

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**  
**Atti amministrativi**  
**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 1282 del 24/06/2024

Seduta Num. 27

**Questo** lunedì 24 **del mese di** Giugno  
**dell' anno** 2024 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

**la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:**

1) Priolo Irene	Vicepresidente
2) Calvano Paolo	Assessore
3) Colla Vincenzo	Assessore
4) Felicori Mauro	Assessore
5) Lori Barbara	Assessore
6) Salomoni Paola	Assessore
7) Taruffi Igor	Assessore

Presiede il Vicepresidente Priolo Irene  
attesa l'assenza del Presidente

**Funge da Segretario l'Assessore:** Felicori Mauro

**Proposta:** GPG/2024/1407 del 19/06/2024

**Struttura proponente:** SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO  
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

**Assessorato proponente:** ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA,  
POLITICHE ABITATIVE, PARCHI E FORESTAZIONE, PARI OPPORTUNITÀ,  
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE ALLO SVILUPPO

**Oggetto:** PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI  
ERP DI PROPRIETÀ DEI COMUNI E DELLE ACER

**Iter di approvazione previsto:** Delibera ordinaria

**Responsabile del procedimento:** Giulia Angelelli

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- il D.Lgs 112/1998 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59" ed in particolare gli artt. da 59 a 64 dedicati all'edilizia residenziale pubblica;
- la L.R. 3/1999 "Riforma del sistema regionale e locale" ed in particolare gli artt. da 95 a 97 dedicati all'edilizia residenziale pubblica;
- la L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;
- le Deliberazioni di Giunta Regionale n. 528/2014 e n. 879/2015, le quali nel definire la composizione e le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 24/2001, riepilogano le competenze poste in capo ai Tavoli Territoriali di concertazione delle Politiche Abitative e alla Conferenza Metropolitana della Città Metropolitana di Bologna (di seguito denominati Tavoli e Conferenza);

Vista la L.R.14 giugno 2024 n.7 "ABROGAZIONI E MODIFICHE DI LEGGI E DISPOSIZIONI REGIONALI IN COLLEGAMENTO CON LA SESSIONE EUROPEA 2024. ALTRI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO" con la quale sono state apportate modifiche alla L.R. n. 24/2001 ed in particolare:

- l'art. 30 comma 1 che sostituisce il comma 5bis dell'art.20 della L.R. 24/2001 al fine di ampliare a tutti gli alloggi ERP (edilizia residenziale pubblica) che risultino non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza, la possibilità di recupero e ristrutturazione ad opera del Comune proprietario, attraverso la temporanea sottrazione al vincolo ERP e successivi programmi di recupero e gestione in ERS;
- l'art. 30 comma 2 che introduce il comma 5ter all'art. 20 della L.R. 24/2001, con il quale si demanda alla Giunta regionale la definizione dei criteri, modalità e condizioni per l'attivazione dei programmi di recupero o riqualificazione di cui al comma 5 bis della L.R. 24/2001;
- l'art. 31 che introduce il comma 2bis all'art.40 della L.R. 24/2001, con il quale si esplicita l'esistenza di un patrimonio immobiliare delle ACER costituito da immobili residenziali e non residenziale dei quali i primi da sempre destinati alla locazione secondo finalità e criteri afferenti all'edilizia residenziale sociale, ai fini dell'assegnazione di specifiche risorse regionali da destinare al loro mantenimento in efficienza e recupero;
- l'art. 32 che all'art. 11 della L.R. 24/2001, dopo il comma 3 ter introduce il comma 3 quater che prevede che nell'ambito

*degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative, di cui all'art. 8, la Regione possa istituire un fondo a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l'attuazione dei programmi di recupero di cui all'art. 20, comma 5 bis della L.R. 24/2001, promossi dai Comuni avvalendosi delle ACER, ed i programmi di recupero degli immobili residenziali delle ACER di cui all'art. 40 comma 2 bis della L.R. 24/2001, con la specifica che per questi ultimi alloggi le risorse regionali sono concesse a condizione che, al termine del periodo di ammortamento dell'investimento, gli immobili entrino nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l'assegnazione in ERP o in ERS. Le modalità di concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui sono definite con atto della Giunta;*

Considerato, infatti, che non tutti gli alloggi ERP riescono ad essere recuperati con le risorse normalmente disponibili mediante i proventi dei canoni ERP ovvero con le risorse pubbliche aggiuntive che sono trasferite ai Comuni per tale scopo o anche con le risorse comunali, e che pertanto una quota di tali alloggi restano sfitti e quindi, seppur formalmente facenti parte del patrimonio ERP, non assolvono nei fatti alla funzione di soddisfare la richiesta abitativa dei nuclei in attesa nelle graduatorie ERP, proprio perché non assegnabili in ragione dell'assenza delle necessarie condizioni di abitabilità o di sicurezza;

Considerato che la disposizione contenuta nei commi 5 e 5-bis, dell'art. 20, L.R. 24/2001, nel disciplinare la gestione del patrimonio di ERP, non esclude la sottrazione degli alloggi ERP alla loro destinazione in modo assoluto ma stabilisce meccanismi e cautele idonee ad evitare la progressiva diminuzione del patrimonio ERP, preservandone la capacità di rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce di popolazione più bisognose, adempiendo in tal modo alla funzione istituzionale che gli è propria;

Considerate le richieste provenienti dai territori di poter procedere al recupero di alloggi ERP operando nel senso indicato dall'art. 20, commi 5 e 5 bis, della L.R. 24/2001, per poter recuperare la maggiore quota di alloggi possibile e renderla effettivamente disponibile al suo naturale utilizzo;

Valutato che, per raggiungere tale scopo, occorre identificare alcuni criteri di carattere generale e di dettaglio a cui dovranno conformarsi i programmi straordinari di recupero dei Comuni e delle Acer al fine di assicurare l'obiettivo del massimo utilizzo del patrimonio ERP disponibile di proprietà dei Comuni, come previsto dal comma 5 ter dell'art. 20 della L.R. 24/2001 e del patrimonio di proprietà delle Acer come previsto dal comma 2 bis dell'art. 40 della L.R. 24/2001;

Ritenuto che l'attuazione dei Programmi di recupero, possa essere portata avanti dagli operatori di cui all'art. 14 della LR 24/2001, ovvero dalle ACER in quanto soggetti gestori del patrimonio ERP e qualificati nella realizzazione di programmi complessi nonché garanti del rispetto dei tempi e delle condizioni previste per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP del Comune;

Ritenuto di stabilire che tali criteri di carattere generale e di dettaglio, aventi l'obiettivo di assicurare l'incremento e il miglioramento del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni e del patrimonio di proprietà delle Acer, nell'ambito Programmi di recupero o riqualificazione promossi dai Comuni e dalle ACER, sono quelli indicati nell'Allegato A parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto inoltre di stabilire che con successiva delibera della Giunta regionale verranno definite, come previsto al comma 3 quater dell'art. 11 della L.R. 24/2001, le modalità di concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l'attuazione dei programmi di recupero di cui all'art. 20, comma 5 bis della L.R. 24/2001, promossi dai Comuni e di cui all'art. 40 comma 2 bis della L.R. 24/2011 promossi dalle Acer;

Visti per gli aspetti amministrativi di natura organizzativa e contabile:

- la l.r. 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s. m.;
- la d.g.r. del 29 dicembre 2008 n.2416 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007", per quanto applicabile;
- la d.g.r. n. 468 del 10/04/2017 avente ad oggetto "*Il Sistema dei controlli interni della Regione Emilia-Romagna*";
- la d.g.r. 22 dicembre 2023, n. 2317 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. aggiornamenti in vigore dal 1° gennaio 2024";
- la d.g.r. 7 marzo 2022, n. 325 "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale", la quale modifica l'assetto organizzativo delle Direzioni generali e delle Agenzie e istituisce i Settori a decorrere del 01/04/2022;
- la d.g.r. 21 marzo 2022, n. 426 "Riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. conferimento degli incarichi ai Direttori Generali e

*ai Direttori di Agenzia”;*

- la determinazione 17 luglio 2023, n. 15548 “MODIFICA ASSETTO ORGANIZZATIVO AREE DI LAVORO DIRIGENZIALI.DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE”;
- la determinazione 26 settembre 2023, n. 20137 “CONFERIMENTO INCARICO DIRIGENZIALE PRESSO LA DIREZIONE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE”;
- il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” e s.m.i.”;
- la d.g.r. 29 gennaio 2024 n. 157 “PIANO INTEGRATO DELLE ATTIVITÀ E DELL'ORGANIZZAZIONE 2024-2026. APPROVAZIONE”;
- la determinazione 9 febbraio 2022, n. 2335 “Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal decreto legislativo n.33 del 2013. Anno 2022”;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

#### D E L I B E R A

- a. di approvare l'Allegato A parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, contenente le condizioni di carattere generale e di dettaglio per l'attuazione dei Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di proprietà dei Comuni e per l'attuazione dei Programmi di recupero di alloggi di proprietà delle Acer;
- b. di stabilire che con successiva delibera della Giunta regionale saranno definite, come previsto al comma 3 quater dell'art. 11 della L.R. 24/2001, le modalità di concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l'attuazione dei programmi di recupero di cui all'art. 20, comma 5 bis della L.R. 24/2001, promossi dai Comuni e di cui all'art. 40 comma 2 bis della L.R. 24/2011 promossi dalle Acer;
- c. di dare atto che, per quanto previsto in materia di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà alle pubblicazioni ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa, incluse le ulteriori pubblicazioni previste dal PIAO nonché dalla Direttiva di Indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione, ai sensi dell'art. 7 bis, del D.Lgs. n.33 del 2013;

- d. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;
- b) di disporre la pubblicazione della presente Delibera sul portale della Regione Emilia-Romagna;

**CRITERI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI ERP**

**Criteri generali**

Sono da considerare criteri di carattere generale per i Programmi straordinari di recupero di alloggi ERP non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza tipologica, mediante la temporanea fuoriuscita dalla disciplina dell'ERP di cui all'art.20, comma 5 bis della LR 24/2001, quelli di seguito enunciati:

1. applicabilità ai soli alloggi qualificati nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) come alloggi liberi, non assegnabili in quanto necessitanti di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia;
2. importo dei lavori di manutenzione o ristrutturazione edilizia preminentemente superiore a 25.000 €;
3. individuazione degli alloggi da parte del Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5 comma 3 L.R. 24/2001;
4. attuazione dei Programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, ovvero agli operatori di cui all'art. 14 della LR 24/2001;
5. assegnazione degli alloggi recuperati con priorità ai nuclei già presenti in graduatorie ERP e quindi assegnazione a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica;
6. assegnazione con un massimo di due cicli di contratti di locazione di durata 3+2 anni, eventualmente prorogabile per un rinnovo (+2,) per un massimo di 12 anni complessivi;
7. canone di locazione non superiore al canone concordato come definito dagli Accordi territoriali ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
8. verifica del rapporto di incidenza tra canone di locazione e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità

Per "rapporto di incidenza tra canone di locazione e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità" deve intendersi il concetto di accessibilità dell'alloggio da parte del nucleo familiare come relazione tra costi abitativi (affitto più spese di condominio e utenze) e risorse economiche disponibili (redditi netti del nucleo familiare); il rapporto è sostenibile quando i costi abitativi non superano il 30% delle risorse disponibili.

**Criteri di dettaglio**

Con l'obiettivo dell'incremento e del miglioramento del patrimonio ERP, sono formulati i seguenti ulteriori criteri di dettaglio ad integrazione dei criteri generali sopra richiamati:

- 1) **indisponibilità di risorse:** il Comune deve accertare di non avere le risorse sufficienti e necessarie per recuperare il proprio patrimonio ERP, anche in relazione ai proventi dei canoni di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e alle risorse regionali stanziare con i Bandi annuali o pluriennali per il recupero del patrimonio ERP;
- 2) **piano finanziario:** il piano finanziario, predisposto dall'operatore proponente, deve mettere in evidenza la sostenibilità economica dell'intervento e dimostrare che la sottrazione del patrimonio ERP è disposta per il periodo strettamente necessario per recuperare le risorse investite, aspetti che devono essere oggetto di verifica e asseverazione da parte del Comune;
- 3) **garanzie:** alla scadenza del piano finanziario per il recupero degli alloggi, l'operatore deve garantire che questi torneranno disponibili per essere immediatamente assegnati ai nuclei delle graduatorie ERP. Dovranno inoltre essere previsti meccanismi di garanzia tali da escludere che eventuali morosità nel pagamento dei canoni di locazione possano determinare slittamenti nel rientro degli alloggi alla destinazione ERP oltre che meccanismi di semplificazione alla fuoriuscita dei precedenti nuclei in locazione.

Gli alloggi ERP recuperati e locati temporaneamente a canone non superiore al canone concordato, nel caso in cui non sia possibile assegnarli ai nuclei già presenti in graduatorie ERP, oltre che a nuclei familiari individuati mediante bandi ad evidenza pubblica, potranno essere locati anche a vantaggio di studenti, lavoratori temporanei ed altre categorie di utenti.

L'attuazione dei Programmi di recupero è regolata da convenzione con il Comune.

#### **CRITERI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELLE ACER MEDIANTE ACCESSO AL FONDO REGIONALE INTERESSI**

Nella stesura dei Programmi di recupero di alloggi facenti parte del proprio patrimonio ex art. 40 comma 2 bis L.R. 24/2001, le Acer sono tenute ad osservare i seguenti criteri:

- 1) **indisponibilità di risorse:** l'Acer deve accertare di non avere le risorse sufficienti e necessarie per recuperare il proprio patrimonio;
- 2) **tipologie di immobili ammissibili:** immobili residenziali e relative pertinenze destinati alla locazione secondo finalità e criteri afferenti all'edilizia residenziale sociale;
- 3) **regolazione pubblica delle assegnazioni:** alla scadenza del programma di intervento per il recupero degli alloggi, gli

immobili devono entrare nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l'assegnazione in ERP o in ERS.

Per i PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI ERP, i Soggetti gestori o gli operatori individuati sono tenuti al monitoraggio del piano economico finanziario in modo da rendicontare al Comune le spese sostenute e i ricavi ottenuti da canoni di locazione in modo da assicurare che, una volta recuperate integralmente le spese sostenute per l'intervento di recupero edilizio oggetto del finanziamento, i maggiori introiti derivanti dai canoni (extraprofitto) siano accantonati per essere destinati dai Comuni alla manutenzione del patrimonio ERP.

La procedura di reinvestimento degli extraprofitto deve essere assicurata anche per i PROGRAMMI DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELLE ACER che godono di accesso al fondo regionale interessi di cui all'art. 11, comma 3 quater LR 24/2001.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Giulia Angelelli, Responsabile di AREA POLITICHE PER L'ABITARE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2024/1407

IN FEDE

Giulia Angelelli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2024/1407

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

**REGIONE EMILIA-ROMAGNA**

**Atti amministrativi**

**GIUNTA REGIONALE**

Delibera Num. 1282 del 24/06/2024

Seduta Num. 27

OMISSIS

---

L'assessore Segretario

Felicori Mauro

---

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi