canoni medi mensili

La tabella mostra la dinamica dei canoni medi mensili delle nuove Fasce/Aree nei periodi considerati, 1° settembre 2003, 1° ottobre 2003, a regime, in ambito regionale. E' interessante notare come nella Fascia di protezione, al 1° ottobre 2003, per effetto dell'applicazione dei nuovi criteri, ci sia un decremento in variazione di circa il 12% dei canoni medi mensili. Tale flessione si è verificata in tutte le Province, esclusa Ravenna, come risulta dalle tabelle in appendice a cui si rinvia per un'analisi più approfondita dei dati.

Tabella 2(valori in €)

Nuove Aree Fasce		Canone medio mensile (€)		
		01/09/2003	01/10/2003	a regime
Accesso	Fascia Protezione	65,64	57,70	60,49
	Altre Fasce Accesso	111,45	126,72	137,55
Permanenza	Permanenza Adempienti	158,63	222,82	248,67
	Permanenza Inadempienti	95,03	251,06	284,75
Decadenza		226,31	347,12	391,16
CANONE MEDIO RER		96,24	110,94	120,74

Le altre Fasce dell'Area dell'Accesso, sempre al 1° ottobre 2003, presentano invece un incremento del 13,70%, l'Area della permanenza un incremento del 40,46%, infine, l'Area della decadenza, un incremento del 53,38%. **I risultati conseguiti confermano l'obiettivo iniziale di non penalizzare le fasce più deboli, qui individuata nella fascia di protezione.**

NOTA

Si fa presente che nella Fascia di protezione il canone medio a regime è inferiore al canone precedente: varia da un minimo di circa 51€ (prov. Bo) ad un massimo di circa 81 € (prov.

R.e.). La differenza nasce dalle scelte effettuate dal Tavolo provinciale.

Tabella 3. - Riepilogo regionale – Proiezione entrate annuali

La tabella è stata elaborata moltiplicando i canoni medi mensili per il numero degli assegnatari collocati in ciascuna Fascia/Area e conseguentemente moltiplicati per n. 12 mensilità. Le proiezioni, in ambito regionale, mostrano un aumento del monte canoni, nel periodo transitorio (al 1° ottobre 2003 rispetto al 1° settembre 2003), valutato in 8.603.450 €, pari a circa il 15% nell' ambito regionale, inferiore al massimo previsto del 20% definito in sede di concertazione regionale.

L' aumento complessivo a regime, determinato con i criteri sopra descritti, si attesta sui 14.341.851 €, pari a circa il 25%, rispetto al monte canoni determinato con la precedente normativa.

Analogamente alla tabella precedente (canoni medi mensili), la Fascia di protezione mostra una flessione, al 1° ottobre 2003, di 2.365.628 euro; le altre Fasce/Aree sono tutte proporzionalmente in aumento.

Tabella 3. Monte canoni annuo (valori in €)

		PROIEZIONE ENTRATE ANNUALI		
Nuove Aree Fasce		su dati 9/2003	su dati 10/2003	a regime
Accesso	Fascia Protezione	19.559.415	17.193.787	18.024.288
	Altre Fasce Accesso	20.889.400	23.750.276	25.780.169
Permanenza	Permanenza Adempienti	12.215.528	17.157.655	19.148.723
	Permanenza Inadempienti	1.094.703	2.892.244	3.280.298
Decadenza		2.563.637	3.932.171	4.431.056
Totale entrate annuali		56.322.683	64.926.133	70.664.534

Questi ulteriori dati mettono in evidenza che oltre quanto già rilevato relativamente all'

obiettivo di non penalizzare le fasce più deboli, si è conseguito anche l' altro obiettivo di ottenere anche un miglioramento del monte canoni non trascurabile e soddisfacente.

Quest' aumento, interamente deciso dai Comuni ai quale è stato offerto un ampio campo di flessibilità, dimostra il senso di responsabilità e la sensibilità degli stessi nel trattare una materia estremamente delicata.

Tabelle 4.- 5. - Quadro regionale

Variazioni in aumento ed in diminuzione – periodo transitorio

La tabella 4 contiene dati riguardanti il numero di assegnatari, ripartiti per Area/Fascia, che nella comparazione dei canoni corrisposti nel mese di settembre 2003 con il mese di ottobre 2003, hanno avuto una diminuzione del canone secondo valori già predisposti che vanno da 0,00 a 150,00 € e oltre, suddivisi per scaglioni. L'elaborazione presenta inoltre i valori delle diminuzioni medie per Area/Fascia.

Tabella 4

Nuove Aree / Fasce	N. Assegnatari con <u>diminuzione</u> Canone (ott. 03/sett. 03)							
	da 0,00 a 15,00 €	da 15,01 a 50,00 €	da 50,01 a 100,00€.	da 100,01 a 150,00€	oltre	Totale n.	%	diminuz. media F/Area €
Protezione	5.004	3.355	1.710	553	297	10.919	70%	33,84
Altre Fasce Accesso	1.178	1.426	804	225	110	3.743	24%	41,35
Permanenza	330	207	125	50	30	742	5%	37,63
Permanenza Inadempienti	11	6	7	3	5	32	0%	67,14
Decadenza	22	26	16	8	10	82	1%	65,02
Totale	6.545	5.020	2.662	839	452	15.518	100%	
Diminuzione media								36,07

La tabella 5 riguarda il numero di assegnatari, ripartiti per Area/Fascia, che hanno subito un aumento del canone valutato nello stesso modo.

Tabella 5

Nuove Aree / Fasce	N. Assegnatari con <u>aumento</u> Canone (ott.03/sett.03)							
	da 0,01 a 15,00 €	da 15,01 a 50,00 €	da 50,01 a 100,00 €	da 100,01 a 150,00 €	oltre	Totale n.	%	aumento medio F/Area €
Protezione	9.915	3.657	321	18	1	13.912	42%	13,31
Altre Fasce Accesso	2.498	6.991	2.259	119	9	11.876	36%	33,27
Permanenza	325	1.335	2.493	1.093	429	5.675	17%	78,39
Permanenza Inadempienti	22	68	204	192	442	928	3%	164,63
Decadenza	32	99	190	200	341	862	3%	138,78
Totale	12.792	12.150	5.467	1.622	1.222	33.253	100%	
Aumento medio regionale								39,02

Tabelle 6.- 7. - Quadro regionale**Variazioni in aumento ed in diminuzione – periodo a regime**

Le tabelle 6 e 7 sono analoghe alle tabelle 4 e 5 ma contengono il confronto fra i dati relativi ai canoni calcolati con la normativa precedente e quelli determinati con la nuova a regime.

In particolare riguardano il numero di assegnatari, ripartiti per Area/Fascia, che nella comparazione dei canoni corrisposti nel mese di settembre 2003 con quelli a regime, hanno avuto una diminuzione (tab. 6) o un aumento (tab.7) del canone secondo valori già predisposti che vanno da 0,00 a 150,00 € e oltre, suddivisi per scaglioni. L'elaborazione presenta inoltre i valori degli aumenti/diminuzioni medi per Area/Fascia.

Analisi complessive sui canoni a regime

Alcune importanti considerazioni complessive sul quadro regionale si possono condurre incrociando i dati della tabella 1 (assegnatari suddivisi per fasce) con i dati della tabella (canoni medi annuali) e quelli delle tabelle 6 e 7 relativi agli aumenti/diminuzioni dei canoni per fasce.

Esaminiamo cosa emerge nelle diverse fasce con l' ausilio delle tabelle seguenti..

Tabella 6: Assegnatari con aumento Canone (a regime/sett.03)

Nuove Aree / Fasce	N. Assegnatari <u>con aumento</u> Canone (a regime/sett.03)							
	da 0,01 a 15,00 €	da 15,01 a 50,00 €	da 50,01 a 100,00 €	da 100,01 a 150,00 €	oltre	Totale n.	%	aumento medio F/Area €
Protezione	8167	4717	944	90	7	13925	42%	18,45
Altre Fasce Accesso	1586	5695	3798	670	144	11893	36%	46,63
Permanenza	220	786	2018	1728	1120	5872	18%	103,44
Permanenza Inadempienti	8	30	98	175	608	919	3%	198,35
Decadenza	20	65	118	164	492	859	3%	183,22
Totale	10001	11293	6976	2827	2371	33468	100%	
Aumento medio regionale								52,54

Fascia di protezione

Nella fascia di protezione sono collocati 24.831 nuclei familiari (pari al 50,9% del totale dei nuclei). Per 10.921 di questi (circa il 44%) si riscontra una diminuzione del canone, in media 35€ mese, per altri 8167 (circa il 33%) l'aumento del canone è contenuto nei 15 € al mese. Per altre 4717 famiglie (circa il 19%) l'aumento è contenuto nella fascia fino a 50 € mensili, e solo 1041 nuclei hanno aumenti superiori ai 50 € mensili. L' aumento medio per i nuclei della fascia di protezione che registrano variazioni in aumento è pari a 18,45 €- mese. Questi dati confermano il raggiungimento dell' obiettivo prioritario di proteggere le famiglie in condizioni economiche più disagiate.

Altre Fasce di accesso

In queste fasce di accesso, con esclusione della fascia di protezione, sono collocati 15.619 nuclei familiari (pari al 32,0% del totale). Si verifica una diminuzione del canone per 3726 famiglie (circa il 24%) mentre per altre 7281(oltre il 46%) l'aumento del canone è contenuto nei 50 € al mese. Il 60% dei nuclei assegnatari si può considerare non toccato o toccato solo parzialmente dagli aumenti. L' aumento medio per la fascia, con esclusione delle diminuzioni;

è comunque contenuto nei 46,64 € mensili. Anche per le famiglie comprese in queste fasce gli aumenti appaiono contenuti con un livello di protezione alquanto elevato, trattandosi comunque di famiglie in condizioni economiche disagiate.

Tabella 7: Assegnatari con diminuzione Canone (a regime/sett. 03)

Nuove Aree / Fasce	N. Assegnatari <u>con diminuzione</u> Canone (a regime/sett. 03)							
	da 0,00 a 15,00 €	da 15,01 a 50,00€.	da 50,01 a 100,00 €	da 100,01 a 150,00€	oltre	Totale n.	%	diminuz. media F/Area €
Protezione	4978	3208	1821	575	339	10921	71%	35,31
Altre Fasce Accesso	1170	1417	804	222	113	3726	24%	41,48
Permanenza	133	211	123	50	29	546	4%	52,44
Permanenza Inadempienti	10	6	5	3	4	28	0%	61,78
Decadenza	23	25	16	8	10	82	1%	65,02
Totale	6314	4867	2769	858	495	15303	100%	
Diminuzione media regionale								37,63
NOTA: la prima colonna del riquadro contiene anche il n. degli eventuali assegnatari con canone uguale (senza aumento e senza diminuzione)								

Aree di permanenza e di decadenza

Nelle altre aree, permanenza, nuclei collocati nell' area della permanenza perché inadempienti nella dichiarazione dei redditi, sono collocati 7377 famiglie (15,2% del totale).

Nell' area della decadenza sono presenti 944 nuclei, pari al 1,9% del totale.

Considerando i nuclei dell' area della permanenza (6417), con esclusione degli altri in quanto corrispondono a situazioni particolari, si ha una diminuzione del canone per 546 assegnatari (8,5%) un aumento compreso entro i 50 € mensili per 906 soggetti (14,2%), un aumento dai 50 a 100 € - mese per 2018 assegnatari (31,5%). Anche in questo caso le diminuzioni e gli aumenti entro i 100 € mensili riguardano oltre il 50% delle famiglie.

Anche questo dato conferma la correttezza dell' impostazione regionale e dell' applicazione comunale dei criteri generali per la determinazione dei canoni.

6. Il Fondo per la locazione

Un altro significativo ed importante strumento di intervento rivolto alla parte della popolazione meno abbiente della Regione è rappresentata dal Fondo per il sostegno all'affitto. Nell'anno 2003 sono state ammesse oltre 39.092 domande di utenti per il fondo sociale, per un fabbisogno complessivo pari € 91,1 milioni di euro.

Dal prospetto seguente si può desumere un quadro dettagliato dell' andamento del Fondo negli anni 2000-2003 con particolare riferimento al 2003:

FONDO REGIONALE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE - ANNO 2003 (artt. 38 e 39 della LR 24/01)

Risorse finanziarie

Anno di competenza fondi Stato (finanziaria)	Anno di apertura bandi	Importo Fondo nazionale	Fondi nazionali assegnati a RER	RER	Comuni	Totale fondi (Stato + RER + comuni)
1999	2000	388.778.137,00	33.411.605,30	0,00	5.896.165,64	39.307.770,94
2000	2001	361.519.829,00	31.069.014,14	2.116.956,83	5.856.347,82	39.042.318,79
2001	2002	335.696.984,00	28.849.798,83	6.316.301,21	6.205.782,36	41.371.882,40
2002	2003	249.181.336,00 *	29.665.038,05**	5.594.517,18	3.593.280,14	23.955.200,94
2003	2004	246.496.000,00	24.523.073,60 ****	***	***	

* ridotti con il decreto "taglia spese" a € 124.042.469,07

** ridotti con il decreto "taglia spese" a € 14.767.403,62

*** in corso di definizione nei bilanci 2004

**** decreto di attribuzione in iter. L'utilizzo e la ripartizione saranno definite ad iter ministeriale concluso

Fabbisogno

Anno di competenza fondi Stato (finanziaria)	Anno di apertura bandi	n. domande	Fabbisogno (RER + comuni)	% copertura (fondi Stato + RER + Comuni/ Fabbisogno totale)
1999	2000	20.434	40.215.264,27	97,74
2000	2001	31.487	61.726.209,79	63,25
2001	2002	35.566	68.194.347,18	60,67
2002	2003	39.092	91.100.290,61	26,30
2003	2004			

Relativamente alla gestione 2003 si ha pertanto la seguente situazione:

Fondi statali: a fronte di una iniziale assegnazione di € 29.665.038,05 si è verificata in corso d'anno una riduzione che ha portato i fondi assegnati alla Regione a € 14.767.403,62.

Fondi regionali: La Regione in sede di assestamento del bilancio 2003 ha stanziato € 3.500.000,00 (mezzi propri) che si sono aggiunti a € 2.094.517,18 (quota finanziamento canoni ACER). Il finanziamento regionale quindi ammonta complessivamente a € 5.594.517,18

Fondi comunali: I comuni hanno provveduto ad integrare lo stanziamento statale e regionale con risorse comunali per un importo pari al 15% che corrisponde a € 3.593.280,14

Ciò significa che complessivamente (Stato + Regione + Comuni) nell'anno 2003 sul Fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione è stata stanziata la somma di € 23.955.200,94

Il fabbisogno emerso dall'istruttoria delle domande presentate ammonta complessivamente (quota a carico del bilancio regionale + quota a carico del bilancio comunale) a € 91.100.290,61 (nel 2002 il fabbisogno complessivo è stato di € 68.194.347,18). Il numero delle domande presentate ed ammesse a contributo è stato di 39.092 (nel 2002 sono state 34.942).

Il rapporto tra fondi stanziati e fabbisogno è pari a circa il 26,98%. Questo significa che è stato possibile erogare ai beneficiari poco più di un quarto del contributo calcolato al momento dell'ammissione della domanda.

La delibera di indirizzo per l'anno 2003 (DGR n. 428 del 17/03/2003) ha modificato sostanzialmente i criteri economici per l'accesso rispetto a quanto previsto nell'atto di indirizzo relativo al 2002. Questo per rendere omogenei i criteri a quanto stabilito nel decreto ministeriale attuativo dell'art. 11 della L. 431/98 (DM 07/06/1999). Di conseguenza le fasce da quattro sono diventate due con i seguenti parametri:

- **fascia A:** valore ISE da 0 a € 10.200,00 - incidenza canone/valore ISE non inferiore al 14%
- **fascia B:** valore ISEE da 0 a € 15.000,00 - valore ISE da € 10.200,01 a € 30.000,00 - incidenza canone/valore ISE non inferiore al 24%

7. OSSERVATORIO SISTEMA ABITATIVO

Normativa di riferimento

L'articolo 59 lettera d) del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 e l'articolo 12 comma 1 della legge 09 dicembre 1998, n. 431 prevedono l'istituzione dell'Osservatorio della condizione abitativa quale strumento di supporto per la raccolta e divulgazione delle informazioni che descrivono l'andamento dell'intero comparto edilizio – abitativo, nonché quale strumento di supporto per la valutazione dell'efficacia degli interventi.

Inoltre con D.M. 205 del 11.11.1999 è stato costituito un apposito gruppo di lavoro al quale partecipano i rappresentanti del Ministero dei Lavori Pubblici ed i rappresentanti di alcune Regioni, fra le quali la regione Emilia-Romagna.

La Legge regionale n.24/2001 stabilisce, negli articoli 16 e 17 , i compiti e le caratteristiche generali relative all'Osservatorio regionale del sistema abitativo e all'Anagrafe dell'intervento pubblico, attribuendo con l'Art.5 alle Province il compito di provvedere, anche attraverso lo stesso Osservatorio, alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello comunale e alla conseguente individuazione dei comuni o degli ambiti sovracomunali nei quali localizzare in via prioritaria gli interventi per le politiche abitative, sentito il Tavolo di concertazione.

Osservatorio Nazionale

Il Gruppo di lavoro relativo all'Osservatorio nazionale della condizione abitativa sta predisponendo con la partecipazione della nostra regione, un prototipo di sistema informatizzato che potrà supportare gli osservatori a livello Regionale e Sub – regionale,

realizzando tracciati comuni e mettendo a disposizione delle Regioni che aderiscono all'attività di sperimentazione il pacchetto di software applicativo che verrà realizzato dal CSI della Regione Piemonte.

La prossima sperimentazione, se darà esito positivo, potrà essere estesa alle altre Regioni che riterranno valido il metodo seguito ed il prodotto realizzato.

Sintesi delle attività di osservazione congiunturale O.S.A.R.

L'impostazione che caratterizzava il progetto O.S.A.R. (Osservatorio Scenari Abitativi Regionali), avviato nel 1998 con la consulenza scientifica di Quasco, sulla base di riflessioni ed esperienze specifiche, prevedeva la costruzione di un sistema di conoscenza congiunturale delle condizioni specifiche del mercato abitativo, in stretta relazione con dati statistici disponibili con una ragionevole tempestività, a partire da un campione costituito dai 10 principali Comuni della Regione, sui quali condurre rilevazioni previste nelle schede tematiche del programma, con una specifica attenzione verso gli indicatori del fabbisogno abitativo e della domanda sociale.

L'obiettivo dell'Osservatorio è quello di offrire, soprattutto nel confronto con le precedenti serie di rilevazioni ispirate alla medesima metodologia, un attendibile quadro delle principali tendenze in atto.

Nei rapporti semestrali prodotti a partire dal 1998, le indicazioni raccolte sul campo sono accompagnate da una interpretazione dei fenomeni registrati, proponendo di volta in volta i possibili indicatori di riscontro.

L'attenta distinzione tra momento congiunturale e strutturale è stata ritenuta essenziale sia per preservare il corretto significato dell'attività di Osservazione, sia per consentire la contestualizzazione dei contenuti informativi provenienti da grandi archivi di base e da rilevazioni a carattere non tempestivo, studiandone ed eventualmente proponendo semplificazioni o anticipazioni da concordare coi singoli operatori interessati.

Tale attività ha condotto alla positiva realizzazione nel corso di oltre un quadriennio di 8 Rapporti semestrali e alla implementazione e gestione a regime del sistema di osservazione stesso.

Le attività di ricerca hanno prodotto serie di dati, anche con rilevazioni a campione, su:

- il fenomeno abitativo;
- il comparto delle locazioni;

- gli sfratti;
- il mercato immobiliare;
- l'attività edilizia ed urbanistica;
- il contesto socio-economico;
- il quadro legislativo.

Questi ambiti sono stati integrati annualmente con le seguenti indagini ad hoc, riguardanti alcuni temi concordati con i membri del Comitato Tecnico Scientifico e con gli ex I.A.C.P., che sono stati partner di questo progetto fino all'anno 2001:

- utenza universitaria,
- immigrazione,
- soddisfacimento utenza E.R.P..

Con la presentazione dell'8° rapporto O.S.A.R. nel Marzo 2002 è cessata la partnership con A.C.E.R., subentrati agli I.A.C.P. nella compartecipazione all'osservatorio ed è stato avviato il progetto che prevede il coinvolgimento delle amministrazioni provinciali.

Da O.S.A.R. a O.R.S.A.

Con l'avvio nell'Ottobre 2002 della prima fase di ricerca del nuovo progetto O.R.S.A (Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo), si è inteso confermare e sviluppare il sistema di rilevazioni congiunturali realizzate a partire dal 1998 con O.S.A.R., in collaborazione con la Società Quasco, favorendo la puntuale attuazione delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 24/2001, con attenzione particolare all'articolazione Provinciale dell'Osservatorio stesso e procedendo nell'azione di raccordo con l'Osservatorio nazionale sulla condizione abitativa.

Nell'attuale Progetto O.R.S.A. vengono pertanto estese le rilevazioni già attivate nel quadriennio precedente, con l'introduzione di un maggior numero di realtà locali da analizzare e attribuendo un maggiore rilievo e una presenza più continuativa ai dati riferiti al territorio provinciale. Si persegue pertanto la finalità di concorrere, anche con questo importante e innovativo segmento congiunturale dell'Osservatorio, alla determinazione e alla localizzazione del fabbisogno abitativo, congiuntamente alla componente "strutturale-amministrativa" dello stesso (dati riguardanti l'Anagrafe dell'Utenza, il Fondo di sostegno alla locazione, l'Accesso E.R.P. e l'Edilizia agevolata).

La prima fase di tale progetto, affidata a Quasco, che prevedeva un primo coinvolgimento

delle Province ma che era interamente finanziata dalla Regione, è iniziata nell'Ottobre 2002 ed è terminata nell'Agosto 2003, con un costo complessivo di Euro 108.000,00 (IVA inclusa). Nel corso del seminario tenutosi in data 21 Ottobre 2003 è stato presentato il Rapporto finale della prima fase di attività di ricerca.

Con l'avvio della seconda fase, a partire dal mese di Ottobre 2003, che prevede un costo complessivo di Euro 108.000,00 (IVA compresa), con il 50% di tale importo a carico delle Province, si è concretamente realizzata e consolidata la partnership con le Province medesime, nelle forme previste da uno specifico Protocollo di Intesa firmato dalla Regione e dalle Province nel Marzo 2003, ispirato all'art.5 della L.R. 24/2001.

Si prevede fra l'altro la costituzione di Gruppi di Lavoro Provinciali con compiti tecnici e la convocazione di Focus Group territoriali, con la partecipazione di enti e associazioni di settore, in via prioritaria i componenti dei Tavoli Provinciali istituiti dalla stessa Legge regionale.

La nomina dei partecipanti al Comitato di Gestione intende favorire l'articolazione dell'Osservatorio a livello territoriale e l'integrazione con l'Anagrafe dell'Utenza E.R.P., in applicazione degli artt. 16 e 17 della L.R. 24/2001.

Il componente del Comitato di Gestione (referente effettivo) è in possesso di una competenza più affine alle problematiche della casa e in particolare svolgere una funzione di collegamento coi Tavoli previsti dall'art.5 della L.R. 24.

Il Referente Informativo Provinciale è in possesso di una competenza specificatamente relativa alla gestione di dati, specificatamente finalizzata alla raccolta, trattamento e trasferimento di dati amministrativi.

Il componente del Gruppo di Lavoro Provinciale è delegato ad assumere tutte le decisioni inerenti le questioni poste in sede di Comitato di Gestione O.S.A.R.

I due nominati compongono, insieme ai nominati di Regione e Quasco, il nucleo stabile del Gruppo di Lavoro Provinciale. Alle attività tecniche di tale G.L.P. possono essere chiamati altri soggetti della Provincia e di altri enti in grado di provvedere alle funzioni individuate, in particolare per garantire un livello di multidisciplinarietà finalizzato agli scopi dell'Osservatorio (esempi in tale senso possono essere: tecnici che si occupano di pianificazione territoriale e urbanistica, di osservatori economici e sociali, di E.R.P a livello provinciale quale il personale degli ACER). Tali gruppi tecnici non sono tendenzialmente

aperti ad operatori diversi da quelli istituzionali di livello provinciale, salvo le eccezioni individuate dallo stesso Gruppo di Lavoro.

Al Focus Group possono partecipare rappresentanti delle collettività locali e delle forze sociali o di altri operatori in grado di fornire informazioni significative. Non si tratta però di un tavolo di confronto sulle politiche per la casa ma di analisi, apporto e interpretazione tecnica di informazione e verranno invitati solo soggetti in grado di garantire tale genere di contributo.

Il Programma O.R.S.A prevede infine, al termine delle prime due fasi, la gestione a regime dei successivi cicli annuali di attività dell'Osservatorio, previa approvazione del Comitato di Gestione, a cui partecipano Regione e Province medesime.

8. Anagrafe dell'utenza ERP e della domanda

La domanda di alloggi di ERP in Locazione

La domanda di alloggi di ERP in Locazione, calcolata sulla scorta dei dati forniti dagli Uffici Casa dei Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti, assommava al 31 gennaio 2002 a circa 15.000 unità. Rapportando il campione rilevato all'intero territorio regionale si può stimare una domanda complessiva di circa 20.000 nuclei famigliari richiedenti.

Le assegnazioni di alloggi di ERP in Locazione eseguite dagli Enti Gestori (ACER), per lo stesso periodo sopra considerato hanno consentito di far entrare nel circuito pubblico circa 2300 nuclei famigliari, con una percentuale, sul totale delle domande raccolte dai Comuni, di circa il 17%. Tale percentuale è risultata abbastanza costante nel tempo, come risulta dai dati relativi ai bandi chiusi degli anni precedenti. Quindi solo un nucleo famigliare su cinque ha trovato la soluzione ai suoi problemi abitativi.

Questo dato si sta modificando a seguito del diverso assetto patrimoniale e organizzativo introdotto dalla Legge n.24/2001. La Delibera di Consiglio n.327 del 2 febbraio 2002 detta le specifiche attuative per riformare i criteri d'accesso all'ERP in Locazione.

Per il monitoraggio dei cambiamenti disposti dalla L.R.n.24/2001 in tema di Accesso all'ERP in Locazione da parte della Regione (ma soprattutto da parte dei Tavoli di Concertazione provinciali e Conferenze degli Enti), si è passati dalla gestione di dati su supporto cartaceo, provenienti da

Comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti, al reperimento telematico di dati di sintesi, su foglio elettronico, provenienti dalle Province in modalità standardizzata.

La data limite per l'invio dei dati è il 31 gennaio 2004, al fine di costatare, con riferimento al 31 dicembre 2003, il numero complessivo di domande d'accesso all'ERP in Locazione presentate, in attesa di riscontro oppure esaudite tramite l'assegnazione di alloggi, per ogni singolo bando comunale o intercomunale. Quest'ultima nuova possibilità procedurale risulta, attualmente, ancora inutilizzata su tutto il territorio regionale.

Come ulteriore novità, nel definire per la prima volta il pool di dati provenienti da tutti i Comuni, con il contributo operativo delle Province, si è tenuto conto delle minime necessità informative di carattere demografico sui nuclei abitativi richiedenti l'accesso all'ERP in Locazione, necessarie per una visione dell'intervento sociale dell'accesso e anche richieste dal Servizio Controllo Strategico regionale per la definizione, attraverso il sistema di DataWarehouse di SAP, dei parametri di valutazione pertinenti alla Scheda-obiettivo n.13 (Accesso alla casa) del Documento di Politica Economico-Finanziaria (DPEF) 2003-2005.

Le Province sono state per la prima volta coinvolte e responsabilizzate ad assorbire internamente e convogliare verso la Regione, nella pratica, dati comunali inerenti tutti i bandi pregressi, concorsi e graduatorie aperte attivi nel loro territorio, secondo criteri condivisi o necessari alla Regione per le valutazioni opportune. La nuova impostazione si basa sui Referenti Informativi Provinciali dell' O.R.S.A., operativi da giugno 2003, che si rapportano con le precipue fattività territoriali, assorbono e porgono soluzioni tecnico-organizzative per il necessario reperimento dei dati.

Parallelamente, infatti, al "traghetamento" dalla gestione comunale-regionale cartacea del flusso informativo sull'Accesso ad una comunale-provinciale-regionale telematica, si è proceduto, con il contributo di un sottogruppo di Referenti Informativi provinciali, rappresentative ACER e collaboratori comunali, a progettare un vero e proprio Database dell'Accesso all'ERP in Locazione, più dettagliato nei contenuti (caratteristiche socio-demografiche del nucleo abitativo richiedente, indicatori della situazione economica, stato della domanda, ecc.), aggiornabile e consultabile in rete tramite modalità protetta dalle strutture che ne hanno titolarità (Province, Comuni e ACER se autorizzati dalle Province). E' in fase iniziale un procedimento di testaggio di un prototipo di software presso alcune Province disponibili.

Il patrimonio e l'utenza ERP in Locazione

Con riferimento al Rapporto ERP 2002, il patrimonio di alloggi nella regione ammonta, al 31 gennaio 2002, a 53.732 unità che, sommate alle 4.546 con proprietà e gestione comunale, fornisce un totale di 58.278 alloggi, a cui corrispondono 108.066 utenti.

Il numero complessivo degli alloggi comprende sia le unità occupate, sia quelle disponibili per la locazione, ma ancora sfitte per motivi vari.

Stock di alloggi										
	1999		2000				2001			
Province	v.a.	%	v.a.	%	var.00	var.%	v.a.	%	var.01	var.%
Piacenza	2.886	5,36	2.868	5,32	-18	-0,62	2.911	5,42	43	1,50
Parma	5.903	10,96	5.795	10,76	-108	-1,83	5.816	10,82	21	0,36
Reggio E.	3.906	7,25	3.932	7,30	26	0,67	3.972	7,39	40	1,02
Modena	6.034	11,20	6.014	11,16	-20	-0,33	6.023	11,21	9	0,15
Bologna	18.152	33,69	18.375	34,11	223	1,23	17.909	33,33	-466	-2,54
Ferrara	6.403	11,88	6.359	11,80	-44	-0,69	6.448	12,00	89	1,40
Ravenna	4.216	7,82	4.273	7,93	57	1,35	4.429	8,24	156	3,65
Forlì	4.498	8,35	4.459	8,28	-39	-0,87	4.410	8,21	-49	-1,10
Rimini	1.884	3,50	1.800	3,34	-84	-4,46	1.814	3,38	14	0,78
Totale	53.882	100,00	53.875	100,00	-7	-0,01	53.732	100,00	-143	-0,27

Al termine delle operazioni di reindividuazione del patrimonio e di unificazione della proprietà dello stesso in capo ai Comuni, le quantità di alloggi stanno modificando in quanto alcune, non rientrando strettamente nella tipologia ERP, rimangono di proprietà delle ACER e quindi escono dalla normativa di gestione ERP. Le ACER utilizzano il patrimonio proprio secondo modalità (canoni, redditi, gestioni, ecc.) approvate dalla Conferenza degli Enti.

Al 1 ottobre 2003, come riportato nelle tabelle al paragrafo 5 inerente la verifica tecnica del dicembre 2003, risultano presenti in alloggi ERP in Locazione 48.771 assegnatari, un terzo dei quali ha già visto inalterato o diminuito il proprio canone d'affitto.

I dati dell' anagrafe dell' utenza e del patrimonio erp oggetto del consueto rapporto annuale verrà prodotto nel corso del 2004 con riferimento alle date del 31.12.2003/1.1.2004 ed ai

nuovi canoni del periodo transitorio ed a regime, in relazione alla tempestività di conferimento dati che forniranno gli Enti Gestori (ACER).

Le operazioni interne organizzative, volte a migliorare l'aggiornamento periodico della Banca Dati ERP in Locazione consistono nella velocizzazione dell'invio dei dati, passando dalla consegna da parte delle ACER di dischetti o CD-Rom all'invio telematico.

La fruibilità delle informazioni

L'Osservatorio prevede, nella normativa presente nella L.R. n.24/2001, un forte coinvolgimento delle Province (nella raccolta ed elaborazione dei dati sull'Accesso all'ERP in Locazione) e delle ACER (prosecuzione del rapporto instaurato con gli ex IACP). Le attività di raccolta e analisi dei dati relativi alla Banca Dati dell'Edilizia Residenziale Pubblica in Locazione e le ricerche OSAR hanno condotto alla realizzazione e pubblicazione, anche sulla pagina "Edilizia" del sito ERMES, degli stessi Rapporti semestrali OSAR e dei rapporti annuali dell'ERP in Locazione, che contengono, nelle ultime edizioni, anche un'appendice relativa ai dati del fondo di sostegno alla locazione (Fondo Sociale, L.431/98).

Con la recente pubblicazione nelle stesse pagine Internet-ERMES di alcune tabelle contenenti specifiche elaborazioni statistiche, effettuate sui dati del Fondo Sociale trasmessi dai Comuni, si è inteso fornire un ulteriore strumento informativo, presentando disaggregazioni che possono soddisfare con maggiore efficacia la domanda di dati proveniente da Province e Comuni, oltre che da enti e associazioni di settore operanti sul territorio.

A questi dati elaborati e presentati in forma "statica" viene ora affiancato un servizio di "Statistica dinamica" (o "Statistica self-service"), che ha per oggetto i dati relativi alla Banca Dati ERP in Locazione e al Fondo Sociale e con il quale l'utenza abilitata ad accedere alla rete Intranet (Province e Comuni), può scegliere l'archivio statistico di interesse, su cui si possono applicare filtri per costruire elaborazioni di interesse sub-provinciale.

Le tabulazioni statiche e la statistica dinamica, insieme ai Rapporti ERP e OSAR, fanno parte di un progetto di accesso e condivisone dei dati sull'abitativo regionale, realizzato con l'importante e positiva collaborazione dei Servizi Sviluppo Applicazioni informatiche 1 e 2 della Regione, che vede coinvolte le Province, non solo come utenti di questo servizio ma anche come fornitrici di dati di natura strutturale-amministrativa e partners attivi nelle attività di ricerca dell'Osservatorio, che a partire dal 2002, come si è detto, ha accentuato una specifica attenzione alle varie realtà provinciali e al contributo informativo di enti e

associazioni di settore operanti sul territorio. Questa vasta produzione di dati strutturali – amministrativi e congiunturali – campionari dovranno confluire in un sito Internet – ERMES specificamente dedicato all'Osservatorio, collegato con simili siti Web di altri Osservatori Regionali.

9. Qualificazione del processo e degli operatori (artt. 18 e 19)

Nel corso del 2003 si sono svolte in attività di studio e ricerca per l'emanazione delle linee guida per la qualificazione del processo edilizio previste dall'art. 18 della legge regionale n.24.

In particolare sono state elaborate le linee guida per la certificazione della qualità del patrimonio edilizio tramite il libretto immobiliare (art. 18, quarto comma). Il lavoro, giunto alla fase conclusiva, è stato presentato alle Associazioni di Categoria per una prima valutazione ed al Gruppo di Lavoro istituito ai sensi della legge regionale 31/2002 per la definizione delle modalità di applicazione del fascicolo del fabbricato. La consegna del documento definitivo avverrà dopo aver acquisito una ulteriore valutazione conclusiva da parte delle Associazioni di Categoria, resa necessaria anche a seguito della recente sentenza della Corte Costituzionale su analogo provvedimento della regione Campania.

Altro campo di lavoro è relativo alle Linee guida per la qualificazione degli interventi di edilizia abitativa assistiti da contributo pubblico con riguardo alle fasi di programmazione e progettazione; tali linee debbono contenere l'individuazione delle esigenze da soddisfare, la definizione dei requisiti, dei livelli di prestazione da raggiungere e delle modalità di verifica dei risultati conseguiti (art. 18, quarto comma). L'elaborazione è in fase avanzata. Sono state predisposte alcune proposte di lavoro che saranno sottoposte all'esame del Gruppo di Lavoro appositamente istituito e che ha già iniziato a riunirsi.

10. Valutazione dei Bilanci Consuntivi 2002 delle ACER

Lo studio prende in esame dati riferiti all'esercizio 2002 nonché le risultanze economiche dei bilanci consuntivi dello stesso esercizio. I valori risentono in misura ancora ridotta del cambiamento prodotto dalla legge regionale 24/01 in quanto i nuovi canoni hanno trovato

applicazione solo dal mese di ottobre 2003 e non vi è stato alcun trasferimento di patrimonio erp ai Comuni.

Gli inventari del patrimonio da trasferire trasmessi dalle ACER sono stati approvati dalla Giunta Regionale, con una serie di precisazioni e dopo aver acquisito chiarimenti da ogni singola ACER nel seguente ordine:

BOLOGNA, delibera n.2431 del 9.12.02, pubblicato sul BUR n. 9 del 22.01.03;
RIMINI, delibera n.96 del 27.01.03 pubblicato sul BUR n. 23 del 19.02.03;
RAVENNA, delibera n.484 del 24.03.03 pubblicato sul BUR n. 55 del 16.04.03;
FERRARA, delibera n.601 del 7.04.03 pubblicato sul BUR n. 64 del 30.04.03;
FORLI'-CESENA, delibera n. 836 del 14.05.03 pubblicato sul BUR n. 98 del 09.07.03;
REGGIO EMILIA, delibera n. 939 del 26.05.03 pubblicato sul BUR n. 98 del 09.07.03;
PIACENZA, delibera n. 1.222 del 30.06.03 pubblicato sul BUR n. 106 del 23.07.03;
PARMA, delibera n. 1.223 del 30.06.03 pubblicato sul BUR n. 106 del 23.07.03;
MODENA, delibera n. 1.224 del 30.06.03 pubblicato sul BUR n. 106 del 23.07.03.

Parimenti non hanno avuto alcuna influenza le società di scopo di cui al comma 3 dell'art. 41 della L.R. 24/01 in quanto le stesse non hanno trovato nel corso del 2002 sostanziale avvio.

Nel bilancio consuntivo 2003 (dati disponibili a metà del 2004) si avranno a disposizione i dati relativi a quelle società che sono state attive nel corso dell'anno.

Sostanziali cambiamenti formali si sono invece verificati in materia di contabilità e bilanci. E' stata infatti abbandonata la contabilità finanziaria ed il relativo bilancio di cui al D.I. 10.10.86, n. 3440/AG e quello economico previsto dalla circolare CER n. 142 del 27.02.1986. E' stato, invece, introdotto il bilancio secondo lo schema adottato dal codice civile per le società di capitali (c.d. bilancio CEE), come disposto dal comma 3 dell'art. 40 della L.R. 24/01.

Il nuovo bilancio non è più soggetto ad approvazione regionale.

BILANCI CONSUNTIVI ACER – ANNO 2002 – DATI COMPLESSIVI
(importi in euro)

ACER	Valore Produzione A	Costi produzione B	Differenza C (A - B)	Proventi ed oneri finanziari D	Proventi ed oneri straordinari E	Risultato prima delle imposte C - D - E	Imposte	Utile o perdita
BO	57.479.563	55.096.230	2.383.333	297.373	1.385.846	4.066.552	3.969.106	97.446
FE	10.497.435	8.497.156	2.000.279	14.081	0	2.014.360	1.248.189	766.171
FC	11.247.285	11.123.877	123.408	497.726	461.135	1.082.269	946.482	135.787
MO	9.674.933	8.470.703	1.204.230	384.170	370.148	1.958.547	1.597.826	360.721
PR	8.397.196	7.073.222	1.323.974	12.557	32.386	1.368.916	1.028.411	340.505
PC	5.363.427	4.675.838	687.589	-4.865	-27.551	655.174	464.885	190.289
RA	7.652.597	7.327.501	325.096	-20.822	-67.329	236.945	585.893	-348.948
R.E.	9.497.206	9.460.386	36.820	-78.669	0	-41.849	935.224	-977.073
RN	4.012.986	4.025.418	-12.432	245.373	42.296	275.238	167.252	107.986
Tot.	123.822.628	115.750.331	8.072.297	1.346.924	2.196.931	11.616.152	10.943.268	672.884

Nella tabella sono esposti i risultati sintetici forniti dalle ACER ove sono evidenziati i valori della produzione e i relativi costi, la cui differenza rappresenta il risultato della attività tipica. Tale valore è poi modificato dai proventi ed oneri finanziari e straordinari per giungere al risultato prima delle imposte. Sottraendo a quest'ultimo risultato le imposte dirette (IRPEG e IRAP essendo l' ICI compresa tra i costi della produzione) si evidenzia il risultato finale.

Vale la pena di segnalare che i contributi in conto capitale ricevuti dalle ACER per la realizzazione dei programmi costruttivi sono stati interamente accantonati in apposite riserve senza influenzare il risultato economico.

I valori delle produzioni ed i relativi costi sono stati disaggregati, come disposto dal comma 5 dell'art. 41 della L.R. 20/01 con riferimento alle diverse attività svolte dalle ACER. Le ACER stesse hanno fornito i risultati delle loro diverse attività principali: gestione immobiliare, gestione della attività di realizzazione dei programmi edilizi e gestione dei servizi a rimborso.

La differenza tra i valori della produzione e relativi costi viene evidenziata nella seguente tabella (valori in €):

ACER	Gestione Immobiliare	Gestione edilizia	Servizi a rimborso
Bologna	+ 70.834	+26.611	pareggio
Ferrara	+1.269.371	+ 27.596	Assenti
Forlì	+ 96.015	+ 63.308	- 35.917
Modena	+ 1.422.872	- 218.643	Assenti -
Parma	+ 1.142.772	+ 235.700	- 54.499
Piacenza	+ 693.883	- 6.533	+ 239
Ravenna	+ 665.986	- 458.773	+ 29.732
Reggio Emilia	+ 260.813	- 1.594.480	pareggio
Rimini	- 10.319	- 1.741	- 373
Totali	+ 5.612.227	- 1.926.955	- 60.818

N.B. I risultati dell'ACER di Bologna sono stati rielaborati dall'ACER stessa attribuendo a ciascuna delle attività una quota parte dei proventi ed oneri finanziari e straordinari nonché delle imposte; mentre le altre ACER si sono limitate a suddividere, come era stato chiesto loro, le differenze tra valore della produzione e costi della produzione.

I valori presi in esame riguardano le attività maggiormente significative su cui ogni singola Azienda dovrà, nell'immediato futuro, esercitare il proprio controllo in sede di definizione delle politiche di bilancio e di programmazione.

Dall'esame di questi dati emerge che la gestione immobiliare presenta un risultato positivo per quasi tutte le ACER. Tale avanzo è, peraltro, interamente assorbito dalle imposte, in particolare dall'IRPEG che viene determinata col metodo del reddito fondiario. Tale impostazione fiscale penalizzante, verrà a cessare per il patrimonio immobiliare che sarà trasferito ai Comuni, portando ad un miglioramento dei risultati. Si sottolinea pertanto la necessità di non dilazionare ulteriormente il trasferimento del patrimonio ERP ai Comuni.

Risultati contrastanti emergono in ordine alla attività di gestione degli interventi costruttivi ove cinque ACER su nove segnalano perdite anche notevoli e le rimanenti quattro modesti risultati positivi.

Sostanzialmente in pareggio si presenta l'attività di gestione dei servizi a rimborso, laddove viene esercitata.

In ordine alla gestione immobiliare, dall'esame dei costi gestionali rapportati all'entità del patrimonio che non ha subito rilevanti variazioni rispetto all'esercizio precedente, sia in termini di numero di alloggi che di monte canoni, e tenuto conto delle notizie fornite dalle ACER in ordine alle convenzioni in essere per la gestione di alloggi di proprietà comunale, si ritiene che i costi gestionali riferiti al capitolato prestazionale contenuto nella delibera del C.R. n. 391/02 siano generalmente contenuti entro i massimali stabiliti con la medesima delibera.

Pertanto non emergono motivi per ritenere necessario rivedere al rialzo tali massimali.

Più problematica si presenta la valutazione dei risultati della gestione degli interventi edilizi stante la eterogeneità dei risultati e la difficoltà di poter rapportare l'entità dei compensi tecnici a quella dell'ammontare complessivo degli interventi. Poiché la gestione degli interventi futuri subirà cambiamenti con la nuova destinazione dei finanziamenti per la creazione delle società di scopo, si ritiene opportuno soprassedere ad ogni valutazione di merito sulla congruità o meno delle percentuali tecniche.

Personale

Al personale delle ACER è stato applicato per effetto della trasformazione in enti pubblici economici, operata dalla L.R. 24/01, il contratto nazionale di lavoro Federcasa tendente ad una progressiva omogeneizzazione con le realtà contrattuali delle altre Federazioni in ambito CISPEL.

Nel 2002 la presenza media complessiva del personale delle ACER della Regione è stata di 509 unità di cui 31 con qualifica dirigenziale, inferiore di 5 unità a quella al 31.12.2001.

Alla data del 31.12.2001 la consistenza complessiva del personale delle ACER della Regione era di 514 unità di cui 33 con qualifica dirigenziale. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2001 la consistenza del personale era scesa, per effetto di mobilità verso enti locali, a 500 unità di cui 31 dirigenti.

La spesa totale sostenuta nel 2002 è stata pari a 20,66 milioni (nel 2001 era pari a 20,7 mil.€, pressochè invariata) con un costo medio per addetto di € 40.590, valore compreso tra un minimo medio di € 37.137 dell'ACER di Rimini ad un massimo medio di € 42.906 dell'ACER di Bologna.

Il personale non dirigente delle ACER è ripartito nelle seguenti nuove categorie:

- D n. 2
- C n. 10
- B n. 267
- A n. 190
- Quadri n. 9

Ricavi da canoni

Le ACER hanno fornito pure dati riferiti alla entità del patrimonio gestito e del monte canoni. Non essendosi verificati trasferimenti di patrimonio ai comuni e non essendosi verificati mutamenti nei criteri di determinazione dei canoni, non si sono riscontrati rilevanti scostamenti rispetto alla situazione già esposta nella relazione relativa all'anno 2001. Anche la morosità consolidata non ha avuto apprezzabili variazioni. La morosità consolidata considerata al netto di quella dell'esercizio 2002 che risente dei ritardati pagamenti, si attesta attorno al 6% del monte canoni, mentre la morosità annua è inferiore al 2%.

11. Problematiche emerse nella trasformazione delle Acer

Quadro normativo

Uno dei punti fondamentali della L.R.24/01 è la riorganizzazione degli Istituti Autonomi Case Popolari che divengono enti strumentali delle Autonomie locali, enti operanti nel settore delle politiche abitative, denominati ACER (Azienda Casa Emilia Romagna). Le ACER sono Enti Pubblici Economici, dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, di proprietà dei Comuni e della Provincia ai quali spetta esercitare le attività di indirizzo politico, di controllo tecnico amministrativo e contabile, avendone la piena disponibilità e responsabilità.

In seguito alla trasformazione, i nuovi Enti non sono più quindi enti subregionali e la titolarità delle ACER è stata conferita alle Province ed ai Comuni i quali la esercitano nell'ambito della Conferenza degli Enti. Alla Provincia compete una quota pari al 20% del valore patrimoniale netto dell' ACER, ai Comuni, il restante 80% in proporzione al numero dei loro abitanti.

Il riordino degli Istituti Autonomi Case Popolari si inserisce in un ampio progetto decentramento amministrativo territoriale nel quale le nuove ACER, strumento operativo degli Enti locali, debbono svolgere un ruolo significativo nella gestione del patrimonio immobiliare (erp ma non solo) e di tutti i servizi tecnico-amministrativi ad esso connessi.

In sintesi la trasformazione ex-IACP in ACER si riassume nei seguenti punti:

- le Acer sono dei Comuni e della Provincia e non più enti regionali
- il patrimonio erp degli ex-IACP passa in proprietà ai Comuni
- Acer è un ente pubblico economico di gestione del patrimonio pubblico ed attuatore di scelte politiche e di programmazione degli EE.LL. (proprietari) ai quali sono riservate **gli indirizzi e le scelte politiche in materia abitativa nonché la scelta degli strumenti utilizzabili per realizzare le politiche** (fra l' altro la costituzione o la partecipazione a società di scopo). Spetta inoltre agli Enti proprietari il controllo dell' attività delle Acer e delle società di scopo da questi costituite per la realizzazione delle politiche abitative, nonché la responsabilità politica e finanziaria.

Gli obiettivi principali che la legge vuole conseguire con la trasformazione riguarda:

- Recupero fiscale sulle entrate da canoni derivante dal nuovo assetto proprietario che significa maggiori risorse per la manutenzione e miglioramento dello stato di manutenzione degli alloggi (vedasi quanto detto nel paragrafo 9. Bilanci);
- Miglioramento della gestione e dei servizi, diminuzione costi;
- Maggiore equità nell' utilizzo patrimonio, regole più rigide per poter usufruire della casa pubblica (regolamentazione e controllo diretto dei Comuni), migliore risposta a chi è fuori (20.000 famiglie) con maggiori risorse e turn over.

Trasferimento del patrimonio

In attuazione dell' 49 della L.R. 24/01, la Giunta Regionale ha approvato l'individuazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica da trasferire ai Comuni sulla base degli inventari predisposti dai Consigli di amministrazione delle ACER, approvati dalle Conferenze degli Enti e sottoposti all'Assessorato competente per l'approvazione.

In attuazione all'art. 52, il patrimonio di e.r.p., di proprietà della Acer, deve essere trasferito, entro il termine massimo di 4 anni dalla data di entrata in vigore della legge (agosto 2005), ai Comuni territorialmente competenti. Ritardi o dilazioni nei tempi di trasferimento del suddetto patrimonio comportano minori entrate in quanto una parte delle entrate da canoni (circa il 20-25% pari a circa 15 mil. € anno) vanno in oneri fiscali non di competenza locale.

La parte del patrimonio non soggetto al trasferimento ai Comuni, lett. c), art. 49, L.R. 24/2001, rimane alle Acer e costituisce una dotazione finanziaria a disposizione dei nuovi Enti per l'attuazione e lo sviluppo delle politiche abitative decise dai Comuni e dalla

Provincia nella Conferenza degli Enti.

Società di scopo

Il comma 3) dell'art. 41 della L.R. 24/01 prevede la possibilità della costituzione o partecipazione delle ACER a società di scopo **per realizzare i compiti istituzionali elencati** al comma 1 del medesimo art. 41. Le società di scopo possono quindi essere utilizzate per la realizzazione di attività inerenti alle politiche abitative degli Enti locali nel rispetto delle norme statutarie.

Le predette società sono pertanto tenute al perseguimento delle finalità sociali proprie delle ACER. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 24/01 le società di scopo possono partecipare al recupero e/o alla realizzazione delle abitazioni in locazione permanente e fruire dei relativi contributi previsti dai diversi programmi regionali.

Le problematiche emerse riguardano:

- natura giuridica e capitalizzazione;
- modi e forme per la partecipazione di privati al capitale delle società;
- modalità di affidamento dei lavori eseguite dalle società, con riferimento all'affidamento diretto ai soci (normativa vigente e prassi di altre società di servizio);
- Ruolo degli EE.LL. nella costituzione delle società, nel controllo dell'attività del C.d.A. dell'Acer per tutto ciò che non concerne l'ordinaria amministrazione;
- Ruolo degli Enti proprietari nella nomina delle cariche nelle Società di scopo, rappresentanza degli EE.LL. nelle società, problema della duplicazione di cariche fra C.d.A. Acer e C.d.A. delle società di scopo; la semplice delega al C.d.A. Acer appare troppo evanescente e può portare la Proprietà dell'Acer (EE.LL.) ad essere disattenta sull'effettivo contributo di tali società alle politiche abitative locali;
- Responsabilità di Acer verso la Proprietà (Conferenza degli Enti) nell'attività delle società di scopo che possono funzionare in modo disgiunto da quanto prefissato dagli organi politici Proprietari; controllo della linea politica dell'attività delle società soprattutto nel caso di presenza di soci privati che partecipano con altri obiettivi (utili, affidamento lavori, investimenti da reddito,...) che possono essere divergenti con le finalità previste dall'art. 41 della L.R. 24.
- Maggior controllo e conoscenza sull'operato delle società da parte della Conferenza degli Enti.

La L.R. 24/01 nulla prevede circa la natura giuridica delle società di scopo. Stabilisce che esse devono perseguire finalità sociali, quelle previste per l' ACER..

Per quanto concerne la dotazione patrimoniale di dette società, esse possono beneficiare del patrimonio che non sarà trasferito agli Enti locali e/o di altre disponibilità delle Acer o degli Enti Locali che intendono partecipare direttamente.

Bisogna comunque tener presente che la titolarità delle ACER compete agli Enti locali territoriali, e quindi spetta a codesti Enti la scelta, sulla scorta di valutazioni di convenienza economico-finanziaria e politica, definire i capitali da assegnare alle Società di scopo per il raggiungimento dei conseguenti obiettivi in materia di politiche abitative. Attribuzioni generiche o autorizzazioni una tantum per la costituzione di società al C.d.A. dell' Acer si configurano come scarsa attenzione e convinzione, deresponsabilizzazione della proprietà (EE.LL.) alle vicende delle Società di scopo. Questo influisce poi nell' atteggiamento dei Comuni verso le iniziative che queste società vanno a proporre ai Comuni (disponibilità di aree, convenzioni, costi, canoni,...). Sembrerebbe più efficace che negli organi delle società di scopo entrassero rappresentanti degli EE.LL. e non solo i membri dei C.d.A. delle Acer.

Il patrimonio che resta in proprietà alle Acer può permettere la costituzione e l' operatività di queste società, che devono comunque trovare il supporto economico e strategico dei Comuni interessati, con la messa a disposizione di aree o immobili da destinare ad interventi per la locazione.

L' obiettivo è quello che tali società possano realizzare un patrimonio residenziale da destinare alla locazione a canone calmierato che permetta finanziariamente gli investimenti; tali alloggi saranno destinati alla locazione permanente a fasce di reddito che non trovano risposta nell' e.r.p.

Diversa invece la situazione conseguente a Società di scopo che operano nei servizi gestionali e manutentivi per i quali si pone il problema della corretta individuazione del ramo di azienda ex-Acer da conferire per non aumentare i costi. In tal caso le problematiche sono come già detto quelle relative all' eventuale partecipazione di soggetti privati ed all' affidamento dei lavori. La presenza nei C.d. A. di tali Società degli stessi membri del C.d. A. dell' Acer può costituire conflitto in quanto le persone assumono il ruolo di controllore e controllato contemporaneamente, con tutte le possibili ricadute e conseguenze ben note per una corretta gestione di Impresa.

“Tavolo di concertazione” e Conferenza degli Enti

L'art. 5 della L.R. 24/01 prevede, tra le funzioni attribuite alle Province, il compito della costituzione del “Tavolo di concertazione” al quale spetta il compito di promuovere l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative comprese le modalità di gestione del patrimonio pubblico.

Al Tavolo di concertazione partecipano i Comuni e le parti sociali. La Conferenza degli Enti, di cui all'art. 43 della legge citata, è lo strumento attraverso il quale la Provincia e i Comuni esercitano la titolarità dell'ACER.

Bisogna comunque tenere presente la diversità dei due organismi: di tipo istituzionale con decisioni spettanti agli Enti Locali con quote di rappresentatività, la Conferenza, con impostazione e decisioni più di tipo consultivo e di confronto, aperto anche ad altri soggetti, il Tavolo.

Gestione patrimonio erp (art. 52 L.R.24/01)

Il trasferimento del patrimonio erp ai Comuni dovrà avvenire entro il termine massimo di 4 anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/01 quindi entro il 24 agosto 2005. Sino ad allora le ACER manterranno la gestione del patrimonio erp trasferito ai Comuni. A questo proposito sono emersi alcuni problemi:

- ☐ Durata gestione erp;
- ☐ Allungamento periodo gestione obbligatoria ACER a 8 anni
- ☐ Passaggio della Gestione da Acer a Società di scopo

L'ipotesi di un prolungamento, di ulteriori 4 anni, della gestione “obbligatoria” del patrimonio ex IACP potrebbe rappresentare una indebita intrusione nella autonomia degli Enti proprietari.

L'attività di gestione patrimoniale cui sono finalizzate le ACER è il proseguimento dei compiti degli ex-IACP, attività che, da quanto risulta dai bilanci consuntivi degli anni precedenti, è sempre stata svolta nel segno dell'economicità, dell'efficienza e dell'efficacia.

Consentire un ulteriore prolungamento della gestione erp alle ACER, oltre al limite stabilito all'art. 52 potrebbe portare ad un rallentamento nell'obiettivo condiviso da tutti di abbassare i costi di gestione delle Acer.

Rapporti fra Acer e Comuni.

La l. r. 24/01 rappresenta un' azione molto innovativa per il settore dell' erp e per l' intero sistema dell' intervento pubblico nel settore abitativo. La trasformazione dell' IACP in ACER, la conseguente nuova configurazione delle Aziende ha bisogno del tempo necessario per la definizione di nuovi ruoli e nuovi rapporti fra gli Enti. In particolare, il passaggio da Enti regionali (ex IACP) ad enti strumentali dei Comuni modifica profondamente i rapporti precedenti e consolidati. I Comuni diventano gli effettivi proprietari delle Acer, braccio operativo, ente strumentale del Comune, non più ente regionale. I Comuni verificano giorno per giorno l' attività delle Aziende in relazione ai programmi concordati, alle istanze dei cittadini, alle necessità emergenti sul fronte casa. Non tutti i Comuni hanno presente la nuova realtà, considerano ancora le Aziende un corpo estraneo, non un braccio operativo che deve essere integrato nelle proprie scelte di politiche abitative. C' è una divergenza fra la domanda che i Comuni presentano e la capacità di risposta (sia quantitativa che qualitativa) che le Aziende riescono a soddisfare.

Le Acer tendono a mantenere una posizione di separatezza dalla proprietà; il ruolo regionale le manteneva protette, un po' a lato delle scelte comunali. E' necessaria una nuova mentalità a tutti i livelli, una diversa impostazione organizzativa con una forte attenzione ai costi. I Consigli di Amministrazione, la struttura delle Aziende (politica, dirigenziale, operativa) debbono lavorare in sintonia con i Comuni.

Le Acer debbono pensare meno alle società di scopo ed alle grandi strategie politiche non di loro competenza e dedicarsi maggiormente alla domanda di maggiore efficienza e minori costi di gestione che proviene dalla proprietà (Comuni) e dall'utenza. In questo senso, anche la vicenda delle Società di scopo può apparire come una fuga dai veri obiettivi che la proprietà chiede di raggiungere. Un tentativo di recuperare autonomia di movimento per il C.d.A. dell' Acer attraverso l' attività delle Società che non è quanto si prefigge la legge regionale 24/01.

**RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE AL
CONSIGLIO, AI SENSI DELL'ART. 55 DELLA L. R.
24/01, RECANTE "DISCIPLINA DELL'INTERVENTO
PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO"**

ALLEGATO

**RILEVAZIONE APPLICAZIONE NUOVI CANONI E.R.P.
TABELLE DATI PROVINCIALI**

Febbraio 2004