

TAVOLO

4

Avere
una casa

Idee e politiche
per un nuovo abitare

Abitare: la dimensione strutturale

Politiche abitative inclusive:
attivare e rigenerare il patrimonio
per ampliare l'offerta



Obiettivi

- **Inquadrare la dinamica strutturale**

domanda crescente di alloggi accessibili e capacità del territorio di attivare patrimonio pubblico, privato e cooperativo oggi non utilizzato o non performante.

tra

- **Identificare le leve integrate**

urbanistiche, finanziarie, sociali e di governance — necessarie per incrementare in modo strutturale l'offerta abitativa, coniugando qualità, accessibilità e sostenibilità.

—

- **Connettere rigenerazione urbana e inclusione sociale**

riconoscendo l'abitare come infrastruttura territoriale che genera coesione, equità e resilienza.

- **Definire priorità operative**

governare la trasformazione del patrimonio esistente: mappatura, strumenti di governance, investimenti, partenariati, misurazione di impatto.

per

- **Stabilire un linguaggio condiviso**

che allinei attori pubblici, investitori, imprese, mondo cooperativo e terzo settore verso una strategia comune di ampliamento dell'offerta abitativa.



Mentimeter #1

Quando pensi ad “offerta abitativa inclusiva”, qual è l’elemento imprescindibile?

- accessibilità economica
- qualità e efficienza energetica
- mix sociale
- rigenerazione del patrimonio esistente
- partnership pubblico–privato–sociale
- governance territoriale stabile
- co-housing o forme di abitare collaborativo



Agenda

1. Cornice introduttiva
2. Strumenti urbanistici e regolatori per ampliare l'offerta
3. Finanza paziente e strumenti finanziari per la rigenerazione
4. Governance territoriale e partenariati per l'attivazione del patrimonio
5. Misurazione dell'impatto e criteri per politiche abitative efficaci

pausa

1. Lavoro in 2 sottogruppi
2. Plenaria e chiusura

1. Cornice introduttiva

La dinamica strutturale domanda/offerta

- Aumento della domanda di alloggi accessibili, in particolare per fasce di reddito medio-basse, giovani, migranti, lavoratori essenziali.
- Riduzione dell'offerta di alloggi a canone sostenibile e aumento del housing cost burden (dati Eurostat e trend europei).
- Impatto della crisi energetica sulle famiglie vulnerabili: povertà energetica.

10,6%

dei cittadini europei non riesce a riscaldare adeguatamente la propria casa.

>65%

delle abitazioni nel Sud Europa è stato costruito prima del 1970

>50%

aumento dei costi di costruzione tra il 2010 e il 2023

>8%

delle famiglie UE spende **più del 40%** del proprio reddito per l'abitare — soglia UE di "severe housing cost overburden"

1. Cornice introduttiva

Il paradosso del patrimonio inutilizzato

- Quote significative di patrimonio pubblico e privato inutilizzato, sottoutilizzato, degradato o non conforme.
- Carenze strutturali nelle mappature, nei meccanismi di attivazione e nelle convenzioni.
- Eterogeneità delle proprietà (enti pubblici, privati, cooperative, diocesi, enti previdenziali).



1. Cornice introduttiva

Rigenerazione del patrimonio esistente e nuova edificazione

- La rigenerazione come risposta più rapida, sostenibile e coerente al consumo del suolo.
- Quando la nuova edificazione è necessaria: criteri, aree di espansione mirata, standard di qualità, quote di ERS dovute.
- Il tema degli incentivi e delle condizioni urbanistiche necessarie per rendere fattibile la rigenerazione



1. Cornice introduttiva

ERP, ERS, edilizia convenzionata e agevolata

- Limiti degli strumenti attuali, rigidità normative, modelli economici non più sostenibili.
- Necessità di aggiornamento in ottica di:
 - diversificazione dell'offerta,
 - mix target,
 - sostenibilità economica,
 - partnership pubblico-privato-sociale,
 - nuove forme di gestione e manutenzione.



1. Cornice introduttiva

Consumo di suolo, piani urbanistici e beni comuni

- Legame tra rigenerazione e obiettivi climatici e ambientali.
- Ruolo dei PUG/PSC/PRG nel definire indirizzi, vincoli e possibilità.
- Beni comuni urbani, spazi sottoutilizzati, edifici di pregio: il loro ruolo in una strategia abitativa integrata.



Mentimeter #2

Qual è oggi il principale vincolo strutturale che limita l'aumento dell'offerta abitativa nel tuo territorio?



2. Strumenti urbanistici e regolatori per ampliare l'offerta

- **Mappatura territoriale integrata** del patrimonio pubblico/privato sottoutilizzato: sistemi informativi aggiornabili, open data, interoperabilità catastale.
- **Strumenti urbanistici abilitanti:**
 - PUG/PRG orientati alla rigenerazione
 - Riduzione degli oneri in caso di conversione sociale
 - Indici premiali per alloggi a canone calmierato
 - Varianze semplificate per housing sociale
 - Incentivi per riuso del patrimonio
 - Limiti e disincentivi nel caso di riuso del patrimonio
 - IMU ridotta o azzerata per aumentare l'offerta
- **Aggiornamento dei modelli ERP/ERS ed edilizia convenzionata/agevolata:** durata dei vincoli, nuove fasce target, modelli economici sostenibili, forme ibride.
- **Contratti urbanistici con funzione sociale:** convenzioni, patti urbanistici, accordi di programma.

La Borda, Lacol, Barcellona



Mentimeter #3

Quale strumento urbanistico-regolatorio è oggi più urgente per ampliare l'offerta abitativa nel tuo territorio?

- Mappatura dinamica del patrimonio
- Indici premiali e regole ad hoc per rigenerazione
- Aggiornamento ERP/ERS
- Patti urbanistici con funzione sociale
- Snellimento iter autorizzativi
- Altro (specificare)

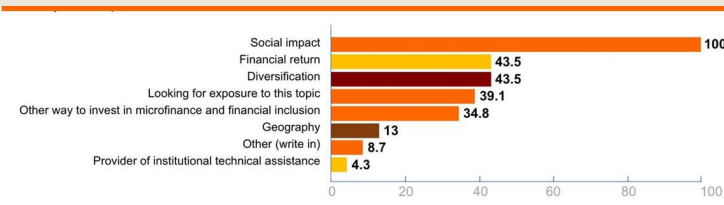
3. Finanza paziente e strumenti finanziari per la rigenerazione

- **Perché servono capitali pazienti:** tempi di ritorno, rischi percepiti, mancanza di garanzie pubbliche, limiti del mercato.
- **Strumenti finanziari:**
 - Fondi immobiliari sociali/a impatto (europei, nazionali, regionali, territoriali)
 - Cooperative di abitazione (equity mutualistico)
 - Strumenti di blending finance (mix pubblico-privato)
 - Garanzie per piccoli proprietari: first loss, garanzie pubbliche, assicurazioni anti-morosità
 - Finanza a impatto outcome based, Social Impact Bonds
 - Istituzioni finanziarie europee (BEI o CEB)
- **Attori abilitanti:** BEI/CEB, CDP, fondazioni bancarie, Banca Etica / BCC, investitori locali, imprese sociali, piattaforme di impact investing.
- **Business model per l'attivazione del patrimonio:** come sostenere ristrutturazioni, adeguamenti energetici, cambi di destinazione.

INTENZIONALITÀ

MISURABILITÀ

ADDIZIONALITÀ



Background paper Urban Agenda for the EU Partnership on Housing, 2018

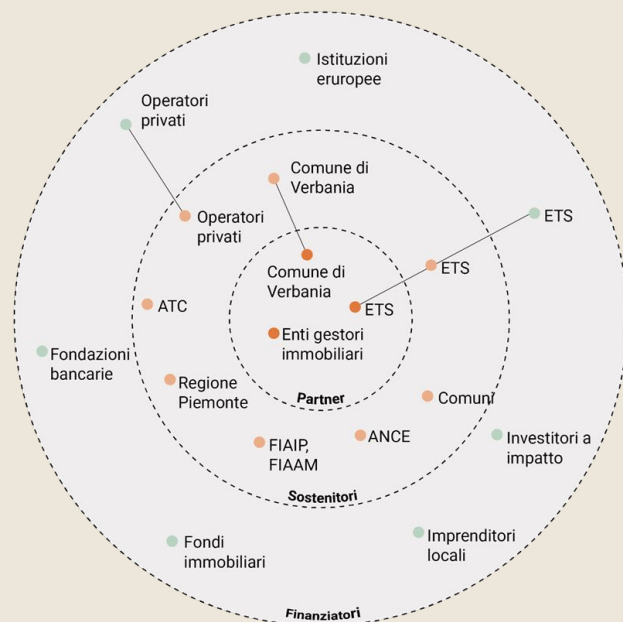
Mentimeter #4

Quale leva finanziaria avrebbe maggiore impatto nel favorire la rigenerazione abilitante di una nuova offerta di housing?

- Finanza paziente (fondi e investitori a impatto)
- Cooperative di abitazione e strumenti mutualistici
- Fondi immobiliari
- Garanzie pubbliche per piccoli proprietari
- Partenariati finanziari pubblico-privato
- Istituzioni finanziarie europee
- Altro

4. Governance territoriale e partenariati per l'attivazione del patrimonio

- **Governance multilivello - hub abitare:** comune–regione–stakeholder.
- **Partenariati strutturati:**
 - PPP (partenariati pubblico–privati)
 - PPS (pubblico–privato–sociale)
 - Patti di collaborazione e amministrazione condivisa
- **Ruolo degli attori:** PA, terzo settore, investitori, housing provider, cooperative, proprietà private, ets.
- **Modelli di gestione:** property management sociale, gestioni integrate, consorzi territoriali.
- **Procedure di co-programmazione e co-progettazione:** come inserirle nelle politiche abitative.



Analisi stakeholder, Studio di Fondazione Impact Housing per Comune di Verbania

Mentimeter #5

Quale modello di governance è più efficace per attivare patrimonio inutilizzato e generare nuova offerta abitativa?

- Partenariati pubblico-privato
- Partenariati pubblico-privato-sociale
- Cooperative di abitazione
- Accordi territoriali permanenti
- Amministrazione condivisa
- Altro

5. Misurazione dell'impatto e criteri per politiche abitative efficaci

- **Governance multilivello - hub abitare:** comune-regione-stakeholder.
- **Perché misurare l'impatto:** accountability, scalabilità, attrazione investimenti, valutazione di efficacia.
- **Strumenti di valutazione:**
 - Metriche ESG
 - Metriche SDG
 - Framework europei
 - Impact assessment integrati
- **Come includere l'impatto nei piani urbanistici:** indicatori, soglie minime, criteri di selezione stakeholder.

Alcuni Indicatori:

- Housing cost burden
- Housing Affordability index
- Costo della gestione sociale
- SROI (ritorno sociale dell'investimento)
- Fragilità/bisogni sociali presi in carico
- Stabilità abitativa
- Miglioramento del benessere / empowerment
- Efficienza energetica e carbon footprint reduction
- Nuove micro economie generate

Mentimeter #6

Quale indicatore di impatto ritenete indispensabile per valutare la qualità di una politica abitativa inclusiva nel vostro territorio?



TAVOLO 4

Territori che cambiano e l'impegno delle ACER

Lina Taddei – Coordinatrice delle Acer Emilia Romagna



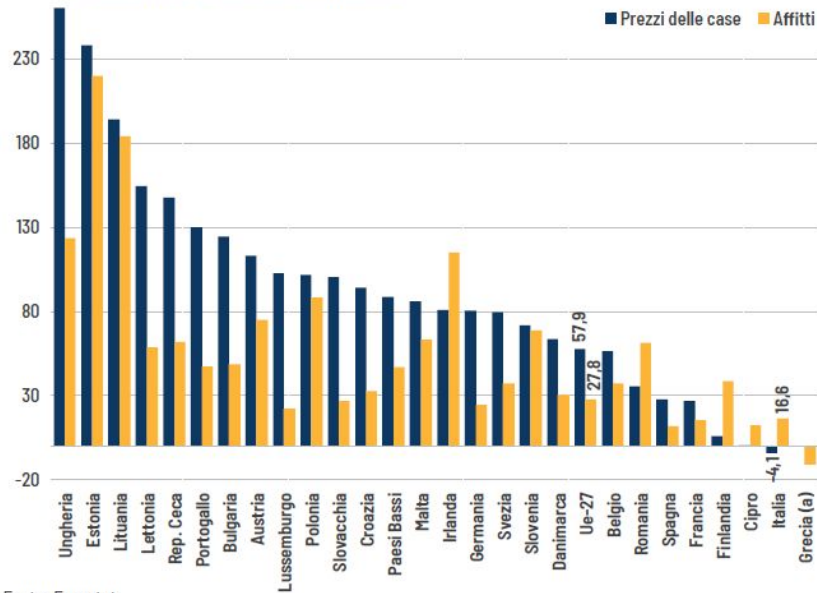
Rapporto Svimez – Politiche Abitative

Il Rapporto dell'Associazione Svimez presentato lo scorso 27 novembre presenta un Capitolo, il 18, dedicato alle Politiche Abitative con dati molto interessanti ed un'analisi aggiornata di respiro internazionale sulla situazione abitativa: costituisce senz'altro uno strumento importante di studio e di riferimento per tutti gli operatori e gli stakeholders del sistema "abitare".

- Il Rapporto Svimez evidenzia un crescente squilibrio tra domanda e offerta di alloggi in Europa.
- Dal 2010 nell'Ue-27 i prezzi delle case sono saliti del 57,9%, gli affitti del 27,8%. In Italia, invece, gli affitti crescono del 17% mentre i prezzi delle abitazioni calano del 4%.

Figura 1 Prezzi delle case e degli affitti (var. % 2010-I trim. 2025)

(a) dato sui prezzi delle case non disponibile

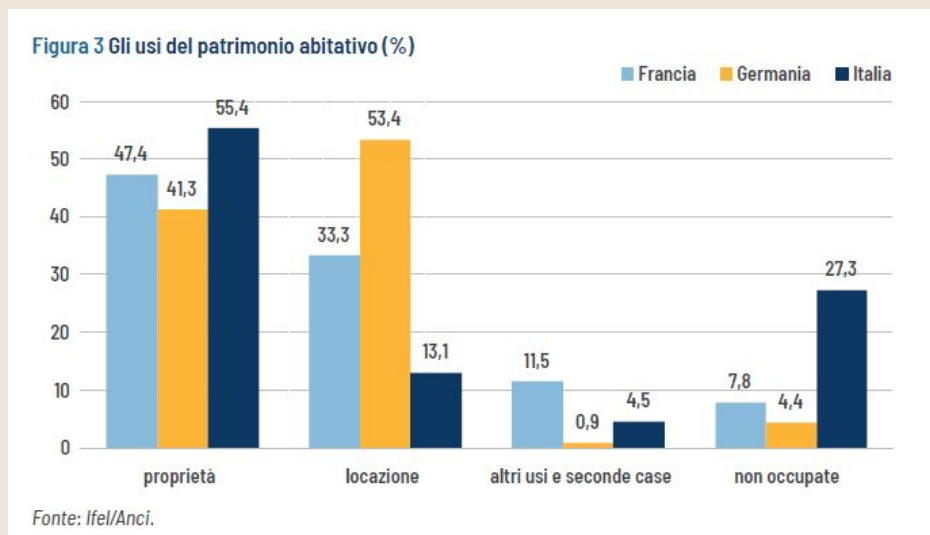


Fonte: Eurostat.

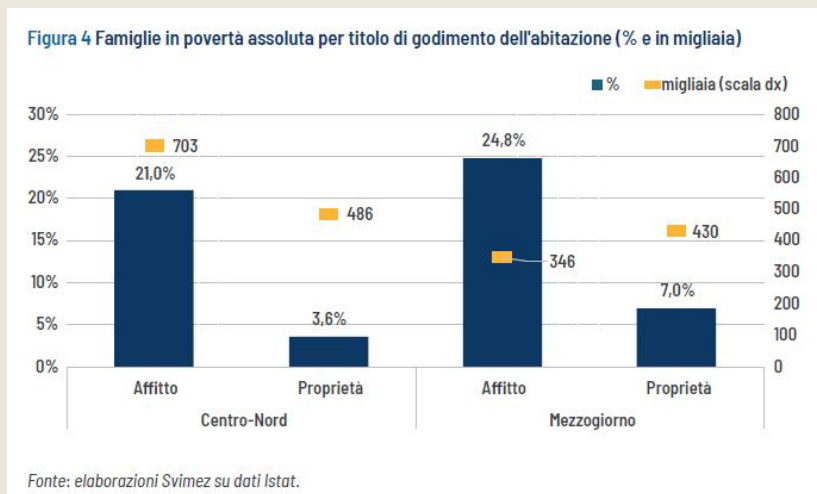
Confronto Italia – Francia – Germania

- L'Italia presenta una quota molto alta di abitazioni in proprietà (55,4%) e più bassa di alloggi in locazione (13,1%).
- Le case sfitte sono il 27,3%, oltre tre volte la Francia (7,8%) e sei volte la Germania (4,4%).
- Nonostante la 'tregua invernale' francese sugli sfratti, il mercato risulta più dinamico di quello italiano:

Le case sfitte sono un quarto in meno di quelle italiane.



Vulnerabilità Abitativa: forte correlazione tra affitto e vulnerabilità economica



- La povertà assoluta colpisce più gli inquilini: 21% nel Centro-Nord, 24,8% nel Mezzogiorno.
- Le città metropolitane mostrano forti squilibri: a Napoli solo il 48% delle case è di proprietà.
- Nel Sud (Reggio C., Messina e Palermo) molte abitazioni restano inutilizzate (oltre il 20% in varie città), segnale di scarsa attrattività e abbandono.

Offerta Edilizia Residenziale Pubblica

- Francia: ERP al 12% dello stock abitativo e 35% degli affitti.
- Svezia 24%, Olanda 29%, Germania 2,5%.
- Italia: ERP al 2,6% dello stock abitativo, quota molto più bassa rispetto ad altri Paesi europei, in particolare sul patrimonio gestito dalle 84 Aziende associate a Federcasa al 31.12.2023:
- 740.700 alloggi ERP di cui 63.700 SFITTI perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria
- L'8,6% degli alloggi ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria
- 25.461 alloggi NON ERP di cui 3.781 SFITTI perché necessitano di interventi di manutenzione straordinaria
- Il 14,8% degli alloggi NON ERP sono sfitti perché necessitano di manutenzione straordinaria

(fonte: Osservatorio nazionale ERP - Anno 2023 - Il sistema dell'ERP generatore di valore pubblico, a cura di Nomisma - Federcasa)

Diritto alla casa come priorità UE

- Dal 2021 l'UE promuove l'alloggio adeguato come diritto umano fondamentale.
- Von Der Leyen (2024): la crisi abitativa è una «crisi sociale» e rende prioritari interventi su case accessibili e qualità dell'abitare: «Non è una semplice crisi degli alloggi», ha detto Von Der Leyen,

«Una casa non è solo quattro pareti e un tetto.

È sicurezza, calore, un ritrovo per amici e familiari»

ERP ed ERS nella normativa nazionale

- Il DPR 1036/1972 definisce l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) come l'insieme degli alloggi costruiti o da costruirsi da enti pubblici con contributo statale.
- Il concetto di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), invece, non ha una normativa organica unica e ha assunto definizioni diverse nel tempo.
- L'ERS riguarda l'insieme di alloggi, servizi e strumenti rivolti a chi non riesce a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo per ragioni economiche o mancanza di offerta adeguata.

Edilizia Residenziale Sociale

- Il DM 22 aprile 2008 definisce l'ERS come strumento volto a ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie svantaggiate.
- Gli alloggi sono destinati a chi non può accedere alla locazione a prezzi di mercato.
- A differenza dell'edilizia sovvenzionata tradizionale, possono essere realizzati o recuperati anche da operatori privati e destinati prevalentemente alla locazione, pur consentendo eventuale cessione.

Le Acer Emilia Romagna e la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale

(fonte: Il valore sociale generato dalle ACER dell'Emilia-Romagna - Nomisma - ricerca commissionata da Cispel E.R. Presentata nell'ambito del Convegno «Le Aziende Casa dell'Emilia-Romagna: soluzioni sostenibili per il futuro» AULA MAGNA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA | Bologna, 28 marzo 2025 - dati 2023)

Gestione alloggi ERP

- Le ACER gestiscono il 2,4% delle abitazioni totali a canone sociale (ERP) dell'Emilia-Romagna e circa il 11-12% delle abitazioni locате in regione.
- Il 98,8% degli alloggi ERP in Emilia-Romagna è di proprietà degli Enti Locali.
- Le dimensioni del patrimonio gestito dalle 9 Aziende sono all'interno di un range molto ampio.

	Numero	Quota %
Totale Alloggi gestiti destinati alla locazione ERP	54.490	100,0%
- di cui di proprietà delle ACER	444	0,8%
- di cui di proprietà degli Enti Locali	53.819	98,8%
- di cui di proprietà di altri Enti	227	0,4%

(Anno 2023)

54.490

Alloggi ERP gestiti

1.976

min

N. alloggi ERP
(range 9 Aziende)

17.656

max

2,4%

delle abitazioni totali in ER

~11-12%

delle abitazioni in locazione
in ER

Gestione alloggi a canone calmierato

- Il 48,1% degli alloggi a canone calmierato in Emilia-Romagna è di proprietà degli Enti Locali, mentre il 41,2% di proprietà delle stesse ACER.
- Gli alloggi a canone calmierato occupati rappresentano l'84,9% del totale gestito.
- Le dimensioni del patrimonio gestito dalle 9 Aziende sono all'interno di un range molto ampio.
- Tra questi immobili le ACER gestiscono sia alloggi pubblici che privati.

	Numero	Quota %
Totale Alloggi gestiti destinati alla locazione a canone calmierato	5.541	100,0%
- di cui di proprietà delle ACER	2.184	41,2%
- di cui di proprietà degli Enti Locali	2.550	48,1%
- di cui di proprietà di altri soggetti	807	10,7%

(Anno 2023)

5.541

Alloggi a
canone
calmierato
gestiti

44

min

N. alloggi ERS
(range 9 Aziende)

1.927

max

0,2%

delle abitazioni totali in ER

~ 1,3%

delle abitazioni in locazione in
ER

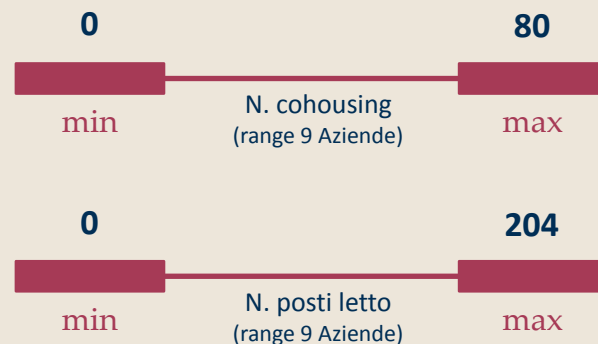
Gestione cohousing e posti letto per studenti

- 4 ACER gestiscono complessivamente **131 alloggi in cohousing** destinati ad ospitare categorie di utenti fragili.
- 3 ACER gestiscono complessivamente **334 posti letto per studenti**.

	Numero
Alloggi in cohousing gestiti (*)	131
Posti letto gestiti in studentati	334

(*) Alloggi in cohousing per utenti fragili - provenienti da carcere, SERT, servizi sociali, ragazzi allontanati da famiglie, discriminazione di genere, donne vittime di violenza, etc.

(Anno 2023)



Punti di attenzione: una sintesi

- Il patrimonio gestito dalle ACER dell'Emilia-Romagna rappresenta il **2,4% dello stock abitativo** regionale e riguarda circa il **11-12% degli immobili in locazione**.
- E' in atto un processo di terziarizzazione. Da aziende che costruiscono case, le ACER sono diventate aziende di servizi: **servizi patrimoniali** resi agli enti locali e **servizi abitativi** resi agli inquilini, nel più ampio quadro dei servizi di welfare.
- La missione dei vecchi Istituti è stata la costruzione di case; oggi, la **produzione** di nuove abitazioni è significativamente **bassa**.
- Le ACER attuano gli **interventi di manutenzione straordinaria** di immobili dei Comuni, anticipando la **liquidità**. Il ruolo delle ACER è fondamentale nel supportare la finanza locale.
- Le ACER apportano un fondamentale **contributo sociale** attraverso l'abbattimento dei canoni (**gap** il canone oggettivo e il canone medio applicato).
- **L'attività di riqualificazione edilizia** degli alloggi è fondamentale per consentire nuove assegnazioni, dal momento che il turnover dello stock ERP è piuttosto basso e le graduatorie di accesso all'ERP scorrono a fatica.
- I **canoni di locazione** del patrimonio abitativo ERP sono fissati per legge e mantenuti ormai da molti anni ad un **livello non garantisce l'equilibrio del sistema**
- Il fenomeno della **morosità va considerato non solo come un rischio** della sostenibilità economica delle Aziende Casa, ma come un **concreto strumento di welfare** che le Aziende Casa sopportano nell'arginare la povertà.

60.579 Alloggi totali gestiti

113 tra prassi e progetti sociali

257 n. alloggi progettati + cantierati + ultimati (2023)

34,5 mln € (al 31/12/2024)
credito verso comuni

70,8 mln € (2024)
mancato incasso da canone oggettivo

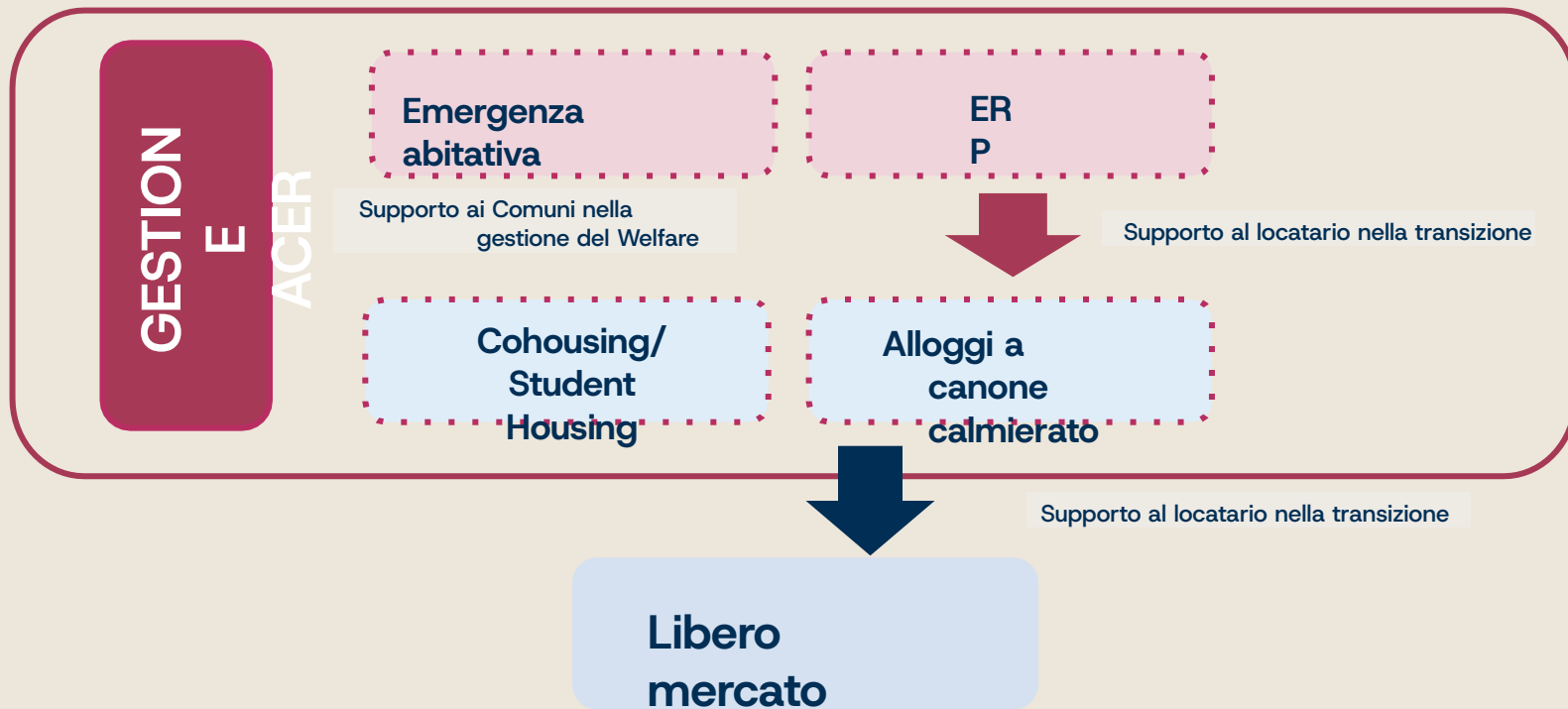
552 mln € 2013-2023
investimenti nel patrimonio

143 €/mese (canone medio 2024)
ricavi da canoni

42,1 mln € 2021 (al 31/12/2024)
morosità

Le sfide future e le risorse disponibili

Modelli di business - Le ACER come potenziali gestori della filiera dell'abitare gestito



Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 24/06/2024, n. 1282

Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi erp di proprietà dei Comuni e delle ACER.

Prevede il recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica sfitti di proprietà dei Comuni e delle ACER che necessitano di interventi di riqualificazione superiori a 25mila euro, 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, 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;

Le Acer interessate dal Programma:

- Acer Provincia di Ravenna: 25 alloggi
- Acer Provincia di Parma: 55 alloggi
- Acer Provincia di Modena: 50 alloggi
- Acer Provincia di Reggio Emilia: 58 alloggi

Premessa e inquadramento

- **CONTESTO DI PROFONDE TRASFORMAZIONI**
(pandemia, crisi geopolitiche, I.A.)
- **IL RICORSO ALLE PURE LOGICHE DI MERCATO NON BASTA**
(anche per il diritto alla casa)
- **SOFFERENZA DEI BILANCI PUBBLICI**
(ultimi grandi programmi e finanziamenti nella casa: Piano casa Fanfani – Ina Casa, programmazione PEEP leggi n.167/1962 e n.865/1971, piano decennale legge n.457/1978)
- **RIFERIMENTO VALORIALE – PIANO D’AZIONE NAZIONALE PER L’ECONOMIA SOCIALE**
(da economia estrattiva a economia generativa, persone prima del capitale, governance democratica e partecipativa, reinvestimento utili e interscambio con i territori)

Marco Galante

*Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte*

Contesto e criticità 1

- **Da tempo siamo passati da uno stato di crisi a una condizione di conclamata emergenza abitativa**
- **Ci troviamo, inoltre, ad agire in un contesto socio-economico molto difficile, caratterizzato da:**
 - **una forte crescita del lavoro povero**
(impieghi stabili ma redditi insufficienti)
 - **la perdita del potere di acquisto delle retribuzioni**
(salari reali, in Italia, inferiori del 7,5% rispetto al 1°trimestre 2021; dati OCSE)
 - **un saldo naturale della popolazione regionale strutturalmente negativo dalla metà degli anni '70**
(speranza di vita, nel 2024, di 84 anni e tasso di fecondità sceso a 1,19 figli/donna, contro un tasso di ricambio intergenerazionale di 2,1 figli/donna)
 - **l'aumento della disuguaglianza patrimoniale**
(oggi, in Italia, il 10% più ricco della popolazione possiede il 55% della ricchezza, contro il 45% del 1995; dati OCSE)

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

Contesto e criticità 2

- un aumento eccezionale dei costi di costruzione
(oggi incidono mediamente intorno al 70-75% dei costi complessivi)
- un mercato immobiliare orientato quasi esclusivamente sulla fascia alta della domanda
(esclusione di larghi settori del ceto medio, difficoltà di permanenza sui territori di studenti e lavoratori)
- la diffusione degli affitti brevi
(sottrazione di una parte rilevante del **già scarso** patrimonio abitativo destinato alla locazione)
- tassi di interesse sui mutui ancora elevati e alti prezzi di vendita
(molti potenziali acquirenti **spinti verso il «ripiego» della locazione, ulteriore pressione sulla domanda** abitativa)
- l'eccessiva finanziarizzazione del settore immobiliare della residenza
(ingenti investimenti speculativi, concentrati in aree e complessi di pregio, spesso attuatori estranei al settore e al territorio, capitali opachi, abitazioni convertite in asset finanziari)

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

Contesto e criticità 3

- la cancellazione da parte di diversi Comuni delle previsioni insediative ERS/ERP/PEEP in espansione e **NON**
(spesso non compensate da nuovi programmi all'interno del T.U.)
- espulsione dei ceti meno abbienti verso le periferie e l'hinterland dei grandi centri urbani
(c.d. «gentrificazione»)
- una quota rilevante di popolazione anziana abita in alloggi (spesso di proprietà) inadeguati,
per tipologia, dimensioni, accessibilità, obsolescenza energetica/impiantistica
- affitto più diffuso tra famiglie meno abbienti e di più recente costituzione
(vive in affitto circa il 48% delle persone sole under 35 e quasi il 40% delle giovani coppie senza figli; report Gruppo Lavoro Politiche per la Casa – D.M. 06/07/2022)
- tasso di sovraffollamento inaccettabilmente elevato
(più del 20% delle famiglie italiane e quasi il 36% di quelle in affitto – Gruppo Lavoro Politiche per la Casa – D.M. 06/07/2022)

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

La leva urbanistica 1

Edilizia convenzionata di iniziativa privata

- **Realizzazione di alloggi a prezzi e canoni accessibili da parte dei privati**
(interventi complessi di rigenerazione urbana attuabili con A.O. o P.A.I.P.)
 - **in cambio di premialità** (quote aggiuntive di diritti edificatori);
 - **per obbligo di PUG** (quota minima 20% nei Comuni ad alta tensione abitativa).

- **Controindicazioni:**
 - **Interventi non programmabili e localizzabili**
(decide il privato se e quando intervenire);
 - **Non è anticiclica** (oggi poco efficace).

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

La leva urbanistica 2

Edilizia convenzionata di iniziativa privata

- **Occorrerebbe prevedere coraggiosamente anche una oculata quota di interventi ERS in espansione di iniziativa privata**
 - si tratta di fornire un «servizio di interesse economico generale», privo di finalità speculative;
 - di rapida attuazione e già consentito dalla normativa (L.R. n.24/2017-art.5, comma 3, lettera b + Atto di coordinamento tecnico-D.G.R. n.1577/2024);
 - solo se non esistono ragionevoli alternative sostenibili nel T.U. (economicamente e per tempistica);
 - a ricucitura e qualificazione dei margini urbani, con innesto sull'armatura infrastrutturale, la viabilità e la rete dei servizi già presenti;
 - si ripropone di non computare tali interventi nella quota massima di consumo di suolo del 3% (deroga già prevista dalla L.R.n.24/2017, anche per gli ampliamenti degli edifici produttivi).

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

Nuovi Approcci

Nella partnership pubblico-privata

- **Integrare e rendere complementari il sistema dell'ERP e quello dell'ERS;**
 - **Modelli innovativi di partenariato pubblico- privato, valorizzando il coinvolgimento di operatori privati accreditati e qualificati**, per il recupero, la valorizzazione e la gestione del **patrimonio immobiliare pubblico** dismesso o inutilizzato da tempo;
 - le cooperative di abitanti, quali **«enti dell'economia sociale»**, danno piena disponibilità in tal senso (esperienze innovative in diversi territori, progettazione integrata plurisettoriale, supporto alle comunità con servizi che intrecciano casa e welfare sociale);
 - legittimazione normativa a operare (riforma dell'impresa sociale e ampliamento dell'oggetto sociale, le coop.ve di abitanti possono svolgere attività di carattere residenziale temporaneo verso soci e terzi, **per soddisfare anche bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi e lavorativi**)

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

Proposte di modifica alla L.R. N.24/2001 ¹

Intervento pubblico nel settore abitativo

- Occorre una revisione mirata della L.R. n.24/2001 (se ne parla ormai da anni) per:
 - cogliere i mutati bisogni della domanda abitativa sociale;
 - prendere atto dei nuovi e diversi attori presenti sul campo (riforma del Terzo Settore e dell'Impresa sociale, cooperazione sociale e di comunità)
 - introdurre nuove possibili forme di interazione e collaborazione pubblico-privato (vedi proposta integrazione sistema ERP/ERS)

Marco Galante

*Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte*

Proposte di modifica alla L.R. N.24/2001 ²

Intervento pubblico nel settore abitativo

- Alcuni possibili ambiti di intervento:
 - **aggiornamento della nozione di «alloggio sociale»**
 - recepimento dell'ampio ventaglio delle nuove forme dell'abitare (student housing, senior/silver housing, social housing, ecc.)
 - ragionare sul passaggio ad una definizione che tenga in considerazione il rapporto tra l'importo dei prezzi e dei canoni rispetto al reddito disponibile dei nuclei familiari (l'Agenzia dell'ONU – «UN Habitat» considera l'alloggio economicamente accessibile, quando la spesa netta mensile non supera il 30% del reddito mensile complessivo familiare)
 - attuare il sistema di accreditamento e qualificazione degli operatori destinatari di contributi pubblici per la realizzazione di alloggi ERS (vedi proposta integrazione sistema ERP/ERS)

Marco Galante
Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte

Il punto sulla disciplina urbanistica (L.R. N.24/2017) ed edilizia (L.R. N.15/2013)

- Occasione di riflessione sull'adeguatezza delle procedure edilizie e urbanistiche per il rilascio dei titoli abilitativi e l'avvio degli interventi di **rigenerazione urbana** (spesso lente e farraginose, di ostacolo alla realizzazione in tempi ragionevoli degli interventi)
- È molto sentita l'esigenza di un'ulteriore semplificazione dei procedimenti e di un accorciamento dei tempi relativi al rilascio dei titoli abilitativi (segnatamente, dei permessi di costruire, per i quali continuano a registrarsi tempi ingiustificatamente lenti in diverse realtà comunali)
- Occorre prevedere **procedimenti semplificati per varianti parziali al PUG** (adattamento attuazione al contesto, fermi obiettivi)

Marco Galante

*Confcooperative Habitat E.R.
Considerazioni, idee e proposte*

Lavoro in 2 sottogruppi

Tema 1 – Urbanistica e strumenti regolatori

Domanda guida:

Quali modifiche urbanistiche e regolatorie sono prioritarie per aumentare l'offerta abitativa accessibile nel territorio?

Tema 2 – Finanza paziente e strumenti finanziari

Domanda guida:

Quali strumenti finanziari e quali modelli economici renderebbero scalabile la rigenerazione del patrimonio?

Tema 3 – Governance territoriale e partenariati

Domanda guida:

Quali alleanze, modelli di governance e accordi territoriali permettono di attivare patrimonio oggi inutilizzato?

Tema 4 – Misurazione dell'impatto e criteri di efficacia

Domanda guida:

Quali indicatori di impatto dovrebbero guidare le politiche abitative inclusive e i progetti di rigenerazione?

Requisito trasversale per tutti i gruppi

In che modo la proposta incorpora la dimensione sociale dell'abitare, generando coesione, reti di prossimità e condizioni di stabilità per gli abitanti nel medio-lungo periodo?

Output:

1 proposta concreta nella scheda

Titolo della proposta:

Problema che affronta:

Hub che raccoglie un bisogno territoriale - offerta abitativa (non solo immobile)

Obiettivo della proposta:

Riuso del patrimonio ecclesiale come progetto pilota

Azioni per realizzarla:

1. matching domanda e offerta
2. patti per la casa : accordo tra proprietario privato e inquilino con soggetto intermedio di garanzia con target specifico di domanda in evasa > rent to own
3. finanza 'creativa' di cordata territoriale
4. business plan di sostenibilità del modello

Tavolo per l'abitare che attiva ad hoc finanza e istituzioni . prima raccolta e ascolto, poi costruzioni di scenari

Attori da coinvolgere:

1. confartigianato - datori di lavoro - partnership di finanza
- 2.
- 3.

Risorse necessarie:

1. interno al bilancio pubblico
- 2.
- 3.

Perché questa proposta è urgente?

*(Una frase finale che rafforza la necessità politica e sociale)
evitare risposte frammentate ma strutturate*

Titolo della proposta: ABITARE di comunità

(Una frase breve e descrittiva che riassume l'idea chiave)

Problema che affronta:

recupero patrimonio sfitto

Obiettivo della proposta:

intercettare in maniera strutturata queste esigenze

Azioni per realizzarla:

1. aggiornare contratti territoriali
2. equipe di accompagnamento e mediazione tra proprietari e inquilini
3. intermediazione cooperative nell'acquisire la locazione
4. mettere a sistema i fondi esistenti con risorse aggiuntive
5. vincolare alloggi ERS nei comparti di nuova costruzione
6. potenziamento di competenze specifiche di figure professionali coinvolte
7. tools anti pregiudizio > mutua garanzia
8. campagne di comunicazione e informazione (non solo sensibilizzazione)
9. semplificazione procedurale

Attori da coinvolgere:

1. finanza
2. istituzioni locali
3. associazione dei proprietari
4. imprese di costruzione

Risorse necessarie:

1. capitale
- 2.
- 3.

Perché questa proposta è urgente?

(Una frase finale che rafforza la necessità politica e sociale)

Titolo della proposta: Rigenerare il patrimonio per generare casa per nuove comunità

Problema che affronta:

Il territorio presenta un crescente squilibrio tra:

- **domanda di alloggi accessibili** (per fasce di reddito medio-basse, lavoratori essenziali, giovani, famiglie vulnerabili)
- **e una vasta dotazione di patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato** (pubblico, ecclesiale, privato) che oggi non viene attivato per mancanza di strumenti, garanzie, governance e coordinamento.

> frammentazione delle risorse e degli strumenti

Obiettivo della proposta:

Costruire un modello territoriale integrato - HUB per l'abitare - che:

1. attivi sistematicamente il patrimonio sfitto o non performante,
2. abiliti proprietari, investitori e soggetti sociali a collaborare,
3. sviluppi offerta abitativa accessibile,
4. attraverso strumenti finanziari, urbanistici, di accompagnamento sociale, e di garanzia
5. in un quadro stabile e strutturale di governance multilivello.

> intercettare il bisogno e fornire una risposta strutturata e multidimensionale

Attori da coinvolgere:

1. Enti locali e Regione
2. ACER ed enti di gestione ERP/ERS
3. Diocesi / enti ecclesiali
4. Cooperative di abitanti e cooperative sociali
5. Associazioni dei proprietari
6. Finanza paziente, fondazioni, banche etiche, fondi immobiliari
7. Imprese di costruzione e artigiani del territorio
8. Datori di lavoro / Associazioni di categoria

Risorse necessarie:

1. **Capitale dedicato** (fondi territoriali, contributi pubblici, investimenti pazienti)
2. **Garanzie pubbliche o miste** (first loss, assicurazioni anti-morosità, garanzie per ristrutturazioni)
3. **Risorse per accompagnamento sociale, mediazione e property management sociale**

Titolo della proposta: Rigenerare il patrimonio per generare casa per nuove comunità

Azioni per realizzarla:

1. Attivazione del patrimonio (pubblico, privato, ecclesiale)

- Matching domanda-offerta con un *hub territoriale dell'abitare*.
- Progetto pilota sul patrimonio ecclesiale (caso Sottogruppo 1).
- Intermediazione cooperativa per l'acquisizione e gestione delle locazioni.
- Vincoli di ERS nei nuovi comparti di rigenerazione.

2. Strumenti di garanzia e patti per la casa

- Patti tra proprietari e inquilini con **sogetto intermedio di garanzia**.
- Mutua garanzia e strumenti anti-pregiudizio.
- Soluzioni *rent to own* per specifici target.

3. Finanza territoriale per la rigenerazione

- Fondi dedicati + risorse addizionali ai fondi esistenti.
- "Finanza creativa" di cordata territoriale (modello impact/social finance).
- Semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative.

4. Governance territoriale integrata

- Tavolo permanente dell'abitare che coordina PA, enti religiosi, cooperative, finanza, imprese.
- Procedure di co-programmazione e co-progettazione.
- Business plan della sostenibilità del modello (economica + sociale).

5. Accompagnamento e gestione sociale

- Équipe di mediazione proprietà-inquilini.
- Rafforzamento delle competenze professionali coinvolte.
- Campagne di comunicazione pubblica sul tema della locazione sociale.

Perché questa proposta è urgente?

Perché consente di **trasformare un patrimonio inutilizzato in una risorsa sociale**, di **rispondere rapidamente alla domanda abitativa insoddisfatta** e di **creare un modello territoriale stabile** che incrocia urbanistica, finanza e welfare abitativo, riducendo frammentazione, inefficienze e precarietà.

TAVOLO 4

Mentimeter #7

Una parola per descrivere la rigenerazione
abitativa inclusiva ideale



**Avere
una casa**

Idee e politiche
per un nuovo abitare

Grazie!

