

## Primo piano | L'emergenza abitativa



### Da sapere

● L'Emilia-Romagna ha varato un piano per ristrutturare 3.500 alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) sfitti, da rimettere sul mercato degli affitti come Edilizia residenziale sociale (Ers) rivolta a lavoratori e lavoratrici con redditi medi e medio-bassi

● Si tratta di tutti gli alloggi sfitti presenti in regione che è possibile recuperare

● Allo stesso tempo saranno avviati lavori di miglioramento energetico nei fabbricati Erp, per abbattere i consumi energetici e, di conseguenza, le bollette

● Un piano da 300 milioni: 100 da finanza regionale, 200 da un mutuo a tasso agevolato con la Bei, la Banca europea degli investimenti

# La Regione investe trecento milioni per recuperare 3.500 alloggi pubblici

De Pascale: «Leva per lo sviluppo di edilizia Ers da parte dei privati». E si pensa anche ad agevolare le foresterie aziendali

In tutta la regione ci sono circa 4.800 alloggi di edilizia popolare inutilizzati. Uno stock notevole, considerato che in Emilia-Romagna sono circa 5,4 mila in totale gli alloggi pubblici per le fasce più deboli. Ora la Regione punta, con un piano innovativo di recupero ed efficientamento energetico, ad azzerare la lista delle case sfitte. Una manovra da 300 milioni finanziata in parte da risorse proprie e, soprattutto, con 200 milioni di un prestito a tasso zero erogato dalla Banca europea degli investimenti.

Il piano presentato dal governatore Michele de Pascale e dal suo assessore alla Casa Giovanni Paglia prevede di recuperare almeno 3.500 alloggi pubblici nei prossimi cinque anni, in sostanza la quota che secondo gli amministratori regionali vale la pena ristrutturare per collocazione,

«**»** Paglia Negli anni si è creato uno stock di immobili la cui ristrutturazione va oltre i 20.000 euro, dunque questi alloggi non ricevono i finanziamenti che vanno sulle ristrutturazioni meno onerose

dimensioni ed età. Se, come si augura la Regione, lo schema pensato per l'edilizia pubblica funzionerà, lo si potrebbe estendere anche nel privato.

Da tempo le imprese lamentano la grave crisi dell'abitare che rende impossibile reclutare nuovo personale, tanto che alcune aziende si sono mosse in modo autonomo acquistando case da usare come benefit di welfare aziendale. Viale Aldo Moro ha già fatto sapere di volere rivedere le norme urbanistiche che complicano le realizzazioni delle foresterie aziendali. Sul piano finanziario, invece, ha fatto capire de Pascale, si potrebbe pensare a una sorta di garanzia pubblica.

Per quel che riguarda l'edilizia pubblica, invece, la Regione ha firmato un avvio di rapporto con la Banca europea degli investimenti, che prevede una linea di credito

da 200 milioni, a cui, come detto, si aggiungono altri 100 milioni messi in campo da viale Aldo Moro, anche da fondi Ue, che serviranno ad ammodernare gli edifici dal punto di vista energetico, in modo da ridurre anche le spese per le bollette (spesso assai più alte del canone Erp).

Nella sostanza questi appartamenti verranno trasformati da Erp ad Ers, con canone dunque più alto, circa 350 euro al mese: in questo modo verrà finanziata l'operazione e verrà avviato un «circolo virtuoso» in grado di sostenere successive ristrutturazioni.

### I lavori da fare

Si tratterà di rendere gli alloggi più efficienti (e convenienti) dal punto di vista energetico

Gli attuali affitti Erp, invece, sono insufficienti ad alimentare le ristrutturazioni, anche perché normalmente le assegnazioni durano parecchi anni e al termine delle stesse gli interventi da fare prima della successiva assegnazione diventano cospicui. Per dare corpo al piano, è stata già chiesta alle Acer una mappa di immobili sfitti e oggi non utilizzabili. Per de Pascale il ricorso alla Banca europea degli investimenti è un primo test anche per incentivare la crescita dell'Ers rivolgendosi al mercato privato.

Se questo sistema funziona, dice, «può essere una leva importante per lo sviluppo di nuovo Ers da parte dei privati, con l'obiettivo di abbattere in maniera significativa i canoni di affitto». In sostanza si pun-

### I Comuni

Acer mapperà gli immobili interessati e i Comuni avranno dei bandi per i fondi

to ad abbattere gli oneri finanziari di chi investe in una operazione di trasformazione urbanistica a beneficio degli assegnatari. Secondo una stima iniziale, il valore dei lavori da realizzare in tempi rapidi è di circa 30 mila a immobile

«È il primo fatto concreto, e anche uno dei più significativi, che mettiamo in campo sulla casa», commenta a sua volta Paglia. «Negli anni — ricorda l'assessore — si è creato uno stock di immobili la cui ristrutturazione va oltre i 20.000 euro, dunque normalmente questi alloggi non ricevono i finanziamenti che vanno sulle ristrutturazioni meno onerose». Così è cresciuto il numero di case Erp ristrutturabili solo con grossi investimenti, un numero destinato ad aumentare nei prossimi anni a causa delle dinamiche demografiche. Saranno i Comuni a contribuire pro-quota alle rate che dovrà versare la Regione. Ma non solo. Una parte del ricavato confluirà in un Fondo di garanzia per coprire eventuali morosità. È previsto anche un extraprofit-

to che la Regione provvederà a reimmettere nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per rafforzare la manutenzione degli alloggi Erp.

Entro l'estate la Regione pubblicherà una manifestazione di interesse per raccogliere le candidature dei Comuni che hanno alloggi Erp liberi, non assegnabili per motivi manutentivi, e fabbricati da migliorare dal punto di vista energetico, sulla base di criteri — concordati tra la stessa Regione e le Amministrazioni locali — che vanno dai fabbisogni dei territori, alle condizioni edilizie degli alloggi, alla possibilità di essere facilmente immessi nel mercato.

Entro l'inizio del 2026 uscirà il bando rivolto ai Comuni per raccogliere le candidature di alloggi e fabbricati che potranno beneficiare degli interventi di ristrutturazione ed efficientamento energetico e i bandi rivolti ai nuclei interessati alla locazione calmierata.

Marco Madonia  
marco.madonia@rcs.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# 54

Mila  
Gli alloggi pubblici in tutta la regione: di questi 4.800 sono quelli al momento non utilizzati perché bisognosi di lavori ingenti

# 30

Mila euro  
Il valore medio della ristrutturazione di questi alloggi inutilizzati, coperti da fondi regionali e da un prestito Bei

# 350

Euro al mese  
Il valore dell'affitto per i nuclei che ne avranno bisogno: questi alloggi infatti saranno affittati a canoni Ers e non Erp

La

Di  
di no  
sonò  
l'appr  
fitta  
con  
mar  
zioni  
sti d  
l'and  
dote  
rimi  
casa  
ria  
Don  
glia  
sfrat  
dei  
Cas  
mal  
to a  
qua  
nor  
boc  
rac  
pro  
tut  
S  
del  
pra  
ves  
che  
cog  
che  
reg  
l'av  
pre  
sor  
l'av  
202  
«  
ulti  
s'ar  
gar  
glu  
l'uf  
usc  
sfrat  
rate  
no  
ass  
Cas  
rav  
rio  
ne