PUG

COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

VALSAT - Strategie in merito a politiche abitative

Settembre 2026

VAS - Allegato 11

studio Gasparrini

Piano Urbanistico Generale

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0131539 del 02/07/2026
Firmatario: CRISTINA COLETTI

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato alle Politiche Abitative
Settore Servizi al Cittadino
Servizio Politiche della Famiglia, Sociali, Sanitarie e Abitative
U.O Politiche abitative e Rapporti con ACER

Strategie del Comune di Ferrara in merito alle Politiche Abitative

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

LE LINEE GUIDA DEL MANDATO SINDACALE, IL DUP E IL PIAO……..*pag.4*

IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA…….*pag. 6*
1. *Modalità assegnazione alloggi ERP e formazione della graduatoria, con relativa analisi sociologica*……....*pag.6*
2. *Mobilità dell'utenza degli alloggi erp*……..*pag.8*
3. *Decadenza dall'assegnazione*……..*pag.11*

I PROGRAMMI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE……...*pag.14*
1. *Piano recupero alloggi vuoti con entrate da riscatto aree PEEP*……*pag.14*
2. *Programma "ERP SFITTO ZERO"*……*pag.15*
3. *Programma straordinario recupero e assegnazioni alloggi ERP" 2025*…….....*pag.16*

LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA……..*pag. 18*
1. *Progetto "Sicuro, Verde, Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"*……...*pag.18*

LA GESTIONE SOCIALE ED INCLUSIVA DELL'ERP……*pag. 20*
1. *PNRR Missione 5 Componente 2. LINEA 1.1.2 (Autonomia degli anziani non sufficienti)*……*pag.20*
2. *PNRR Missione M5C2 – Investimento 1.2 (Progetti di autonomia per persone con disabilità)*……..….*pag.21*
3. *Emergenze abitative*……..……....*pag.22*
4. *Progetto "C'è finalmente una casa tanto carina con il soffitto e la cucina" – integrazione ROM e SINTI*……*pag.24*
5. *Protocollo d'intesa per la prevenzione e gestione morosità da canone di locazione per nuclei famigliari fragili*……....*pag.25*
6. *Sportello Sociale Casa e Rete degli Sportelli*……*pag.27*
7. *Accompagnamento all'inquilinato e tutoring sociale nei fabbricati ERP*……..…….*pag.27*

L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE……...*pag. 31*
1. *L'edilizia residenziale sociale pubblica: i 43 alloggi di Via Gustavo Bianchi*……..*pag.31*
2. *L'edilizia residenziale sociale privata: Le Corti di Medoro*……..……*pag.32*
3. *Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA: Le Corti di Angelica*……*pag.34*

IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE……*pag. 36*
1. *Accordo territoriale canoni di locazione*……...*pag.36*
2. *Fondo Affitto*……*pag.36*

3. *Fondo morosità incolpevole*……..*pag.38*
4. *Patto per la Casa*……*pag.39*
5. *Rinegoziazione dei contratti di locazione*……...*pag.40*

NUOVE ESPERIENZE DI ABITARE A FRONTE DI NUOVI BISOGNI…….*pag. 43*
1. *Il welfare generativo*……...*pag.43*
2. *Alloggi per studenti*……*pag.44*
3. *Progetto "Contatto" di coabitazione intergenerazionale*……...*pag.45*

LA COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE……...*pag. 47*
1. *Tavolo Politiche Abitative*……..*pag.47*
2. *Protocollo d'Intesa con i Sindacati*……...*pag.48*
3. *Accordo quadro con Università di Ferrara per lo sviluppo di tematiche innovative riguardanti il settore delle politiche abitative*……...*pag.48*
4. *Una collaborazione rinnovata con ACER attraverso l'adozione della nuova Convenzione Gestionale* ……...*pag.49*
5. *Il nuovo Contratto di Servizio con ASP: la gestione sociale dell'ERS*…..*pag.52*

LE LINEE GUIDA DEL MANDATO SINDACALE, IL DUP E IL PIAO

L'Amministrazione Comunale del Comune di Ferrara ha a cuore le politiche dell'abitare ed è costantemente impegnata nello sforzo di rendere il patrimonio di ERP più efficiente, inclusivo e sostenibile, con l'obiettivo di ridurre gli alloggi sfitti e non occupati, per renderli prontamente nuovamente assegnabili.
Tutto ciò si inserisce nelle **Linee di mandato del Sindaco – Sfida n. 4** "La città attenta e solidale", così come declinato nel **DUP all'obiettivo strategico n. 4.1** "Politiche a misura di famiglia": "Nel sistema di assegnazione degli alloggi ERP deve essere dato ampio sostegno ai nuclei fragili, alle giovani coppie, agli anziani, ai nuclei monogenitoriali, ai separati/divorziati con affido anche condiviso dei figli con un sistema di punteggi più equilibrato in modo che non ci siano categorie che a priori abbiano maggiori probabilità di avere la casa. Con il nuovo metodo di Gestione Sociale dell'ERP, l'Amministrazione si propone di proseguire le proprie politiche abitative attraverso l'implementazione di strategie e attività basate su un approccio multidimensionale e multi professionale. Questo approccio prevede il coinvolgimento di diverse figure professionali, quali tecnici, assistenti sociali, educatori e mediatori, con l'obiettivo di garantire agli assegnatari non solo l'accesso a un alloggio ERP adeguato, sicuro e sostenibile, ma anche di promuovere e valorizzare la Responsabilità Sociale. L'educazione all'abitare sociale sarà al centro delle nostre iniziative, enfatizzando il rispetto del regolamento del contratto di locazione e la convivenza tra le diverse categorie di cittadini presenti nell'ERP. Ci impegneremo a favorire e potenziare le relazioni umane, gestendo anche le situazioni conflittuali che potrebbero sorgere, sostenendo i processi di integrazione e inclusione sociale e contrastando, per quanto possibile, l'isolamento sociale. Questa progettualità sarà realizzata in stretta collaborazione con ACER Ferrara".

Inoltre, nell'obiettivo 4.1.2 si declina il progetto operativo "Il Diritto alla Casa: Edilizia Residenziale Pubblica per i cittadini", che a sua volta è stato declinato nell'obiettivo di **PIAO** n. 4.1.2.1 "Progetto per rendere l'ERP più efficiente, inclusiva e sostenibile".
Diverse sono le linee di azione, così come esplicitato nel PIAO:
- Le entrate dai riscatti delle aree PEEP consentono di incamerare risorse che vengono totalmente destinate alla manutenzione degli alloggi pubblici, per renderli rapidamente disponibili all'assegnazione;
- Con il programma "ERP SFITTO ZERO", il Comune ha risposto a un bando regionale che punta a recuperare alloggi e fabbricati ERP comunali, tramite un prestito con la Banca Europea degli Investimenti (BEI). Una volta recuperati, diventeranno alloggi di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) e verranno concessi (tramite bando e scorrimento di apposita graduatoria) a famiglie con reddito medio-basso che faticano ad accedere al libero mercato, appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" e che potranno così avere accesso a un alloggio a canone calmierato;
- Con il "Programma Straordinario recupero ed assegnazione alloggi ERP", Il Comune di Ferrara aderisce a fondi regionali che hanno come obiettivo il recupero edilizio (da attuarsi celermente, a cura di ACER FERRARA) di alloggi sfitti e non in

corso di manutenzione, per procedere velocemente alla loro rassegnazione a nuclei in graduatoria ERP;
- sono in attuazione progetti per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico, mirati a soddisfare i requisiti degli edifici a energia quasi zero e a garantire la sicurezza sismica. Gli interventi coinvolgono l'involucro edilizio e gli impianti tecnici, impiegando tecnologie avanzate in linea con criteri di sostenibilità e replicabilità. Grazie ai finanziamenti del Programma "Sicuro, verde e sociale", si stanno concludendo, a cura di ACER FERRARA, lavori di efficientamento energetico e sismico per gli edifici di via Bologna 790 (n. 24 alloggi) e via Verga 62-72 (n. 24 alloggi). Inoltre, il Comune di Ferrara ha attivato il progetto PNRR REPOWER M7 I17- finalizzato a sostenere la ristrutturazione delle abitazioni delle famiglie a basso reddito e vulnerabili attraverso un investimento pubblico con uno strumento finanziario anti povertà energetica, esteso anche all' edilizia residenziale pubblica. Sono stati individuati come ambito di intervento prioritario per il programma i fabbricati ERP siti nel quartiere Krasnodar in via Porta 1/3, via Belli 5, via Fardella 4/14, via Verga 23/29, in ragione dell'omogeneità dei caratteri edilizi del patrimonio e della stessa tipologia dell'impianto di generazione termica.

IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Comune di Ferrara è attualmente proprietario di n. 3329 alloggi ERP, tra cui :

- *n. 39 in corso lavori* (di cui n. 24 Via Bologna 790 + 15 PEEP 2024)
- *n. 727 inseriti in programmi di finanziamento (di cui n. 21 PEEP 2024;* Piano ERP Sfitto Zero: 252 alloggi Linea 1+ n. 411 alloggi inseriti in 21 fabbricati Linea "2A" + L. 560 completamento Linea B: n. 22; n. 21 Ristrutturazione Terremoto).

Tali alloggi sono stati affidati, con apposita Convenzione Gestionale di cui al DCC 69/2025, ad ACER FERRARA,

1. *Modalità assegnazione alloggi ERP e formazione della graduatoria, con relativa analisi sociologica*

Il Regolamento per l'Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica del Comune di Ferrara, approvato con DCC 7132/2020 e modificato dalla DCC PG 18490/2022, in attuazione di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 24 dell'8 agosto 2001 e s.m.i., disciplina i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
Come indicato dal suddetto Regolamento, gli alloggi ERP sono assegnati a seguito dell'inserimento di specifiche domande graduatoria dedicata; quest'ultima viene formulata secondo il punteggio attribuito in base al possesso da parte del nucleo richiedente:
- delle condizioni oggettive e soggettive di punteggio indicate nella Tabella B allegata al Regolamento per l'Assegnazione degli alloggi ERP di cui sopra;
- dei requisiti di accesso previsti dalla Tabella A, anch'essa allegata al Regolamento per l'Assegnazione degli alloggi ERP.

La domanda può essere presentata in qualsiasi momento e deve contenere e documentare le seguenti informazioni, al fine di garantirne la validità:
- la composizione del nucleo familiare richiedente l'assegnazione;
- i dati personali del richiedente e di ciascun componente del nucleo familiare;
- le dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi di ERP (Tabella A) e delle condizioni oggettive e soggettive di punteggio (Tabella B);
- l'indirizzo al quale far pervenire tutte le comunicazioni da parte del Comune;
- la dichiarazione ISEE in corso di validità.

ACER – sulla base della Convenzione gestionale del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché delle relative funzioni e dei compiti di spettanza comunale (approvata con DCC n. 69/2025) – procede alla verifica della completezza e della regolarità delle domande presentate per la formazione della graduatoria provvisoria.
Quest'ultima, a seguito dell'approvazione da parte del Comune, viene pubblicata all'albo pretorio (nel rispetto del diritto alla riservatezza dei nuclei richiedenti) e costituisce formale comunicazione dell'esito della domanda presentata.
Le domande presentate si distinguono pertanto in:
- domande dichiarate ammissibili e quindi inserite nella graduatoria provvisoria;

- domande con riserva, ossia quelle domande ammesse in graduatoria provvisoria ma di cui è necessario effettuare ulteriori accertamenti ovvero richiedere o acquisire ulteriore documentazione integrativa prima dell'assegnazione dell'alloggio;
- domande escluse per l'assenza dei requisiti d'accesso.

Avverso alla graduatoria provvisoria è possibile presentare ricorso entro 30 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio davanti ad una Commissione composta dal Direttore Generale (o un suo delegato) e n. 3 Consiglieri comunali di cui uno in rappresentanza delle minoranze.

Una volta redatta la graduatoria definitiva e individuati gli alloggi facenti parte del patrimonio comunale di ERP, il Comune procede con le assegnazioni.

Gli alloggi vengono assegnati ai nuclei familiari aventi diritto in base:

- alla dimensione dell'alloggio, rapportata al numero dei componenti del nucleo;
- alla metodologia della "matrice sociale", intesa come il miglior abbinamento tra nucleo familiare e alloggio ERP, in relazione agli alloggi disponibili, al fine di evitare contesti condominiali non equilibrati e difficili da governare. In particolare, si tratta di sistema sperimentato già a seguito del lavoro di riqualificazione urbana e della costruzione di 76 alloggi nel quartiere Barco (approvata con DGC di cui al PG 33878/13).

L' oggettività del sistema è garantita dall'intervento di uno specifico software in grado di operare il mix sociale. Per "matrice sociale" si intende il tentativo di far convivere in uno stesso fabbricato ERP varie tipologie di nuclei che si differenziano fra loro in termini di:

- composizione familiare
- nazionalità
- fragilità

Perché la matrice sociale funzioni occorre procedere seguendo un sistema ordinato di passaggi che consistono in:

- individuazione delle caratteristiche e i bisogni del nucleo in chiamata dalla graduatoria vigente;
- mappa dei fabbricati in cui sono presenti alloggi da assegnare; tra questi, sono inclusi sia i condomini composti totalmente da alloggi pubblici di ERP in locazione , sia i condomini a proprietà mista (pubblica e privata);
- valutazione, per i nuclei aventi diritto all'assegnazione, i seguenti aspetti: a. presenza di persone con disabilità; b. composizione numerica; c. composizione anagrafica; d. nazionalità (Italiana, straniera); e. eventuale fragilità (presa in carico attuale o passata) da parte dei Servizi sociali o sanitari;

c. Per procedere poi al l'abbinamento nucleo –alloggio, ovvero, una volta individuate le caratteristiche del nucleo avente diritto alla chiamata (per ordine di graduatoria) e le caratteristiche degli alloggi disponibili, facendo intervenire la matrice che, soppesate tutte le variabili, individua, tra gli alloggi disponibili per l'assegnazione, quello più adatto al nucleo stesso. Nell'effettuare tale valutazione comparativa, il programma verifica che in ogni singolo contesto condominiale vengano riprodotte le caratteristiche (tipologia nucleo, fragilità, nazionalità) degli attuali residenti ERP.

L'assegnazione in locazione dell'alloggio ERP è disposta con provvedimento del Dirigente del servizio competente, previa ulteriore verifica dei requisiti di accesso e di permanenza in graduatoria da parte del nucleo.
L'assegnatario viene, quindi, convocato per l'accettazione dell'assegnazione dell'alloggio ERP; in tale sede gli saranno fornita la planimetria dell'alloggio e ogni altra informazione relativa alla sua ubicazione e al suo stato manutentivo.
In caso di accettazione, al nucleo assegnatario verranno consegnate le chiavi dell'alloggio – consegnato in buono stato locativo – e il nucleo dovrà stabilmente occuparlo entro 30 giorni dalla data di convocazione per l'assegnazione. L'assegnatario verrà successivamente convocato per la firma del contratto di locazione, della durata di tre anni, prorogabile tacitamente per ulteriori tre anni.
La mancata presentazione per la stipula del contratto di locazione e/o la mancata occupazione stabile dell'alloggio nei termini sopra indicati costituiscono grave violazione del Regolamento del contratto di locazione e comportano la decadenza dall'assegnazione, con immediata risoluzione del contratto stesso, nonché l'impossibilità di ripresentare nuova domanda per un periodo di due anni.
Qualora l'alloggio assegnato non venga accettato dal richiedente, quest'ultimo potrà motivatamente rinunciare all'assegnazione. Nel caso in cui la rinuncia non sia supportata dai gravi motivi previsti dall'art. 11 del Regolamento per l'Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica del Comune di Ferrara, si farà luogo a decadenza dall'assegnazione ed il nucleo non potrà fare nuova domanda di assegnazione per i successivi due anni.
Per quanto concerne il Comune di Ferrara, è attualmente in vigore la 35° Graduatoria definitiva per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) nel territorio comunale di Ferrara, approvata con DD 1115/2025. La Graduatoria include le domande presentate dal 31/03/2023 al 31/08/2024.
In tale arco temporale sono pervenute n. 1135 istanze di cui n. 954 ammesse alla formazione della 35a graduatoria provvisoria. La componente sociale di tali istanze include:
- n. 588 sono famiglie così composte: 273 single under 65, 172 nuclei in cui 39 con almeno una persona con disabilità, 110 nuclei in stato di fragilità e 93 nuclei di anziani.
A seguito dell'approvazione della 35° graduatoria definitiva, si è proceduto con n. 102 assegnazioni.
Per quanto concerne la 36° graduatoria, le domande di assegnazione di alloggio ERP sono state raccolte dal 01/09/2024 al 30/01/2026.

2. ***Mobilità dell'utenza degli alloggi erp***

Per dare seguito ai principi dettati dalla L. R. n.24/2001 e succ. mod. ed int.. ed in modo particolare dall'art.28, il Comune di Ferrara ha approvato Il Regolamento per la mobilità dell'utenza, approvato con DCC 120451/2015.
La mobilità degli utenti degli alloggi erp ha luogo compatibilmente con la disponibilità del patrimonio edilizio comunale; essa è attuata per le seguenti finalità :
– per soddisfare esigenze di migliori condizioni di vita e di salute del nucleo;

– per risolvere situazioni di grave disagio abitativo, sociale o economico;
– per favorire la permanenza in alloggi di erp di coloro che necessitano di sostegno sanitario o sociale;
– per perseguire un utilizzo ottimale del patrimonio abitativo pubblico;
– per attuare programmi di risanamento o ristrutturazione del patrimonio di erp degradato;
– per promuovere il passaggio in abitazioni in locazione pubbliche e/o private di coloro che hanno perso il requisito di permanenza relativo al reddito;
– per assicurare il trasferimento in altro alloggio di erp per coloro che occupano alloggi posti in vendita e per i quali non hanno esercitato il diritto di prelazione.
Le condizioni che verranno valutate ai fini della mobilità sono quelle di seguito elencate:
– inadeguatezza dell'alloggio occupato rispetto alle esigenze del nucleo familiare, con particolare riferimento al sottoutilizzo, al sovraffollamento, alla eterogeneità del nucleo (per nucleo eterogeneo si intende ad esempio un nucleo in cui sono presenti figli di sesso diverso di oltre 11 anni, ovvero un nucleo formato da madre/figlio di oltre 11 anni o da padre/figlia di oltre 11 anni);
– inadeguatezza dell'alloggio per la presenza di soggetti portatori di handicap o di invalidità;
– inidoneità dell'alloggio per problemi di fatiscenza, pericolosità;
– occupazione di alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
– esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, al luogo di cura o di assistenza;
– disagio legato a motivi di carattere sociale;
– comprovati problemi di convivenza e comunque risolvibili con il trasferimento in altro alloggio;
– inadeguatezza dell'alloggio per costi dei servizi e degli oneri accessori eccessivi o per incidenza del canone troppo elevata;
– occupazione di alloggi inseriti in piani vendita per i quali gli assegnatari non hanno esercitato la prelazione;
– occupazione di alloggi per i quali il nucleo assegnatario ha perduto i requisiti di permanenza il requisito di permanenza del reddito.
Le domande di cambio alloggio potranno essere presentate in qualsiasi momento e dovranno riguardare soltanto i componenti del nucleo familiare aventi diritto, con esclusione di ospiti, coabitanti o soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini della modifica del nucleo assegnatario.
Per chiedere la mobilità o lo scambio consensuale dell'alloggio, occorre possedere i requisiti di permanenza nell'erp e:
– che il canone o gli oneri accessori siano stati regolarmente versati e non vi siano situazioni di morosità, salvo che la mobilità venga richiesta per difficoltà del nucleo a corrispondere il canone di locazione ed oneri accessori. In caso di morosità è comunque necessario che sia stato sottoscritto dall'assegnatario, in accordo con il Comune/Ente gestore, un piano di rientro del debito puntualmente rispettato;
– che non si tratti di nuclei che sono in assegnazione provvisoria o in parcheggio.

Le domande sono istruite dal Comune/Ente gestore attraverso la verifica dei requisiti previsti per la permanenza nell'erp per tutti i componenti del nucleo avente titolo e valutando le condizioni di disagio abitativo rappresentato, secondo parametri e punteggi di cui all'allegato n. 1 del regolamento.
Sulla base dell'istruttoria effettuata si determinerà una graduatoria aperta, aggiornabile con cadenza semestrale per il Comune capoluogo con le nuove istanze pervenute o con le istanze di modifica di quelle già presentate approvata dal dirigente competente.
La graduatoria viene pubblicata nell'Albo on line del Comune e nel sito dell'Ente gestore. Tale pubblicazione costituisce a tutti gli effetti comunicazione agli interessati. Avverso il punteggio attribuito nella graduatoria approvata, gli interessati potranno proporre ricorso, entro 30 gg. dalla sua pubblicazione. Il ricorso, redatto in carta semplice, andrà presentato al Comune/Ente gestore. Sullo stesso si pronuncerà il Dirigente competente. La rinuncia ad alloggio idoneo, che rispetta lo standard abitativo e che soddisfa le condizioni di maggior disagio lamentate dall'assegnatario, comporta la cancellazione dalla graduatoria per cinque anni. Non saranno convocati utenti che sono in graduatoria a punti zero. L'utente che ottiene il cambio alloggio non potrà presentare una successiva istanza di cambio prima che siano trascorsi cinque anni. L'utente dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio con tutto il nucleo avente diritto.
Il Comune/Ente gestore può attivare la mobilità d'ufficio:
– per eliminare condizioni di grave sottoutilizzazione degli alloggi;
– per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
– in presenza di piani di vendita;
– ovvero per gravi motivi. Si intendono gravi motivi i seguenti:

1. condizioni di grave pericolosità e/o fatiscenza dell'alloggio occupato o dell'edificio in cui esso si trova;
2. onerosità dell'alloggio occupato rispetto alla particolarità della situazione economico-sociale del nucleo assegnatario, anche con presenza di grave morosità;
3. comprovati problemi di convivenza risolvibili esclusivamente attraverso il cambio alloggio;
4. gravi casi di invalidità o menomazione fisica sopraggiunta imprevedibilmente e non risolvibile;
5. alloggio privo di barriere architettoniche assegnato a nucleo in cui non è più presente una persona disabile.

Al fine di favorire ed agevolare l'incontro e la soddisfazione delle esigenze degli inquilini, il Comune/Ente Gestore raccoglie le istanze congiunte volte ad ottenere un cambio alloggio consensuale. Per accedere allo scambio consensuale occorre comunque che siano rispettate le condizioni di cui all'art. 5 del Regolamento. Queste mobilità sono effettuate comunque nel rispetto degli standard abitativi e in costanza del possesso dei requisiti di permanenza dell'erp. Al fine di favorire la risoluzione delle condizioni di disagio abitativo lo stesso Comune/Ente gestore può proporre lo

scambio consensuale tra gli assegnatari inclusi nella graduatoria. Le spese di trasloco e voltura/attivazione delle utenze derivanti dallo scambio consensuale sono integralmente a carico degli inquilini. Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di Comuni diversi, da effettuare nei termini riportati nel regolamento.
Attualmente è in vigore la graduatoria approvata con DD 2307/2025, che risulta formata da n. 210 domande, nella quale sono incluse le domande di cambio alloggio presentate dagli assegnatari di ERP fino al 23/07/2025. E' di prossima pubblicazione la prossima graduatoria, a giugno 2026.

3. ***Decadenza dall'assegnazione***

La disciplina della decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica trova il proprio fondamento:

- nella **Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2001**, recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", ai sensi dell'art 30;
- nel **Regolamento comunale per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 57132/20 del 2 marzo 2020, ai sensi dell'art. 16.

L'articolo 30 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2001 disciplina le ipotesi di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP. Tale norma stabilisce che la decadenza è disposta dal Comune, d'ufficio oppure su richiesta del soggetto gestore, nei confronti del nucleo assegnatario che, durante il rapporto di locazione, si renda responsabile di specifiche violazioni previste dalla legge.
In particolare, **decade** dall'assegnazione il nucleo familiare che:

- abbia abbandonato l'alloggio senza gravi motivi per oltre tre mesi;
- abbia sublocato totalmente o parzialmente l'alloggio oppure ne abbia modificato la destinazione d'uso;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- abbia gravemente violato il regolamento d'uso degli alloggi ERP;
- abbia arrecato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni;
- sia moroso per oltre tre mesi nel pagamento del canone o delle spese accessorie, salvo i casi di morosità incolpevole previsti dall'art. 32 della legge;
- abbia perso i requisiti richiesti per l'assegnazione;
- abbia superato i limiti di reddito previsti per la permanenza nell'ERP;
- abbia realizzato opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni;
- non consenta l'accesso agli agenti accertatori o alla polizia municipale incaricati delle verifiche;
- non presenti la documentazione richiesta dal Comune o dal soggetto gestore per l'accertamento della permanenza dei requisiti.

Con riferimento al superamento dei limiti di reddito, quale causa di decadenza come sopra indicato, rileva quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 894 del 13/06/2016, successivamente aggiornata con la **Determina Dirigenziale Regionale n. 4147 del 26/02/2025**. In particolare, il valore dell'ISEE del nucleo familiare non deve superare euro 28.304,30, mentre il patrimonio mobiliare, riparametrato secondo la scala di equivalenza ISEE, non deve

superare euro 57.749,44. Il superamento anche di uno solo di tali limiti comporta la perdita dei requisiti per la permanenza nell'alloggio ERP. Il provvedimento di decadenza comporta la disdetta del contratto di locazione e l'obbligo di rilascio dell'alloggio entro 365 giorni dalla data del provvedimento. Qualora il nucleo familiare rientri successivamente nei limiti reddituali, può essere attivato il procedimento di revoca della decadenza ai sensi dell'art. 30, comma 5-bis, della L.R. 24/2001, previa verifica da parte dell'Amministrazione, con conseguente possibilità di ripristino dell'assegnazione.
In tutti i casi di decadenza sopra menzionati, **l'iter** inizia con un'attività di controllo svolta da ACER Ferrara. Una volta accertata una possibile violazione, il Comune, a seguito della segnalazione di ACER contenente l'indicazione delle irregolarità riscontrate a carico dell'assegnatario, comunica a quest'ultimo l'avvio del procedimento amministrativo, indicando le contestazioni e concedendo un termine di 10 giorni dalla notifica per presentare controdeduzioni oppure per rimuovere le irregolarità accertate dall'Ente. Nei casi meno gravi, la comunicazione di avvio del procedimento può essere preceduta da una comunicazione propedeutica notificata all'interessato, con la funzione di invito a rimuovere le irregolarità entro 10 giorni dal ricevimento, al fine di evitare l'attivazione del procedimento di decadenza.
Successivamente, qualora non pervengano controdeduzioni da parte dell'interessato, l'Amministrazione procede all'istruttoria, acquisendo tutti gli elementi necessari per la valutazione della situazione concreta. Nella scheda istruttoria vengono raccolti i dati dell'assegnatario, la normativa e gli atti amministrativi di riferimento, la motivazione della proposta di decadenza formulata da ACER e le relative conclusioni. Terminata la fase istruttoria, il dirigente competente adotta il provvedimento di decadenza, nel quale sono indicate le norme violate e le relative motivazioni. Il provvedimento, che costituisce titolo esecutivo, viene infine notificato all'interessato, il quale può proporre ricorso nelle sedi competenti.
La decadenza, dichiarata con provvedimento del Comune, comporta effetti diversi a seconda della causa che l'ha determinata. Nei casi più gravi, ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 24/2001, quali l'abbandono dell'alloggio per oltre tre mesi, l'utilizzo dell'alloggio per scopi illeciti o immorali, il grave danneggiamento dell'immobile, la morosità, il mancato consentimento all'accesso dell'agente accertatore o l'impedimento all'esecuzione di interventi di manutenzione, la decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio. In tali ipotesi è inoltre prevista l'inibizione alla presentazione di nuove domande per un periodo di due anni dalla dichiarazione di decadenza. Nei casi, invece, di perdita dei requisiti per l'assegnazione, quali il superamento dei limiti di reddito, la mancata presentazione della documentazione richiesta o l'esecuzione di opere abusive, la decadenza comporta la disdetta automatica del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro 365 giorni dalla dichiarazione e comunque non oltre la scadenza naturale del contratto.
Rilevante, inoltre, è l'art. 34 della L.R. 24/2001, il quale disciplina le conseguenze derivanti dalla mancata riconsegna dell'alloggio a seguito della cessazione del titolo di assegnazione, come nei casi di decadenza. La norma prevede che, qualora

l'occupante non provveda spontaneamente al rilascio dell'immobile, la permanenza nell'alloggio sia considerata senza titolo, configurandosi una situazione di occupazione senza diritto.
Anche in questo caso, l'**iter** prende avvio a seguito di segnalazione di ACER. Il Comune, ricevuta la segnalazione, procede alla notifica di una formale diffida al rilascio dell'immobile entro il termine di 30 giorni, entro il quale l'interessato può presentare controdeduzioni. La comunicazione costituisce a tutti gli effetti avvio del procedimento amministrativo per l'adozione dell'ordine di rilascio da parte del dirigente competente. L'atto di rilascio costituisce titolo esecutivo nei confronti del destinatario e di chiunque si trovi ad occupare l'alloggio e non è soggetto a proroghe.
I provvedimenti di decadenza adottati nel 2025 sono stati 16, mentre nel 2026, all'attualità, n. 3.

I PROGRAMMI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

1. *Piano recupero alloggi vuoti con entrate da riscatto aree PEEP*

Il riscatto delle aree PEEP (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) è disciplinato dalla **L. n. 448/1998, art. 31, commi 45 e ss**, e consente ai soggetti assegnatari di alloggi realizzati su aree comunali concesse in diritto di superficie di acquisire la piena proprietà dell'immobile, mediante pagamento di un corrispettivo al Comune, con contestuale eliminazione dei vincoli convenzionali relativi a prezzo massimo di cessione e canone di locazione.
Il diritto di superficie, disciplinato dagli artt. 952 e ss. del c.c, attribuisce il diritto di costruire e mantenere un edificio su un suolo di proprietà altrui. Nel sistema PEEP il Comune mantiene la proprietà dell'area, mentre il privato acquisisce la proprietà dell'immobile, inizialmente soggetta a vincoli di natura pubblicistica. Il riscatto comporta, quindi, il consolidamento della proprietà piena in capo al privato e la liberazione dai vincoli.
La disciplina si inserisce nel quadro della **L.R. n. 24/2001**, che regola l'intervento pubblico nel settore abitativo e in particolare:

- **all'art. 6, comma 1**, attribuisce ai Comuni le funzioni di programmazione, attuazione e gestione delle politiche abitative e del patrimonio ERP;
- **all'art. 37, comma 1**, stabilisce che i proventi delle alienazioni di alloggi ERP sono interamente destinati allo sviluppo e alla qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Le somme derivanti dai riscatti PEEP costituiscono entrate vincolate per legge, destinate a investimenti, in quanto derivanti da alienazione. Dal 2019 l'Amministrazione Comunale ha deciso che era prioritario procedere a impiegarle per il recupero degli alloggi erp.

In questo contesto si colloca **la D.G.C. n. 707/2024**, avente ad oggetto "Programma per il recupero degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) vuoti nel Comune di Ferrara", che disciplina la gestione e la programmazione dell'utilizzo delle risorse introitate con i riscatti PEEP e dalle alienazioni ERP, nell'ambito delle politiche comunali di valorizzazione e reinvestimento del patrimonio abitativo pubblico. Il programma prevede l'utilizzo delle suddette risorse per il finanziamento di interventi di manutenzione, ristrutturazione e riqualificazione degli alloggi ERP sfitti, al fine di renderli nuovamente assegnabili. Gli interventi sono realizzati in convenzione con ACER Ferrara (attraverso la Convenzione aggiuntiva con ACER Ferrara per la gestione amministrativa relativa al riscatto vincoli aree peep, approvata con DGC 338/2025) e riguardano complessivamente circa 73 alloggi ERP distribuiti sul territorio comunale (per un importo totale di euro 726.744,81, di cui euro 252.868, 37 introitate con il riscatto aree peep).
Sul piano finanziario, si evidenzia che le entrate derivanti dai riscatti delle aree PEEP nel 2025 sono state pari a 416.274,42 euro (si procederà quindi a un ulteriore piano di recupero), mentre nel 2026, alla data di aprile, risultano già incassati circa 100.000 euro.

2. ***Programma "ERP SFITTO ZERO"***

Il programma "ERP Sfitto Zero" è un intervento di politiche abitative promosso dalla Regione Emilia-Romagna finalizzato al recupero e alla rimessa in uso del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) attualmente inutilizzato, con l'obiettivo di incrementare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale (ERS). L'intervento si rivolge in particolare alla cosiddetta "fascia grigia", cioè nuclei familiari, lavoratori e giovani coppie con redditi intermedi, troppo elevati per accedere all'ERP ma non sufficienti per sostenere i canoni del mercato privato.

Il percorso prende avvio con **la Deliberazione di Giunta regionale n. 1564 del 29 settembre 2025**, che definisce l'impianto strategico della misura. La Regione riconosce il diritto alla casa come elemento centrale delle politiche di benessere abitativo e individua nell'accesso a soluzioni abitative a prezzi sostenibili un fattore di sviluppo economico, coesione sociale e sostegno alle nuove generazioni. La delibera risponde alla crescente domanda di alloggi in locazione, determinata dall'aumento dei costi abitativi, dalla riduzione dello stock disponibile per locazioni di lungo periodo e dalla altrettanto crescente mobilità lavorativa. Tale delibera prevede un programma articolato su due linee di intervento principali: **la Linea 1**, relativa al recupero di alloggi ERP sfitti o inutilizzati, e la **Linea 2**, relativa alla riqualificazione di fabbricati ERP e al potenziamento del patrimonio pubblico. In particolare, la Linea 2 si articola in interventi di riqualificazione energetica e strutturale (Linea 2A) e in interventi più complessi di trasformazione o nuova costruzione (Linea 2B). Il programma è finanziato tramite risorse regionali, fondi europei e l'accensione di un mutuo con la Banca Europea per gli Investimenti, con restituzione attraverso i canoni derivanti dalla locazione degli alloggi.

L'Avviso pubblico di cui alla DGR 1564/2025 è rivolto ai Comuni della Regione Emilia-Romagna e alle Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER), finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse per l'inserimento di immobili nel programma. L'Avviso disciplina le condizioni di ammissibilità degli interventi, i requisiti degli immobili e le modalità di candidatura. Essi devono garantire, oltre al recupero funzionale, anche il miglioramento delle prestazioni energetiche e il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale e sociale. Nell'ambito di tale procedura, il Comune di Ferrara, in collaborazione con ACER Ferrara, aderisce formalmente al programma tramite Deliberazione di Giunta comunale n. **536 del 2025**. Con tale atto il Comune approva la candidatura al programma "Sfitto Zero", oltre gli elenchi degli immobili individuati per tale fine. In particolare, vengono candidati **252 alloggi per la Linea 1** e 21 fabbricati per la Linea 2A. Gli immobili sono stati selezionati sulla base di criteri tecnici quali lo stato manutentivo, la localizzazione, la tipologia edilizia, i costi di recupero e la capacità di risposta al fabbisogno abitativo del territorio.

A completamento del percorso amministrativo e operativo, il Comune dà ampia comunicazione pubblica dell'iniziativa tramite comunicato stampa diffuso il **17 aprile 2026**. Nel comunicato viene evidenziata la disponibilità complessiva di 325 alloggi a

livello provinciale, di cui **252 nel solo Comune di Ferrara**, destinati alla locazione a canone calmierato.
Con la DGR n.128 del 2-2-2026 la Regione Emilia-Romagna, al fine di rilevare il bisogno e l'interesse ad ottenere un alloggio in locazione a canone calmierato, ha approvato un avviso rivolto ai cittadini per acquisire candidature per ottenere un alloggio di edilizia residenziale sociale (ERS) rispondente a tale necessità, proveniente dal patrimonio pubblico sfitto di ERP, di proprietà dei Comuni avviso contenente le caratteristiche dei soggetti che possono avanzare domanda. Tra i principali requisiti: residenza nel territorio regionale e attività lavorativa subordinata/autonoma oppure trattamento pensionistico; ISEE ordinario o corrente in corso di validità alla data di presentazione della candidatura relativo all'intero nucleo anagrafico non inferiore a 8.000,00 euro e non superiore a 35.000,00 euro.
L'avviso sarebbe dovuto scadere il 6 Maggio 2026, successivamente prorogato al 21 Maggio 2026. A seguito di tale avviso saranno da valutare le candidature da parte di cittadini, lavoratori e nuclei familiari, in possesso dei requisiti previsti, interessati ad ottenere in locazione a canone calmierato i suddetti alloggi ERS di proprietà del Comune. Gli elenchi acquisiti dalla Regione saranno trasmessi al Comune ai fini della formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi recuperati.
In base alle candidature pervenute, seguirà quindi una nuova Delibera Regionale di approvazione del piano degli interventi proposti dai singoli Comuni, con relativa concessione delle risorse e la sottoscrizione di apposite Convenzioni tra regione Emilia Romagna e Comuni interessati (che potranno altresì delegare tale attività, con ulteriore convenzione, alle ACER) al fine di disciplinare i rapporti e garantire il corretto svolgimento delle attività di ristrutturazione e gestione degli immobili.

3. ***"Programma straordinario recupero e assegnazioni alloggi ERP" 2025***

Il "Programma straordinario recupero e assegnazioni alloggi ERP" è uno strumento di intervento pubblico messo a disposizione dalla Regione Emilia-Romagna – tramite il *Bando per l'individuazione degli interventi da finanziare per il recupero e l'assegnazione di alloggi ERP* – a tutti i comuni presenti sul territorio regionale.
Il Programma mira a:

- Rispondere all'urgente necessità di interventi di manutenzione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica inoccupati e in particolar modo il loro adeguamento ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e di accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia;
- procedere con l'assegnazione degli alloggi manutentati ai nuclei familiari aventi diritto presenti nell'apposita graduatoria ERP.

La L.R. n. 24/2001 e le proprie deliberazioni n. 528 del 12/04/2014 e n. 879 del 13/07/2015, attribuiscono ai Tavoli Territoriali di concertazione delle Politiche Abitative il compito di individuare e proporre alla Regione l'elenco degli alloggi necessitanti di interventi di recupero del patrimonio ERP da finanziare.
I criteri riguardanti gli interventi ammissibili al finanziamento sono:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di importo compreso tra € 5.000,00 ed € 25.000,00 per alloggio;
- interventi finalizzati ad una completa messa in ripristino dell'alloggio, con particolare attenzione ai profili dell'adattamento funzionale, l'accessibilità e riqualificazione energetica, per una sua successiva assegnazione entro i termini previsti dal bando;
- nel caso di interventi di riqualificazione energetica, in particolare se prevista la sostituzione di parte degli impianti ovvero dei loro terminali, l'intervento dovrà contribuire al raggiungimento di uno dei due obiettivi: elettrificazione dei consumi termici ovvero dei consumi di gas; riduzione dei consumi energetici.

Per essere finanziabili essi devono rispettare determinate condizioni:

- l'alloggio deve essere censito nel database regionale ORSA e dovrà essere identificato in maniera univoca con codice edificio e codice alloggio;
- l'alloggio deve risultare non assegnato, in ragione della necessità di recupero prevista dal Programma;
- i lavori debbono iniziare successivamente alla data di adozione della Delibera di Giunta Regionale che approva il Programma Straordinario recupero e assegnazioni alloggi ERP ed essere conclusi e gli alloggi assegnati entro e non oltre il 31/12 dell'anno successivo.

Il Comune di Ferrara ha già aderito negli anni precedenti a questa iniziativa. Per gli anni precedenti, nel 2020 sono stati recuperati n. 79 alloggi per complessivi euro 779.966,04; nel 2021 sono stati recuperati n. 75 alloggi per complessivi euro 851.984,34; nel 2022 sono stati recuperati n. 2 alloggi per complessivi euro 24.024,00; nel 2023 sono stati recuperati n. 89 alloggi per complessivi euro 884.480,20. Per l'annualità 2024 si è ottenuto, attraverso Determina n. 19214/2024 da parte del Dirigente dell'Area Politiche per l'Abitare della Regione Emilia-Romagna, un contributo pari a €842.691,00 per il biennio 2024-2025, attraverso il quale sono stati recuperati n. 60 alloggi, tutti assegnati, come previsto dal Programma Straordinario, entro il 31/12/2025.

Con la partecipazione al Programma straordinario recupero e assegnazione alloggi ERP 2025-2026, l'Amministrazione comunale ha voluto continuare a cogliere l'opportunità offerta dalla Regione per proseguire l'impegno nel recupero del patrimonio abitativo pubblico. Per il biennio l'ACER competente, per quanto riguarda il territorio del Comune di Ferrara, ha individuato n. 120 alloggi necessitanti interventi ammissibili al finanziamento, che ha poi adeguatamente trasmesso alla Regione Emilia-Romagna. Quest'ultima, tramite Determinazione dirigenziale n. 20931/2025, ha erogato al Comune di Ferrara un contributo di €752.229,00.

LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI ALLOGGI ERP

1. *Progetto "Sicuro, Verde, Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"*

Nel quadro del Piano nazionale per gli investimenti complementari al PNRR, la Delibera di Giunta Regionale n. 1851 del 8 novembre 2021 ha disciplinato le procedure per l'individuazione degli interventi finanziabili nell'ambito del programma "Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e della qualità sociale del patrimonio ERP.
Con questa misura sono stati finanziati due progetti di riqualificazione:
- alloggi di via Bologna 790: l'intervento riguarda un unico edificio che si sviluppa su tre piani fuori terra più uno al piano interrato ed è costituito da n. 24 alloggi (di cui al 2022, 10 abitati e 14 liberi).
- **alloggi di via Verga 62, 64, 66 e n. 72**: l'intervento riguarda più edifici che si sviluppano su quattro piani fuori terra e sono costituiti complessivamente da 24 alloggi di cui 19 abitati e 5 liberi.

Entrambi gli interventi mirano a:
1) ridurre la vulnerabilità sismica attraverso interventi di miglioramento della risposta sismica dell'edificio, secondo le definizioni di cui alle NTC 2018;
2) migliorare l'efficienza energetica attraverso interventi che, sistematicamente, determinino la possibilità di classificazione come NZEB (near zero energy building) dell'edificio nel suo complesso, di cui alla DGR n. 1275/2015 e n. 1385/2020.

L'importo complessivo dei due interventi è il seguente, attraverso il "Quadro Tecnico Economico (QTE)":
1) per gli alloggi di via Bologna 790: € 2.496.664,47
2) per gli alloggi di via Verga 62, 64, 66, 72: € 2.699.998,84

Propedeutica all'attuazione del progetto è l'approvazione della Convenzione con ACER FERRARA (con DGC 125/2022, modificata con DGC 388/2022) per disciplinare le funzioni amministrative, gestionali e tecniche conferite all'Azienda, in quanto soggetto attuatore dell'intervento.

Il Comune di Ferrara ha quindi provveduto a dare attuazione al programma mediante l'adozione di specifici atti amministrativi, tra cui:
1) per gli alloggi di via Bologna 790: DGC n. 124 del 30/03/2022 ("Approvazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione e dei Progetti di Fattibilità Tecnico-Economica- PFTE"); DGC 290 del 14/05/2024 ("Approvazione Progetto esecutivo"); DGC 595/2022 ("Aggiornamento dei progetti");
2) per gli alloggi di via Verga 62/64/66/72: DGC n. 124 del 30/03/2022 ("Approvazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione e dei Progetti di Fattibilità Tecnico-Economica-PFTE"); DGC n. 135 del 05/03/2024 ("Approvazione

Progetto esecutivo"); DGC n. 706 del 17/12/2024 ("Approvazione Perizia suppletiva e di variante n. 1"); DGC n. 465 del 21/10/2025 ("Approvazione Perizia suppletiva e di variante n. 2"); DGC 595/2022 ("Aggiornamento dei progetti").

Allo stato attuale, si evidenzia che gli alloggi siti in via Bologna n. 790 sono destinati a finalità di emergenza abitativa, ai sensi dell'art. 3 Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi ERP (approvato con DCC 7132/2020, modificato dalla DCC di cui al PG 18490/2022).

LA GESTIONE SOCIALE ED INCLUSIVA DELL'ERP

1.*PNRR Missione 5 Componente 2. LINEA 1.1.2 (Autonomia degli anziani non sufficienti)*

Si tratta di un progetto sperimentale di "*ageing in place"* in attuazione dei LEPS previsti dalla L. 234/2021, che all' art 1 comma 162 definisce LEPS "i servizi socio-assistenziali, erogati dagli ATS, volti a promuovere la continuità e la qualità di vita a domicilio e nel contesto sociale di appartenenza delle persone anziane non autosufficienti, comprese le nuove forme di coabitazione solidale delle persone anziane". Si devono quindi considerare LEPS, tra l'altro:

a) a.1 – l'assistenza domiciliare sociale quale servizio caratterizzato dalla prevalenza degli interventi di cura della persona e di sostegno psico-socio-educativo.

(…)

a.4 – adattamenti dell'abitazione alle esigenze della persona con soluzioni domotiche e tecnologiche che favoriscono la continuità delle relazioni personali e sociali a domicilio, compresi i servizi di telesoccorso e teleassistenza;

b) servizi sociali di sollievo, quali:

(…)

b.3 – l'attivazione e l'organizzazione mirata dell'aiuto alle famiglie valorizzando la collaborazione volontaria delle risorse informali di prossimità e quella degli enti del Terzo settore nonché sulla base delle esperienze di prevenzione, di solidarietà intergenerazionale e di volontariato locali.

Il Comune di Ferrara, quale capofila del proprio Ambito Territoriale Sociale (ATS Centro Nord) ha candidato – previa decisione assunta in Comitato di Distretto - sull'Avviso pubblico 1/2022 PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2 la progettualità di cui alla "linea 1.2 progetti di autonomia per persone disabili".

Il target previsto è composto da 100 assegnatari di alloggi ERP over 65 non autosufficienti, anche di grado lieve e prevede:

1. assistenza domiciliare sociale, quale servizio caratterizzato dalla prevalenza degli interventi di cura della persona e di sostegno psico-socio-educativo;
2. adattamenti dell'abitazione alle esigenze della persona con soluzioni domotiche e tecnologiche che favoriscono la continuità delle relazioni personali e sociali a domicilio, compresi i servizi di telesoccorso e teleassistenza;
3. attivazione e l'organizzazione mirata dell'aiuto alle famiglie valorizzando la collaborazione volontaria delle risorse informali di prossimità e quella degli enti del Terzo settore nonché sulla base delle esperienze di prevenzione, di solidarietà intergenerazionale e di volontariato locali.

Il progetto ammesso a finanziamento sulla linea 1.1.2 è strutturato su due linee di azione:

o AZIONE A1:Riqualificazione degli spazi abitativi e dotazione strumentale tecnologica atta a garantire l'autonomia dell'anziano e il collegamento alla rete dei servizi integrati sociali e sociosanitari per la continuità assistenziale; importo dedicato pari ad euro 2.011.834,58;

o AZIONE A2: Potenziamento della rete integrata dei servizi legati alla domiciliarità; importo dedicato pari ad euro 448.075,81;
per un importo complessivo di euro 2.459.910,39 a valere sul PNRR, ottenuto con convenzione sottoscritta in data 16/05/2023 con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.
Per implementare il progetto:

- si sono attivati, con DGC 268/2024, gli EtS di coprogettazione (CIDAS, soc. coop a. r.l.; INTEGRAZIONE LAVORO, coop. sociale; SERENA, Coop. Sociale, con capofila di progetto a CIDAS soc. coop, i quali hanno partecipato all'Avviso di coprogettazione approvato con DD 927/2022) per l'elaborazione di un piano individuale di assistenza con erogazione di un pacchetto di prestazioni a domicilio, concordate con la persona e i Servizi di riferimento (ASP Ferrara e AUSL Ferrara).
- si è deliberata con DGC 210/2024 una convenzione con ACER FERRARA, quale soggetto esecutore di una serie di interventi degli alloggi individuati:
  a. miglioria indoor (corrimani, maniglioni, sostituzione vasche con doccia ecc);
  b. abbattimento barriere e miglioramento della accessibilità verticale (ascensori, servoscala, rampe di accesso. In particolare, gli interventi riguardano condomini ERP in via Fiume e in via Bentivoglio);
- si è proceduto con DGC 317/2024 all'affidamento in house a LEPIDA SPA per l'installazione di sensori ambientali monitorati da remoto da operatore con attivazione dei soccorsi in caso di alert.

Il progetto è stato supportato anche dalle risorse derivanti dal Riscatto Aree Peep 2022 per un importo di euro 146.000 (53.497 euro a Lepida SPA, per acquisto di sensori e 92.503 euro ad ACER FERRARA, per lavori di miglioria indoor degli alloggi del patrimonio erp, in relazione al luogo di residenza dei beneficiari).
L'esito é stato quello di aver conseguito il target di progetto PNRR, in particolare di aver individuato il target di cui sopra, al quale è stato dato modo di continuare a vivere nella propria abitazione in autonomia.

2. PNRR Missione M5C2 – Investimento 1.2 (Progetti di autonomia per persone con disabilità)

Gli alloggi ubicati in Via della Sirena n. 7 sono destinati alla realizzazione di due gruppi appartamento rivolti a persone con disabilità cognitiva e disabilità motoria.
L'intervento rientra nell'ambito delle progettualità finanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e Coesione", Componente 2, linea di investimento 1.2, dedicata ai "progetti di autonomia per persone con disabilità".
In tale contesto, ACER Ferrara svolge il ruolo di soggetto esecutore dell'intervento ed è responsabile della redazione del progetto esecutivo. Tale progetto comprende sia le opere edili necessarie alla ristrutturazione e adeguamento degli alloggi, sia la realizzazione di impianti domotici e sistemi tecnologici speciali, pensati per favorire l'autonomia, la sicurezza e la qualità della vita degli utenti.

Con Determinazione del Direttore Generale di ACER Ferrara,PG n. 023, è stato approvato il progetto esecutivo relativo ai lavori di realizzazione dei due appartamenti in Via Sirena n. 7. Con lo stesso atto sono stati approvati gli elaborati tecnici, la relazione di accompagnamento al progetto e il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) n. 1, che definisce l'importo complessivo dell'intervento .Il progetto si inserisce in una più ampia strategia di inclusione sociale e innovazione abitativa, volta a sostenere percorsi di autonomia per persone con disabilità attraverso soluzioni residenziali adeguate.
A tal proposito, risulta significativo anche il richiamo alla delibera GC 538/2023, con la quale viene approvata la convenzione tra ACER Ferrara e il Comune di Ferrara. Tale convenzione riguarda l'esecuzione di interventi edilizi e impiantistici per l'installazione, in alcuni alloggi ERP campione, di sistemi di sensoristica avanzata, finalizzati a rispondere ai bisogni abitativi di persone con fragilità fisica e cognitiva. Questi interventi sono collegati alle risorse del PNRR e si inseriscono sia nella linea 1.1.2, relativa al potenziamento della domiciliarità per persone anziane non autosufficienti, sia nella linea 1.2, dedicata ai progetti di autonomia per persone con disabilità.
Infine, la Delibera di Giunta Comunale n. 170/2025 del 15/04/2025 ha approvato formalmente il progetto esecutivo relativo alla realizzazione dei due gruppi appartamento in Via Sirena n. 7, destinati a percorsi di autonomia per persone con disabilità nell'ambito del PNRR. L'intervento prevede un importo complessivo pari a 198.527,41 euro. Con tale atto viene quindi validato il progetto nella sua interezza, comprensivo di tutti gli elaborati tecnici e progettuali necessari alla realizzazione dell'opera. Viene inoltre approvato il relativo quadro economico, che definisce in modo dettagliato la ripartizione dei costi e delle risorse finanziarie, distinguendo le diverse voci di spesa e garantendo la corretta copertura dell'intervento.
L'approvazione rappresenta un passaggio fondamentale ai fini dell'attuazione del progetto, in quanto consente l'avvio delle successive fasi operative e realizzative, nel rispetto degli obiettivi previsti dal programma PNRR e delle finalità di promozione dell'autonomia abitativa delle persone con fragilità.

*3.**Emergenze abitative***

Il Regolamento per il sostegno dei nuclei in emergenza abitativa, approvato con DCC n. 7132/2020, come previsto dall'art. 1, individua quelle situazioni di emergenza abitativa per le quali vengono attivate le procedure di sostegno e determina le categorie di soggetti che ne possono beneficiare.
Gli art. 2, 3 e 4 del Regolamento stabiliscono che possono accedere alle forme di sostegno previste per l'emergenza abitativa coloro che sono in possesso di requisiti soggettivi (riguardanti, ad esempio, la residenza anagrafica sul territorio e la cittadinanza) requisiti reddituali e requisiti oggettivi.
Per quanto riguarda questi ultimi, hanno accesso al sostegno per l'emergenza abitativa i nuclei che:

- hanno perduto la disponibilità di un alloggio ubicato nel Comune di Ferrara a causa di procedura esecutiva di sfratto o di rilascio dell'abitazione;

- sono soggetti a decreto di trasferimento o ad ordine giudiziale di liberazione dell'alloggio;
- si trovano in emergenza abitativa a seguito di separazione omologata dal tribunale, sentenza di separazione giudiziale, sentenza di divorzio o di altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia o in base a scrittura privata autenticata nel caso di cessazione di convivenza more uxorio o comunque convivenza equiparata ai sensi di legge.

Le forme di sostegno previste dall'art. 6 del "Regolamento per il sostegno dei nuclei in emergenza abitativa" non possono eccedere la durata di 24 mesi e sono:

- l'assegnazione in via provvisoria di un alloggio ERP sottratto temporaneamente alla disciplina ordinaria delle assegnazioni;
- l'erogazione di un contributo economico – non superiore ad €200,00 per mensilità – corrisposto a titolo di rimborso (previa esibizione della ricevuta di pagamento) per sostenere il canone di locazione dell'alloggio (non ERP/ERS) in cui il nucleo risiede;
- l'assegnazione in via provvisoria di un alloggio a canone calmierato reperito nell'ambito del progetto Agenzia Casa.

Un'altra forma di emergenza abitativa viene prevista **dall'art. 3 del Regolamento per l'assegnazione** degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato con DCC n. 7132/2020 e succ. modifiche ed integrazioni approvate con DCC n. 18490/2022. Si tratta delle situazioni di **"estrema emergenza abitativa",** che viene determinata da:

- calamità naturali o altri eventi calamitosi eccezionali;
- intervenuta dichiarazione – da parte dei Servizi competenti – dell'inagibilità o dell'inabilità dell'alloggio di categoria catastale A (escluse A1, A8 ed A9), occupato sulla base di un titolo legittimo (proprietà, locazione registrata o comodato registrato);
- altri eventi che abbiano determinato in via d'urgenza l'impossibilità di continuare ad utilizzare gli immobili ad uso abitativo;
- situazioni di violenza o di maltrattamenti, già denunciati all'Autorità competente.

Il Dirigente responsabile del Servizio competente, previa valutazione dei Servizi socio sanitari che attesti la situazione di grave emergenza abitativa nell'ambito del territorio comunale, dispone (dandone adeguata informativa all'Assessore di riferimento) l'assegnazione temporanea di alloggi di ERP (fino ad un massimo del 3% del patrimonio di ERP totale) anche in deroga al possesso dei requisiti previsti dal Regolamento per l'assegnazione. Le assegnazioni disposte ai sensi di tale articolo non possono trasformarsi in assegnazioni definitive ed hanno una durata massima biennale, salvo proroga, motivata in ordine alla grave fragilità del nucleo riconosciuta dai Servizi socio sanitari, di ulteriori due anni.

All'attualità, sono in essere n. 19 emergenze abitative, di cui n. 13 ex "Regolamento per il sostegno dei nuclei in emergenza abitativa, approvato con DCC n. 7132/2020" e n. 6 ex art. 3 "Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale

pubblica approvato con DCC n. 7132/2020 e succ. modifiche ed integrazioni approvate con DCC n. 18490/2022".

4.Progetto "C'è finalmente una casa tanto carina con il soffitto e la cucina" – integrazione ROM e SINTI

Ai sensi della Delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1952/2024, il Comune di Ferrara è risultato assegnatario dei fondi erogati dalla Regione Emilia-Romagna nell'ambito del programma FSE+ 2021-2027, al fine di realizzare progetti relativi ad azioni di rete locali per favorire l'inclusione di nuclei sinti e rom (Rif._PA - 2024-23121/RER).

Per il Comune di Ferrara il progetto approvato s'intitola "C'è finalmente una casa tanto carina con il soffitto e la cucina". Il fondo erogato per il progetto è di € 30.033,53.

Quest'iniziativa rappresenta un'importante azione per favorire l'inclusione sociale tramite interventi su base territoriale e attraverso l'attivazione di reti locali per contrastare la povertà educativa, la dispersione scolastica, il divario digitale, per accompagnare le transizioni abitative, dando piena attuazione agli impegni previsti nel Programma Regionale FSE+ 2021/2027.

L'intero progetto ha la durata di 18 mesi dalla data di avvio, avvenuto in data 26/03/2025.

Il progetto include le seguenti linee di intervento indicate dalla Regione:

- linea di intervento 1: interventi per la costruzione e/o il rafforzamento delle reti su base territoriale fra gli attori coinvolti
- linea di intervento 2.A: interventi per contrastare la povertà educativa e la dispersione scolastica:
- linea di intervento 2.B: interventi per contrastare il divario digitale:
- linea di intervento 2.C: interventi per accompagnare le transizioni abitative.

Il progetto candidato (attuato in partenariato con ASP FERRARA, a cui è stata demandata la realizzazione del progetto) vuole rispondere, tramite strumento concreti e operativi, alla chiusura del campo nomadi presente sul territorio, avvenuta nel 2019, che ha visto il trasferimento di n. 8 nuclei sinti.

Si è quindi avviato un processo di transizione abitativa di questi nuclei, tramite un progetto personalizzato gestito dai Servizi Sociali: alcuni nuclei sono stati collocati in alloggi destinati all'emergenza abitativa ex art. 3 del Regolamento di assegnazione di cui al DCC pg 7132/2020, modificato dal DCC di cui al pg 18490/2022 ("estrema emergenza abitativa"), passando poi in alloggi erp in quanto collocati utilmente in graduatoria.

Per agevolare tale percorso, con risorse derivanti dal riscatto delle aree peep in un'ottica di utilizzo virtuoso delle risorse, è stata recuperata un'intera palazzina di edilizia residenziale pubblica in cui sono state collocate alcune famiglie, ugualmente seguite dal Servizio Sociale.

Il progetto prevede di migliorare l'autonomia socio-abitativa dei nuclei target attraverso l'attivazione di un' Equipe di professionisti composta da: educatori/tutor,

mediatore sociale, psicologo, coordinatore di progetto che opera in stretto raccordo con l'Assistente sociale che segue il nucleo.
L'Equipe ha il compito di progettare e realizzare - in condivisione con il Comune titolare di progetto, i nuclei target, i servizi sociali ed ACER - azioni di supporto al nucleo per:
- miglioramento della gestione socio-abitativa familiare;
- ricerca corsi di formazione ai fini dell'inserimento lavorativo;
- accompagnamento/conoscenza dei servizi territoriali.

Dal progetto ci si attende:

- una maggiore conoscenza da parte dei nuclei target del territorio e dei servizi offerti;
- lo sviluppo di maggiore consapevolezza dell'importanza di mantenere l'abitazione popolare come punto di partenza imprescindibile per un percorso di autonomia;
- lo sviluppo di una maggiore competenza sul rispetto delle regole;
- il miglioramento dei rapporti con i servizi sociali, con ACER, e con tutti i servizi territoriali presenti sul territorio;
- il contrasto alla povertà educativa ed all'abbandono scolastico.

5.Protocollo d'intesa per la prevenzione e gestione morosità da canone di locazione per nuclei famigliari fragili

ACER Ferrara, in base alle convenzioni per la gestione degli alloggi ERP (di cui l'ultima approvata con DCC 69/2025), svolge attività di controllo dei pagamenti, gestione della morosità e recupero dei crediti, ricorrendo allo sfratto solo come estrema ratio nei casi di mancata collaborazione dell'assegnatario.
Con DGC n. 679 del 12/12/2017 è stato approvato il Protocollo d'Intesa n. 175, avente ad oggetto "Approvazione protocollo d'Intesa per la prevenzione e la gestione della morosità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati a nuclei familiari fragili", in sostituzione del precedente protocollo approvato con DGC n. 33447/2013.
L'obiettivo è quello di:

a. consentire il recupero parziale ma costante delle morosità da parte degli assegnatari, soprattutto quelli seguiti dai Servizi;
b. Monitorare la situazione dei nuclei già inseriti nel sistema del welfare, sia sotto il profilo reddituale sia sotto il profilo delle dinamiche sociali;
c. condividere con ACER, ASP e Dipartimento Assistenziale Integrato Salute Mentale Dipendenze Patologiche (DAISMDP) dell' Azienda AUSL i criteri per ammettere i nuclei morosi assegnatari di alloggio erp alle risorse messe a disposizione per la copertura della morosità, ovvero: a) la collocazione del nucleo nella fascia di protezione canone; b) la propensione dello stesso a collaborare con i servizi ed ACER, c) la presenza di minori o persone disabili gravi a carico; d) la particolare struttura del nucleo, formato da soli anziani senza rete parentale di riferimento; e) la sottoscrizione da parte del nucleo di un piano di rientro della morosità non coperta tramite il fondo; prevedendo

comunque che il mancato rispetto del piano di rientro non consentirà ai Servizi di segnalare il nucleo per gli anni successivi.

Di seguito sono illustrati i vari passaggi del protocollo:

a. entro il 31 agosto di ogni anno ASP e DAISMDP faranno pervenire al Comune ed ad Acer l'elenco aggiornato degli assegnatari assistiti ("Elenchi welfare ALE), con le variazioni rispetto all'anno precedente; per i nuclei inseriti in tali elenchi, ACER bolletterà il canone minimo regionale (44 euro,00/mese) ed il Comune, con le risorse a disposizione, coprirà la differenza (24,00 euro) tra il canone minimo ed il canone che effettivamente il nucleo dovrà pagare (20,00 euro mese). I servizi che han fatto la segnalazione si impegnano a verificare il pagamento delle spese condominiali e delle utenze da parte del nucleo assegnatario. ACER aggiornerà i propri archivi in vista della bollettazione generale di ottobre di ogni anno. I nuclei inseriti negli elenchi del welfare comunale dovranno essere frequentemente monitorati dalle Assistenti Sociali che hanno proposto il loro inserimento. A tal fine ACER si impegna a segnalare – attraverso l'invio dell'Osservatorio - ad ASP/ DAISM- DP, le morosità maturate affinché il Servizio competente possa procedere ad una verifica con l'utente.
b. Rispetto ai nuclei assegnatari inseriti nell'elenco del welfare, ASP/ il DAISM-DP definiranno un progetto di sostegno specifico, anche rispetto all'abitazione. Nel progetto deve essere previsto il pagamento del canone, dei servizi e delle utenze direttamente da parte dell'assistito ovvero con eventuale contributo assistenziale in caso di assenza o insufficienza del reddito, compatibilmente alle risorse economiche dei Servizi ed alla collaborazione ed accettazione del progetto da parte dell'utente. Ciò al fine di evitare la formazione di nuova morosità e l'avvio da parte di ACER di procedure di decadenza o azioni legali. Al fine di favorire la sperimentazione di progetti di convivenza tra nuclei seguiti dai Servizi, ACER si impegna a segnare agli stessi ed al Comune alloggi erp idonei per disposizione dei vani interni ad ospitare più nuclei.
c. Nel corso della locazione, il progetto di sostegno concordato con l'utente consentirà all'ACER ed al Servizio competente di monitorare la gestione economica dell'alloggio in particolare riferimento alle utenze; per facilitare lo svolgimento del progetto, l'Amministrazione comunale può convocare periodicamente, anche su richiesta di ACER o dei Servizi interessati una riunione ad hoc per approfondire e capire con quali modalità sostenere eventuali situazioni di particolare difficoltà dell'utente (degrado nella gestione dell'alloggio, mancato rispetto del piano di dilazione, conflitti con altri nuclei, mobilità verso altro alloggio ecc.). Per i nuclei usciti dalle liste welfare, in caso di morosità non sanata, ACER si impegna a non esperire azione legale per lo sfratto ma a segnalare le posizioni al Comune che valuterà l'avvio della decadenza per morosità e l'eventuale sospensione dell'emissione del relativo procedimento su richiesta dall'interessato nei casi di cui al vigente Regolamento per la sospensione dell'emissione dell'atto di decadenza. In ogni

caso, la segnalazione di ACER dovrà essere corredata dalla scheda, redatta secondo le modalità concordate con l'Amministrazione.

6.Sportello Sociale Casa e Rete degli Sportelli

Lo Sportello Sociale Casa, gestito in Convenzione con ACER FERRARA (ai sensi della DGC n. 348/2025, convenzione aggiuntiva rispetto a quella gestionale con ACER FERRARA, di cui alla DCC 69/2025), offre riscontri puntuali a chi ha bisogno di chiarimenti su questioni legate all'emergenza abitativa e un supporto concreto, come la compilazione delle domanda di ottenimento di un alloggio o il mantenimento dei requisiti di permanenza negli alloggi Erp.
Lo Sportello Sociale Casa ha il compito di fornire:

- informazione e assistenza sulle attività di compilazione e acquisizione delle domande di assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (Erp) nel Comune di Ferrara;
- compilazione e acquisizione delle domande di sostegno per l'emergenza abitativa;
- acquisizione ed eventuali integrazioni di documentazione di domande di assegnazione alloggio Erp già presentate.

Tale punto di accesso per la cittadinanza fa parte della "Rete degli Sportelli", progetto dell'Assessorato alle Politiche Sociali, Sanitarie, Abitative e nasce dall'ascolto delle necessità dei ferraresi e dalla volontà di mettere le esigenze del cittadino al centro, favorendo un accesso diffuso ai servizi comunali. La scelta è stata quella di concentrare il più possibile gli uffici, valorizzando un contenitore riconosciuto e storico come la **Cittadella San Rocco di Corso Giovecca n. 203**, integrando i servizi sanitari grazie ai diversi sportelli, capaci di dare risposte puntuali e qualificate, ma anche fornire assistenza rispetto alle necessità della cittadinanza negli ambiti sociali, dell'abitare e della disabilità.
Inoltre, la costruzione della **rete integrata** è stata perfezionata dalla rivisitazione di alcuni servizi e dall'apertura di nuovi sportelli in punti della città, facilmente raggiungibili e ad alta frequentazione, che riescono a garantire un approccio diretto, avvicinando ulteriormente il Comune alla cittadinanza.
Per garantire maggiore trasparenza e ascolto, si è attivato un sistema "customer satisfaction", per valutare la qualità delle risposte offerte ai cittadini dallo Sportello.

7. Accompagnamento all'inquilinato e tutoring sociale nei fabbricati ERP

La mission è quella di proporre una progettazione che abbia come utenti gli assegnatari di alloggi ERP, conosciuti e/o in carico dei Servizi, per promuovere e valorizzare la Responsabilità sociale, ovvero l'educazione all'abitare sociale intesa come rispetto del regolamento del contratto di locazione e la convivenza tra varie tipologie di persone e di fragilità presenti nell'ERP, favorendo e implementando le relazioni umane. L'obiettivo è quello di porre al centro del progetto gli abitanti degli alloggi ERP, sostenendo i processi d'integrazione e d'inclusione sociale, contrastando, quanto più possibile, l'isolamento sociale.

La modalità è quella dell'integrazione di molteplici forme d'intervento, attraverso un approccio multidimensionale e multi professionale, con il coinvolgimento di diversi Enti istituzionali (ASP, ACER, AUSL, Rete degli Sportelli) coinvolti nel percorso.
Tale progettualità è inserita nel Contratto di Servizio tra il Comune di Ferrara, Voghiera e Masi Torello, ASP Ferrara – Centro Servizi alla Persona e Azienda USL di Ferrara per la realizzazione di interventi e servizi sociali e socio – sanitari – per il periodo 01/07/2025 – 31/12/2027 (approvato con DCC 70/2025) ed è in fase di avvio a livello sperimentale.
Gli obiettivi generali sono i seguenti:
- Preventiva verifica di rispondenza dello stato manutentivo rispetto al momento dell'assegnazione (es. presenza di muffe e/o necessita di ulteriori interventi manutentivi, presenza delle barriere architettoniche/spazi non accessibili (accesso allo stabile, ascensore, scale, porte, accesso bagno e altri locali interni dell'alloggio);
- Migliorare la gestione integrata (Comune – ASP – ACER):
o nell'abbinamento dell'alloggio (obiettivo prevenire abbinamenti non adeguati – presenza barriere/invalidità);
o nell'assegnazione dell'alloggio (obiettivo prevenire rifiuti immotivati, in particolare dei soggetti seguiti dall'ASP);
o nell'accompagnamento nell'alloggio dopo l'assegnazione (con l'obiettivo di ridurre le difficoltà nell'attivazione delle utenze e nell'inserimento nel contesto del fabbricato);
o del rispetto del contratto di locazione, in particolare gli obiettivi specifici: prevenire – ridurre - diminuire le morosità e conseguentemente le decadenze/sfratti per la morosità;
- Valorizzare la responsabilità sociale, ovvero, l'educazione all'abitare sociale intesa come rispetto del regolamento del contratto di locazione e la convivenza tra varie categorie di soggetti presenti nell'ERP, favorendo le relazioni umane;
- Generare, favorire e implementare la reciproca fiducia tra enti/inquilino, servizio sociale/inquilino, condominio/inquilino;
- La sperimentazione attiva e flessibile di metodi innovativi e di buone pratiche nella gestione sociale delle persone e dei fabbricati/alloggi ERP nella loro complessità;
- Individuazione e gestione della conflittualità latente e affermata;
- Formulazione di un fascicolo sociale dell'edificio per una migliore gestione sociale integrata.

Per la gestione di tale progetto è prevista la creazione di un apposito ufficio di "Gestione integrata sociale dell'ERP" e le figure coinvolte saranno l'U.O. Politiche Abitative del Comune di Ferrara, l'U.O Politiche Sociali e rapporti con ASP, ASP FERRARA (Assistente sociale, Psicologo/Educatore, Amministrativo), ACER FERRARA (Agente Accertatore, Amministrativi ACER) oltre, al bisogno e nei singoli casi, AUSL Ferrara, SERD – DSM, Enti del Terzo settore, Guardie Zoofile, Polizia locale.

<u>Il progetto si compone di due linee di intervento:</u>

1) Progetto di Accompagnamento;
2) Progetto di Tutoring sociale.

Per quanto riguarda il "Progetto di Accompagnamento", gli obiettivi specifici sono i seguenti:
- Diminuzione/assenza di revoche, rettifiche atti di assegnazione per la necessità d'interventi manutentivi o presenza delle barriere architettoniche negli alloggi individuati da parte di ACER;
- Diminuzione/assenza di alloggi non occupati entro il termine di 30 gg;
- Riduzione della difficoltà nell'attivazione delle utenze e accensione delle caldaie.

Di seguito invece le attività specifiche, dopo che ACER FERRARA avrà comunicato una proposta di nominativi rispondenti alla finalità del progetto e presenti in graduatoria, tramite l'applicazione del mix sociale):
- Sopralluogo preventivo degli alloggi per la verifica della presenza delle barriere e la situazione manutentiva degli stessi;
- Alla presenza di casi di nuclei seguiti/conosciuti dall'ASP, contatto preventivo con potenziale assegnatario/nucleo;
- Sopralluogo preventivo, se ritenuto necessario insieme al potenziale assegnatario, seguito dai Servizi, con invalidità motoria, seguito dai Servizi, e/o famigliare, per la verifica dell'accessibilità con gli ausili (carrozzina, deambulatore, vasca assistita, standing, ausilio respiratorio ed ecc.);
- Accompagnamento dell'assegnatario/nucleo nell'attivazione delle utenze e dell'accensione della caldaia;
- Verifica occupazione alloggio assegnato, per gli assistiti, dal 30-essimo giorno post consegna chiavi, oppure post 60 gg in presenza della richiesta e della concessione della proroga occupazione dello stesso;
- Per gli utenti conosciuti e/o seguiti dall'ASP, la verifica trimestrale della presenza delle morosità; in presenza della morosità, l'attivazione del percorso di Tutoring.

Per quanto riguarda il Percorso di "Tutoring sociale", gli obiettivi specifici sono i seguenti:
- Aumento attivazione piani di recupero in presenza delle morosità superiori a tre mesi;
- Prevenzione e riduzione della morosità e conseguente riduzione del numero di decadenze/sfratti;
- Accompagnamento alla mediazione della conflittualità/convivenza – strategie di mitigazione;
- Educazione all'abitare sociale e alla convivenza intese come promozione del rispetto del regolamento del contratto di locazione e della convivenza tra varie

tipologie di persone presenti nell'ERP, con la riduzione delle situazioni di conflittualità;
- Mappatura delle fragilità di ogni edificio promuovendo e incentrando la creazione del fascicolo sociale dell'edificio basato sulle persone che lo abitano.

Le attività specifiche riguardanti il percorso di Tutoring sono le seguenti:
- Per gli utenti conosciuti e/o seguiti dall'ASP, la verifica trimestrale della presenza delle morosità, analisi/valutazione delle situazioni e contatto con il nucleo assegnatario per la sottoscrizione del piano di rientro o altro (es. sovraindebitamento, mobilità d'ufficio ed ecc);
- Ascolto attivo attraverso colloqui individuali e/o workshop di confronto sull'educazione all'abitare sociale intesa come rispetto del regolamento del contratto di locazione e la convivenza tra varie categorie di soggetti presenti nell'ERP ed eventuali segnalazioni di problematiche manutentive, garantendo così la partecipazione attiva degli inquilini sopratutto quelli più fragili, conosciuti e/o seguiti dai Servizi, e una maggiore visibilità dei bisogni; - Eventuale presenza nelle Assemblee condominiali con inquilini seguiti dal servizio;
- Creazione e la condivisione del fascicolo sociale dell'edificio informatizzato per una migliore gestione sociale;
- Brochure e/o Dépliant a tema ed eventuale restituzione pubblica.

Si ricorda inoltre l'innovazione prevista nella nuova Convenzione Gestionale con ACER di cui al DCC 69/2025, che trasforma il gestore da mero amministratore a facilitatore di inclusione, integrando servizi tecnicie sociali per sostenere la comunità, anche grazie al coinvolgimento attivo dei servizi Sociali Territoriali. Al fine di prevenire il disagio sociale nei fabbricati di ERP e favorire un'efficace attività di mediazione delle dinamiche conflittuali, ACER supporta il Comune nell'abbinamento alloggio/assegnatario, tenendo conto delle caratteristiche dei contesti abitativi e del nucleo stesso. Inoltre, ACER promuove Protocolli d'Intesa con i Servizi Sociali e Sanitari per il monitoraggio integrato dei nuclei assegnatari fragili, per la prevenzione e gestione della morosità e per la gestione in sicurezza degli alloggi relativamente ai "casi complessi".

L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. ***L'edilizia residenziale sociale pubblica: i 43 alloggi di Via Gustavo Bianchi***

Con l'art. 2 della L.R. n. 24/2001, la Regione Emilia-Romagna intende perseguire «il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità degli alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti territorio rurale». In altre parole, la Regione intende rispondere al fabbisogno delle famiglie meno abbienti e quelli di particolari categorie sociali ampliando l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato.
La prima esperienza di social housing messa in atto dal Comune di Ferrara, si è concretizzata attraverso la realizzazione – tramite il "Piano nazionale di edilizia abitativa" di cui al DPCM 16 luglio 2009 cofinanziato dalla Regione Emilia Romagna con le risorse di cui alla DG.R.1711/2010 – di n. 43 alloggi all'avanguardia, con avanzate caratteristiche energetiche e di sostenibilità oltre che di sicurezza sismica. Attraverso la realizzazione di questi alloggi, si è voluto rispondere alle esigenze dei nuclei facenti parte della c.d. "fascia grigia", ossia quei nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria ERP ovvero la permanenza negli alloggi ERP (per situazioni reddituali oltre i limiti) ma siano tuttavia tali da non consentire l'accesso alle locazioni a canone libero di mercato, per situazioni reddituali non sufficienti o per altre ragioni di ordine sociale o sanitario.
Il Regolamento Comunale per l'assegnazione in locazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, approvato con DCC n. 9/124067/15 del 14 dicembre 2015 e modificato con DCC n. 8/21313/16 del 14 marzo 2016, stabilisce le condizioni, i requisiti e le modalità di assegnazione in locazione degli alloggi ERS di proprietà del Comune di Ferrara.
I requisiti di accesso previsti dal Regolamento per i richiedenti di assegnazione alloggio ERS riguardano:

- Il possesso della cittadinanza o una condizione equiparata;
- Lo svolgimento dell'attività lavorativa oppure la residenza oppure ancora attività di studio all'interno del Comune di Ferrara;
- Limitazione alla titolarità di diritti reali su immobili agibili ad uso abitativo ubicati nel territorio provinciale di Ferrara (riguardante tutti i componenti del nucleo famigliare richiedente);
- Limitazione del reddito, che deve essere compreso tra gli € 8.000 e i € 35.000;
- Assenza di procedure di sfratto per morosità alla data della domanda.

A seguito della presentazione delle apposite domande, gli uffici incaricati procederanno con la fase istruttoria, verificando la regolarità delle domande e redigendo un'apposita graduatoria sulla base di specifici criteri. L'approvazione della

graduatoria definitiva sarà proceduta dall'approvazione di una provvisoria cui verrà data pubblicità con le stesse modalità previste per quella definitiva.
Secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria, si procede, poi, con l'assegnazione dell'alloggio al nucleo destinatario, abbinato tramite il metodo della matrice sociale.
La durata della locazione in alloggi a canone calmierato è di 3+2 anni, decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 3 anni, a condizione che non vi siano disdette di contratto oppure la perdita dei requisiti di assegnazione.
Nel caso in cui il nucleo beneficiario rientri nei casi sotto riportati, si procede con decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ERS:

- Cessione a terzi dell'alloggio;
- Inosservanza grave e reiterata delle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale d'uso degli alloggi ERS;
- Gravi inadempienze contrattuali;
- Morosità di oltre 3 mesi maturata per il mancato pagamento del canone di locazione o delle spese condominiali, salvo che sia stato sottoscritto un piano di rientro del debito
- Mancata occupazione dell'alloggio assegnato entro 30 giorni.

Alla data odierna, è in vigore la 12° graduatoria (approvata con DD 1271/2025), comprensiva di n. 41 posizione (a fronte di n. 76 domande). ACER FERRARA sta procedendo all'istruttoria delle domande per il 13° aggiornamento della graduatoria, la cui uscita è prevista entro giugno 2026.
Con il completamento dei n. 53 nuovi alloggi "Corti di Angelica" entro fine 2026, la disponibilità di alloggi ERS sarà più che raddoppiata. Si sta quindi implementando la redazione di un nuovo regolamento che tenga conto del nuovo panorama di ERS.

2. ***L'edilizia residenziale sociale privata: Le Corti di Medoro***

Con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 13/02/2018 è stata approvata la Convenzione tipo per la disciplina e l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, da eseguirsi sugli immobili siti nel comune di Ferrara, in Via Beethoven, denominati "Corti di Medoro", in attuazione del Piano di recupero di iniziativa pubblica"Ex direzionale pubblico di Via Beethoven e successive varianti, con durata ventennale.
L'intervento si è caratterizzato fin dall'origine per una forte attenzione al mix sociale, perseguendo l'obiettivo di costruire una comunità residenziale equilibrata. Il **mix sociale** è una strategia urbanistica e abitativa che mira a integrare persone e famiglie con differenti livelli di reddito, background sociale e tipologie familiari, per favorire la coesione sociale, la convivenza tra diverse fasce di popolazione e l'integrazione di servizi condivisi.
Gli alloggi di Social Housing situati presso l'area residenziale "Corti di Medoro", essendo case a costi accessibili, sono destinati a nuclei familiari che non riescono a soddisfare le proprie esigenze abitative sul libero mercato, ma che allo stesso tempo

non rientrano nei requisiti dell'Edilizia Residenziale Pubblica, collocandosi nella cosiddetta "fascia grigia".
Tali alloggi, infatti, sono destinati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti valore ISE compreso tra € 8.000,00 e € 98.000,00, con incidenza del canone sul valore ISE non superiore al 30%, attestato da certificazione in corso di validità rilasciata da un Centro di Assistenza Fiscale (CAAF) o dall'INPS, riferita al nucleo familiare e/o al singolo assegnatario.
Un elemento qualificante del progetto è rappresentato dalla presenza, all'interno dell'edificio E, di una quota significativa di alloggi (n. 45) destinati a studenti, ricercatori e dottorandi dell'Università di Ferrara. Questa scelta contribuisce a rafforzare ulteriormente il mix sociale, introducendo una componente giovane e temporanea che favorisce dinamiche di scambio, vitalità urbana e integrazione con il tessuto cittadino. L'esperienza gestionale successiva all'avvio delle locazioni ha confermato l'efficacia di questo modello: si è registrata una piena occupazione degli alloggi destinati agli studenti e una distribuzione equilibrata tra locazioni a canone calmierato (circa l'80%) e vendita convenzionata (circa il 20%). Alla luce di tali risultati e delle mutate condizioni socio-economiche, anche a seguito della pandemia da Covid-19, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 260 del 06/07/2021 – Integrazione e modifica Convenzione stipulata in data 30.03.2018 successivamente integrata in data 07.11.2018 per la disciplina e l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, ambito "Corti di Medoro" (U.M.I. 1B-edifici "A B C D" e UMI 1C edificio "E"), in attuazione del "Piano di recupero di iniziativa pubblica Ex direzionale pubblico di Via Beethoven" e successive varianti – sono state introdotte alcune modifiche alla Convenzione, volte a rendere il sistema più flessibile e inclusivo. In particolare:

d. è stato ridotto il requisito di residenza o attività lavorativa nel territorio regionale a 6 mesi dalla stipula del contratto, per rispondere meglio alle esigenze di categorie quali forze dell'ordine, personale sanitario, scolastico e universitario;
e. è stata prevista la possibilità di destinare una quota limitata di alloggi a enti del Terzo Settore (non più del 10% degli appartamenti)
f. è stata introdotta la possibilità di svincolarsi dagli obblighi della Convenzione ERS mediante la corresponsione del contributo di costruzione relativo all'unità immobiliare interessata, determinato secondo le disposizioni vigenti al momento della richiesta.

Tali aggiornamenti confermano l'impostazione originaria dell'intervento, rafforzandone la capacità di rispondere in modo dinamico ai bisogni abitativi e di promuovere un modello abitativo basato sull'integrazione tra diverse componenti sociali.
Scendendo nel dettaglio, il complesso si divide tra parte residenziale/commerciale (composta dalle 4 palazzine "A" – "B" – "C" – "D" site in via Ludwig van Beethoven rispettivamente al n. 21 – 15 – 17 - 19) e parte studentato (palazzina "E" sita in via Tassoni, civici 4 e 6).

La parte residenziale è composta da 188 appartamenti e 15 locali commerciali, suddivisi sulle 4 palazzine di cui sopra e allo stato attuale sono stati venduti 55 appartamenti ed 1 locale commerciale. Rimangono in locazione 133 appartamenti e 14 locali commerciali.
La parte dello studentato presenta in totale 151 posti letto suddivisi in 45 appartamenti:

- 15 appartamenti per complessivi 45 posti letto sono al civico n.4;
- 30 appartamenti per complessivi 106 posti letto sono al civico n.6.

3. ***Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA: Le Corti di Angelica***

Il progetto di riqualificazione urbana dell'area di via Beethoven riguardante il complesso denominato "Palaspecchi" – edificio rimasto in stato di abbandono per oltre quarant'anni – si inserisce in un più ampio processo di rigenerazione urbana avviato attraverso interventi di demolizione e successiva ricostruzione. La prima fase di tale processo ha portato alla realizzazione delle "Corti di Medoro", restituendo funzionalità e decoro a una porzione significativa dell'area.
A seguito del successo di questa primo intervento, il Comune di Ferrara ha ritenuto fondamentale procedere con il completamento delle opere, anche al fine di porre definitivamente uno stop al perdurare delle criticità igienico-sanitarie generate dall'incuria e dall'abbandono degli immobili e delle aree restanti, evitando il rischio di una nuova diffusione del degrado nelle zone già riqualificate.
L'Amministrazione ha pertanto promosso il recupero della porzione di immobili denominata "Corti di Angelica". L'intervento è stato finanziato nell'ambito del "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (PINQuA), successivamente confluito nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), concesso al Comune di Ferrara con Decreto Direttoriale MIMS n. 804 del 20 gennaio 2022, e realizzato con il supporto di ACER in qualità di soggetto attuatore, come previsto dalla L.R. 24/2001.
Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 515 del 11/10/2022, è stato approvato l'intervento di riqualificazione e completamento del comparto "Ex direzionale pubblico di Via Beethoven", con l'obiettivo di avviare il progetto di rigenerazione urbana dell'area "Corti di Angelica".
L'intervento ha previsto la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di n. 53 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale. In particolare i suddetti alloggi saranno così articolati:

g. Al piano terra troveranno sede i locali accessori quali cantine, un locale per i rifiuti solidi urbani, 3 depositi biciclette distinti, la centrale termica e n. 5 alloggi (di cui n. 2 privi di barriere architettoniche e quindi completamente accessibili anche a persone con disabilità motoria);
h. I cinque piani superiori avranno tutti la medesima suddivisione planimetrica e ospitano ciascuno n. 12 appartamenti.

Parallelamente agli interventi edilizi, è prevista la riqualificazione del percorso carrabile che, sviluppandosi ortogonalmente da via Tassoni (area "Corti di Medoro"), consentirà l'accesso ai parcheggi pertinenziali esterni.
In quanto alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, il complesso edilizio sarà destinato a quei nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria di Edilizia Residenziale Pubblica ovvero la permanenza negli alloggi ERP (per situazioni reddituali oltre i limiti) ma siano tuttavia tali da non consentire l'accesso alle locazioni a canone libero di mercato, per situazioni reddituali non sufficienti o per altre ragioni di ordine sociale o sanitario.

IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

1. Accordo territoriale di locazione

L'Accordo territoriale di locazione del Comune di Ferrara è uno strumento condiviso tra Comune, associazioni dei proprietari immobiliari e associazioni degli inquilini, finalizzato a regolamentare i contratti di locazione a canone concordato. Esso è stato rinnovato nel 2023, agli atti con PG n. 168561/2023 ed è attualmente l'ultimo accordo in vigore, aggiornando quello precedente del 2018 per adeguare i canoni alle nuove condizioni del mercato immobiliare e alle esigenze abitative del territorio.
Il suo **obiettivo** principale è favorire l'accesso alla casa a canoni più sostenibili rispetto al mercato libero, garantendo al tempo stesso equilibrio tra proprietari e inquilini e incentivando la regolarizzazione dei contratti di locazione.
Il sistema si basa sulla suddivisione del territorio comunale in quattro zone omogenee:

- centro storico e aree di pregio;
- zona fuori le mura;
- zona periferica (entro 10 km dal centro);
- zona forense/agricola (oltre 10 km)

Per ciascuna zona vengono stabiliti valori minimi e massimi di canone, determinati in base alle caratteristiche dell'immobile, come superficie, stato di manutenzione, dotazioni e servizi.
L'accordo disciplina tre principali tipologie contrattuali:

- **contratto a canone concordato** (3+2, con possibili varianti 4+2 o 6+2), che si rinnova automaticamente in assenza di disdetta;
- **contratto transitorio** (da 1 a 18 mesi), destinato a esigenze temporanee come lavoro, studio o formazione;
- **contratto per studenti universitari** (da 6 a 36 mesi), esteso anche a corsi di alta formazione.

Per la determinazione del canone, le parti possono farsi assistere dalle associazioni firmatarie oppure devono ottenere un'attestazione di conformità, che certifica il rispetto dei parametri dell'accordo ed è necessaria per accedere alle agevolazioni fiscali e per eventuali controlli.
L'accordo prevede inoltre importanti benefici fiscali, tra cui la cedolare secca ridotta al 10%, la riduzione dell'IMU e vantaggi sull'imposta di registro, rendendo più conveniente l'utilizzo del canone concordato rispetto ai contratti liberi.

2. Fondo Affitto

Il **Fondo Affitto** del Comune di Ferrara (detto anche *Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione*) è una misura regionale prevista dalla Legge Regionale 24/2001, ex art. 38 e 39, e finanziata dalla Regione Emilia-Romagna per aiutare le famiglie con difficoltà economiche a pagare il canone di affitto nel mercato privato.
Si tratta di un **contributo economico diretto all'inquilino** che serve a ridurre il peso dell'affitto, e viene attivato tramite bandi periodici.

La Regione Emilia-Romagna, con **Delibera di Giunta n. 1620 dell'8 luglio 2024**, ha approvato il ***Bando Fondo Affitto 2024***. Il bando metteva a disposizione 10 milioni di euro per sostenere le famiglie in difficoltà nel pagamento dell'affitto.
La delibera stabilisce criteri uniformi a livello regionale e affida ai Comuni e alle Unioni di Comuni la gestione operativa: pubblicazione dei bandi, raccolta delle domande, verifiche e formazione delle graduatorie.
Il contributo economico viene determinato in base alla fascia ISEE e al rapporto tra affitto e reddito, entro limiti massimi stabiliti, e viene erogato dai Comuni fino a esaurimento delle risorse disponibili.
l sostegno è rivolto ai nuclei familiari che:

- hanno un ISEE entro le soglie previste dal bando, fino a 8.000 euro;
- vivono in affitto in un alloggio regolarmente registrato;
- hanno un'incidenza elevata del canone sul reddito

Il contributo copre una parte dell'affitto e viene calcolato in percentuale rispetto al canone annuo:

- circa **20% del canone (fino a 1.500 €)** per incidenza medio-bassa;
- circa **25% del canone (fino a 2.000 €)** per incidenza più alta.

Le domande vengono raccolte tramite bando pubblico e poi ordinate in una graduatoria distrettuale gestita da ACER Ferrara. Le risorse sono limitate e vengono distribuite fino a esaurimento. Per il bando 2024, per il Distretto centro Nord (di cui il Comune di Ferrara è capofila), ha ricevuto dalla Regione, con DGR 1620/2024 euro Euro 374.225,46 a cui si sono aggiunte le economie del finanziamento del Fondo Affitto 2022 di euro 143.320,05. Con tale importo si sono potute soddisfare n. 444 domande a fronte delle 599 pervenute.
Con DGR 1010/2025 sono state previste ulteriori risorse, nella misura di Euro 108.643,08 (facendo scorrere la graduatoria fino al n. 559 e facendo aumentare il finanziamento a euro 626.188, 59), a cui sono stati ulteriormente aggiunti euro 31.496,61 euro provenienti dal Fondo morosità incolpevole che hanno consentito di liquidare ulteriori n. 38 domande di richiedenti intestatari di un contratto di locazione per un alloggio sito nel Comune di Ferrara. A fronte di n. 599 domande, sono state liquidate quindi n. 597 domande (le due non soddisfatte non presentano i necessari requisit, in quanto non relativi al Comune di Ferrara).

Per l'annualità 2026 è uscita la DGR 758/2026, propedeutica all'uscita del nuovo Bando "Fondo Affitto 2026" lato conduttori (prevista per il 22/09 e fino al 20/10/2026), che prevede l'erogazione di contributi per 10 milioni di euro a livello regionale.
I requisiti sono i seguenti:

- valore ISEE ordinario o corrente contenuto nell'attestazione emessa dall'INPS nell'anno 2026 non superiore a euro € 8.000,00;
- titolarità di un contratto di locazione ad uso abitativo (con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8, A/9), ubicato nel territorio della Regione Emilia-Romagna, redatto ai sensi delle norme vigente al momento della stipula e regolarmente registrato; oppure titolarità di un contratto di assegnazione in

godimento di un alloggio di proprietà di Cooperativa di abitazione ubicato nel territorio della Regione Emilia-Romagna;

incidenza del canone di locazione annuo sull'ISR (Indicatore della Situazione Reddituale contenuto nella attestazione ISEE) del nucleo ISEE uguale o maggiore del 25% ovvero: "canone annuo/ISR" uguale o maggiore di 0,25; il canone di locazione da prendere a riferimento è quello contenuto nella dichiarazione sostituiva unica (DSU).

Le domande ammesse provenienti da tutti i Comuni del Distretto sociosanitario saranno collocate in un'unica graduatoria distrettuale. Le domande saranno collocate in graduatoria in ordine decrescente di incidenza del canone di locazione annuo sull'ISR (Indicatore della Situazione Reddituale, contenuto nella attestazione ISEE) del nucleo ISEE.

La quantificazione del contributo è la medesima del Fondo Affitto 2024.

3. Fondo Morosità Incolpevole

Per morosità incolpevole, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 30 marzo 2016, si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

La Regione Emilia-Romagna, per contrastare il fenomeno degli sfratti dovuti a morosità incolpevole, ha attribuito i fondi stanziati dallo Stato ai Comuni ad alta tensione abitativa e ai Comuni ad alto disagio abitativo della Provincia di Ferrara, ai sensi del D.L. 102/2013.

La perdita o riduzione del reddito può derivare da diverse cause, tra cui:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- riduzione dell'orario lavorativo tramite accordi aziendali o sindacali;
- cassa integrazione che incide significativamente sul reddito;
- mancato rinnovo di contratti di lavoro a termine o atipici;
- cessazione o sospensione di attività lavorative o imprenditoriali per cause di forza maggiore (vedi disposizioni per il contenimento del contagio da COVID-19)
- malattie gravi, infortuni o decessi di un componente del nucleo familiare;
- separazioni o divorzi;
- variazioni nella composizione del nucleo familiare;
- cessazione di contributi pubblici.

Tutte queste condizioni sono considerate a titolo esemplificativo e non esaustivo, purché abbiano determinato una riduzione del reddito successiva alla stipula del contratto e siano la causa della morosità.

Il contributo è rivolto a nuclei familiari che si trovano in questa situazione e che siano **destinatari di un atto di sfratto per morosità o di provvedimenti analoghi, come la decadenza di un alloggio ERP ex art 30 della L.R 24/2001**.

Per accedere a tale beneficio è necessario rispettare alcuni requisiti, tra cui la cittadinanza italiana o di un Paese UE (o possesso di regolare titolo di soggiorno per cittadini extra UE), la titolarità di un contratto di locazione regolarmente registrato, la

residenza nell'alloggio da almeno un anno e l'assenza di diritti di proprietà o altri diritti reali su immobili adeguati nel territorio provinciale.
Sono invece previste cause di esclusione, come la già avvenuta concessione di altri contributi per l'emergenza abitativa o per il sostegno all'affitto nello stesso periodo, e l'incompatibilità con il Reddito di Cittadinanza per la quota destinata all'affitto, che viene eventualmente compensata tramite INPS.
Per quanto riguarda il Fondo morosità incolpevole, nel 2024 è stato erogato n. 1 contributo per complessivi euro 1.280,00 relativi ad un contratto di locazione privata e finalizzati al differimento dell'azione esecutiva di sfratto per n. 4 mesi.
Il 04/02/2026 è uscito l' "Avviso Pubblico per la concessione di contributi a sostegno di inquilini morosi incolpevoli nel pagamento del canone di locazione residenti nei Comuni di Ferrara, Argenta, Comacchio e Copparo".

In sintesi, si tratta di un insieme di misure regionali che utilizzano fondi statali per sostenere temporaneamente le famiglie che, a causa di eventi imprevisti e documentati, non riescono più a sostenere il pagamento dell'affitto, con l'obiettivo principale di prevenire lo sfratto e garantire la continuità abitativa.

4. ***"Patto per la Casa"***

Il "Patto per la Casa" rappresenta un'azione innovativa e integrativa della Regione Emilia-Romagna a sostegno della locazione, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in affitto a canoni calmierati. Il programma è rivolto alla cosiddetta "fascia intermedia", costituita da nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che allo stesso tempo non possiedono i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica.
Le **finalità** del Programma sono:

- favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione attraverso il riuso del patrimonio abitativo esistente non utilizzato, con particolare attenzione alla "fascia intermedia", composta da nuclei familiari che non possono soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato ma che non hanno accesso all'edilizia residenziale pubblica;
- incentivare la formazione di soggetti gestori (le "Agenzie") in grado di amministrare la locazione degli alloggi.

Le risorse vengono erogate dalla Regione agli enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana) sotto forma di anticipazioni e possono essere integrate con eventuali cofinanziamenti locali. L'attivazione del programma avviene su iniziativa degli enti locali, a seguito dell'adesione e della sottoscrizione di una convenzione con l'Agenzia individuata. Il Patto per la Casa non ha una scadenza prestabilita e non prevede un riparto fisso delle risorse, ma si sviluppa progressivamente sul territorio regionale.
Il programma trova la sua base nella **Delibera di Giunta Regionale n. 2115 del 13/12/2021**, avente ad oggetto "Patto per la Casa Emilia-Romagna – Avvio del Programma", con la quale la Regione promuove un'iniziativa volta sia a favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione attraverso il riuso del

patrimonio abitativo non utilizzato, sia a incentivare la formazione di soggetti in grado di gestire la locazione degli alloggi.
Il Comune di Ferrara ha aderito al programma regionale sul proprio territorio mediante la **Delibera di Giunta Comunale n. 179/2024**, avente ad oggetto "Adesione al Programma regionale denominato Patto per la Casa Emilia-Romagna. Approvazione Atti", approvando le Disposizioni Attuative del Programma e la bozza della Convenzione gestionale tra il Comune di Ferrara e ACER Ferrara in qualità di "Agenzia".
In data 29 aprile il Comune di Ferrara ha presentato la richiesta di concessione e successiva liquidazione della prima tranche di contributo regionale. Tuttavia, non essendo stato sottoscritto alcun contratto di locazione, il Comune, con Determinazione 2024-3080 del 10/12/2024, ha restituito la prima tranche di contributo, procedendo conseguentemente al recesso della convenzione con ACER Ferrara, agli atti con PG n. 121079/2025. Infatti, il paragrafo 10 del Regolamento attuativo regionale (DGR 960/2023) prevede la revoca delle risorse qualora il Comune beneficiario della prima tranche non dichiari l'avvenuta sottoscrizione di almeno un contratto di locazione entro i sei mesi successivi alla concessione del contributo all'ente locale.
In data 10/03/2026, agli atti con PG n. 50638/2026, è stata presentata richiesta di indicazioni circa l'attivazione del Patto per la Casa, alla quale la Regione ha risposto con nota agli atti PG n. 62322/2026 del 25/03/2026, precisando che l'adesione del Comune di Ferrara al Programma, avvenuta con Deliberazione di Giunta n. 179/2024, è pienamente valida ed efficace e che, qualora il Comune abbia sottoscritto o sia in procinto di sottoscrivere uno o più contratti di locazione, potrà nuovamente richiedere le risorse regionali destinate al finanziamento del Programma. E' in programma pertanto la nuova adesione a tale misura.

5. Rinegoziazione dei contratti di locazione

La rinegoziazione dei contratti di locazione è una misura introdotta dalla Regione Emilia-Romagna per aiutare le famiglie in difficoltà economica nel pagamento dell'affitto. La misura nasce con l'obiettivo di prevenire sfratti, morosità e situazioni di disagio abitativo.
Il **fondamento normativo** della misura si trova:

- la Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, in particolare nell'art. 11, che ha istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.
- la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", e in particolare con gli artt. 38 e 39, che hanno istituito il Fondo regionale per l'accesso alle abitazioni in locazione, demandando alla Giunta regionale la definizione dei criteri di gestione delle risorse e delle modalità di funzionamento del fondo.

Con la Delibera di Giunta Regionale n. 1275 del 2 agosto 2021, la Regione Emilia-Romagna ha approvato ufficialmente il "Programma regionale per la concessione di contributi destinati alla rinegoziazione dei contratti di locazione".

Con questo programma la Regione mette a disposizione contributi per i proprietari di alloggi che intendano abbassare il canone di locazione e l'eventuale modifica della tipologia di contratto. In questo modo, gli inquilini possono beneficiare di una riduzione del canone di affitto, mentre i proprietari ricevono un contributo a compensazione parziale del mancato introito.
Il programma è stato rinnovato per diverse annualità fino al 2024, con la D.G.R. n. **760/2024**, che ha aggiornato i criteri di funzionamento e previsto la continuità del programma anche per le annualità successive fino ad esaurimento delle risorse.

1) riduzione dell'importo del canone di locazione libero (art. 2, comma 1, L. n. 431/1998) o concordato (art. 2, comma 3, L. n. 431/1998):

La riduzione del canone di locazione deve essere di almeno il 20% ed applicata per una durata minima non inferiore a 6 mesi. Il canone mensile rinegoziato non può essere superiore a 800 euro. Il contributo è pari a:

A. durata tra 6 e 12 mesi: contributo pari al 70% del mancato introito, comunque non superiore a 1.500 euro. Il contributo è pari al 100% del mancato introito, comunque non superiore a 1.500,00 euro per rinegoziazioni relative a contratti i cui conduttori, alla data del 01/05/2023, risiedevano anagraficamente o dimoravano abitualmente negli alloggi colpiti dagli eventi calamitosi situati nei territori di cui all'Allegato n. 1 del D.L. n. 61 del 01/06/2023;
B. durata tra 12 e 18 mesi: contributo pari all'80% del mancato introito, comunque non superiore a 2.500 euro;
C. durata oltre 18 mesi: contributo pari al 90% del mancato introito, comunque non superiore a 3.000 euro;

2) riduzione dell'importo del canone di locazione con modifica della tipologia contrattuale da libero (art. 2, comma 1, L. n. 431/1998) a concordato (art. 2, comma 3, L. n. 431/1998):

Il canone mensile del nuovo contratto a canone concordato non può essere superiore a 700 euro.

Il contributo è pari all'80% del mancato introito, calcolato sui primi 24 mesi del nuovo contratto, con un contributo massimo non superiore a 4.000 euro.

Per l'attuazione concreta del programma, la Regione ha previsto il coinvolgimento dei Comuni e delle ACER (Aziende Casa Emilia-Romagna), che operano come soggetti tecnici e gestionali sul territorio.
In questo quadro si inserisce la Proposta di Delibera di Giunta n. **2024-449 del 02/08/2024**, avente ad oggetto "Convenzione tra il Comune di Ferrara, capofila del distretto socio-sanitario centro nord ed ACER FERRARA per la delega di funzioni amministrative per la realizzazione del programma regionale per la concessione di contributi destinati alla rinegoziazione dei contratti di locazione".
La gestione del Fondo regionale è stata attribuita al Comune di Ferrara, in qualità di Comune capofila del Distretto socio-sanitario Centro Nord. Il Comune, anche sulla base delle deleghe conferite dagli altri Comuni del Distretto, ha affidato ad ACER Ferrara le funzioni amministrative e operative necessarie per l'attuazione del

programma, comprese le attività istruttorie, amministrative e di supporto alla rendicontazione.
Le risorse stanziate, per tutti i Comuni della Regione, annualità 2024, sono state di **euro 415.00,00.** Per quanto concerne le modalità procedurali, è stato stabilito che gli Avvisi pubblici non prevedono la formulazione di una graduatoria e rimangono aperti fino all'esaurimento delle risorse disponibili.
Il Fondo per la rinegoziazione delle locazioni è un fondo distrettuale che Ferrara gestisce in qualità di comune capofila. Nel 2025 è stato erogato n. 1 contributo per euro 2.700,00 relativo ad un contratto di locazione per un alloggio sito nel comune di Ferrara.

NUOVE ESPERIENZE DI ABITARE A FRONTE DI NUOVI BISOGNI

1. *Il welfare generativo*

A partire dal 2014, il Comune di Ferrara ha avviato, tramite l'Azienda Servizi alla Persona, una serie di progetti volti a favorire l'evoluzione del modello di sostegno sociale da una forma statica – basata solo su trasferimenti economici – ad una forma dinamica, in grado di valorizzare le risorse umane di coloro che beneficiano dei meccanismi di solidarietà sociale, in modo da far diventare queste persone soggetti attivi della collettività, generando quindi valore sociale ed economico e favorendo percorsi di benessere e integrazione sociale.

Tali misure vengono confermate anche nell'ambito del Contratto di Servizio con ASP Ferrara tra il Comune di Ferrara, Voghiera e Masi Torello, ASP Ferrara – Centro Servizi alla Persona e Azienda USL di Ferrara per la realizzazione di interventi e servizi sociali e socio – sanitari per il periodo dal 01/07/2025 al 31/12/2027, deliberato con CC n. 70/2025, in cui è previsto che vengano poste in essere misure di sostegno all'abitare per nuclei fragili e/o con disagio sociale, attraverso l'adozione di misure c.d. di "welfare generativo" e "cohousing". A tal fine, con la DGC n. 173 del 19/03/2024 si sono messi a disposizione di ASP Ferrara un totale di n. 16 immobili di proprietà comunale, concessi in comodato gratuito, oggetto poi di successivi contratti di subcomodato a favore di coloro che sono destinatari di tali progetti. Gli alloggi sono sottratti temporaneamente alla disciplina ordinaria delle assegnazioni ai sensi a L.R. n.24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e ss.mm.ii. e in particolare dell'art. 20; detta sottrazione temporanea alla disciplina ordinaria delle assegnazioni non comporta il venir meno della natura sociale dell'alloggio dal momento che lo stesso viene temporaneamente utilizzato - a fini di coesione sociale - a favore di persone che hanno bisogno di rafforzare i loro percorsi di vita autonoma ai sensi anche di quanto previsto dall'art. 5 lett. q) del CTS, che estende la definizione di alloggio sociale ad ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, culturali, formativi o lavorativi. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento di assegnazione degli alloggi erp (di cui al DCC 7132/2020, così come modificato dalla DCC di cui al PG 18490/2022), inoltre, gli alloggi messi a disposizione dal Comune per l'emergenza abitativa non superano la percentuale massima del 3% del patrimonio di ERP totale.

Il welfare generativo prevede quindi il subcomodato a nuclei familiari che si trovano in situazione di grave emergenza abitativa e sociale per i quali l'ASP attiva un progetto di reinserimento sociale, effettua monitoraggio (in itinere) della corretta prosecuzione ed effettua la verifica della realizzazione dello stesso. Il nucleo sub-comodato si impegna volontariamente, in cambio della casa, ad adempiere ad una serie di impegni a contenuto civico volti a soddisfare i bisogni della collettività.

Il progetto Welfare generativo consente di conseguire allo stesso tempo diversi risultati:

- evitare l'abbandono e la fatiscenza degli immobili pubblici non utilizzati;
- rispondere all'obbligo delle Amministrazioni di conservare con diligenza il patrimonio pubblico, in quanto l'utilizzo di beni per soddisfare esigenze della collettività non equivale ad un patrimonio comunale;

- responsabilizzare i nuclei che ne beneficiano, valorizzandone le capacità e salvaguardandone la dignità;
- trasformare il valore dell'aiuto pubblico in lavoro a rendimento sociale.

Le tipologie di nucleo a cui si rivolge il progetto Welfare generativo (che alla base si trovano in gravi emergenze abitative, sono presi in carico dal Servizio Sociale e versano in una situazione di forte indigenza) sono:

- nuclei monogenitoriali con minorenni;
- nuclei con minorenni;
- nuclei con over 70;
- nuclei con valore ISEE più basso (c.d. fascia di protezione canone erp).

Le attività richieste ai nuclei possono riguardare:

- il presidio del territorio: la presenza di nuclei familiari in alloggi già adibiti ad abitazione di custodi di strutture di interesse comunale (impianti sportivi e centri civici) consente una sorta di guardiania h24;
- interventi quotidiani o periodici, come ad esempio apertura/chiusura cancelli, svuotamento dei cestini, sfalcio dell'erba, spazzatura delle zone comuni o manutenzione degli alloggi.

Fin dalla prima sperimentazione del Welfare generativo si sono avuti importanti feedback positivi, che hanno portato a una costante espansione del progetto, coinvolgendo un numero sempre maggiore di alloggi e di nuclei.

2. ***Alloggi per studenti***

Il Comune di Ferrara, attraverso DGC 177/2017 – ad integrazione della Concessione gestionale ad ACER Ferrara approvata con DCC 117813/2014 – ha affidato ad ACER compiti di gestione immobiliare, manutentiva e tecnica di **n. 10 alloggi siti in C.so Porta Mare e n. 1 alloggio sito in Via Matteo Maria Boiardo, di cui è proprietario, con l'obiettivo di destinarli in locazione a studenti universitari e ricercatori fuori sede**, in considerazione della tipologia di abitazioni e della loro ubicazione, prossima al polo tecnologico.

Tale misura vuole rispondere alla richiesta di alloggi da parte di studenti e ricercatori fuori sede, considerata la forte vocazione universitaria della città di Ferrara.

Per quanto riguarda tali immobili, è stata disposta sia la sottrazione definitiva dal patrimonio ERP comunale – compensata da n. 76 nuovi alloggi ERP realizzati nel quartiere "Barco" – sia la locazione di tali alloggi a studenti universitari e ricercatori fuori sede a prezzo inferiore a quello di mercato in linea con il canone concordato, salvaguardando la natura sociale dell'alloggio. Per "natura sociale dell'alloggio", ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture 22/04/2008, si intende: "un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolga una funzione di interesse generale, riducendo il disagio abitativo di individui e nuclei famigliari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

Con l'avvento della nuova convenzione gestionale approvata con DCC 69/2025 con ACER FERRARA, si proseguirà il percorso di collaborazione con l'Azienda nella gestione degli immobili, tra cui quelli siti in C.so Porta Mare e M.M. Boiardo. I compiti

di ACER FERRARA prevedono, tra gli altri, l'esecuzione di manutenzione ordinarie e straordinarie, la gestione delle locazioni, la raccolta delle domande di accesso.
La Convenzione è in fase di redazione e prevede le seguenti novità:

- l'approvazione di un nuovo piano finanziario che superi quello concordato in precedenza, aggiornando i canoni di locazione degli alloggi, per renderli più rispondenti al valore reale;
- prevedere una procedura di selezione degli utenti, tramite procedura ad evidenza pubblica, che tenda a favorire gli studenti più meritevoli e con situazioni economiche più svantaggiate.

Altri alloggi per studenti si trovano **in Via Otello Putinati 149**, sul fabbricato composto da n. 53 posti letto (di cui n. 45 posti letto camera singola e n. 8 posti letto in doppia) e relativi spazi comuni. E' inoltre attivo un servizio di portierato diurno e custodia notturna.
Si tratta di un intervento realizzato nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, grazie ai fondi di cui alla DGR 190/1996 (approvazione del programma di edilizia sovvenzionata ed agevolata per la Provincia di Ferrara). Lo studentato è gestito da ACER FERRARA. La struttura prevede che n. 20 posti letto siano messi a disposizione degli studenti studenti stranieri IUSS di UNIFE. L' altra parte dei posti letto viene assegnata agli studenti Erasmus ed agli studenti, docenti, ricercatori di Unife che in autonomia si rivolgono ad ACER tramite apposito avviso sul sito.
I requisiti di accesso sono i seguenti:

- Il valore ISEE dell'anno in corso del nucleo familiare deve essere inferiore ad euro 35.000 al netto del reddito derivante dalla situazione patrimoniale;
- Il nucleo familiare non deve essere titolare di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di alloggio ubicato nel comune di Ferrara;
- I cittadini stranieri il cui nucleo familiare non produce reddito in Italia.

3. *Progetto "Contatto" di coabitazione intergenerazionale*

Il progetto "Contatto – Abitare Cooperativo" promosso dalla Cooperativa CIDAS è un'iniziativa di co-housing sociale nata a Ferrara nel 2023, con il supporto del Comune di Ferrara (tramite contributo concesso con DGC 111/2025), che si inserisce a sua volta nel Piano Attuativo per la Salute ed il benessere sociale del Distretto Centro Nord Annualità approvato da ultimo con DGC 372/2025.
L'obiettivo principale è creare una convivenza solidale tra studenti universitari e persone fragili o a rischio isolamento, mettendo in relazione due bisogni diversi ma complementari: da un lato la difficoltà degli studenti, soprattutto fuori sede, a trovare alloggi accessibili, e dall'altro la solitudine o vulnerabilità di alcune persone, spesso anziane, che dispongono di spazio abitativo inutilizzato.
La permanenza dello studente è regolata da un contributo economico calmierato rispetto ai prezzi di mercato (circa 250 euro mensili più le spese per utenze come luce e gas), che rende l'alloggio più accessibile e sostenibile. Questo modello permette di raggiungere diversi obiettivi: aumentare le soluzioni abitative disponibili

per studenti fuori sede, offrire agli anziani e alle persone fragili una presenza giovane che possa contribuire alla quotidianità e al benessere relazionale, sostenere chi rischia isolamento sociale o difficoltà economiche.
Un elemento centrale del progetto è il lavoro svolto da CIDAS, che gestisce l'intero percorso. Gli operatori si occupano di selezione e matching, valutando le candidature di studenti e host per individuare le soluzioni più compatibili possibile, tenendo conto delle esigenze e delle aspettative di entrambe le parti. Una volta individuato l'abbinamento, CIDAS accompagna le persone nella fase di accordo, supportandole nella stipula del contratto di locazione e nella firma del "Regolamento di buona convivenza", un documento che serve a definire le regole condivise e a conciliare abitudini diverse per prevenire conflitti. Durante la convivenza, il progetto prevede anche un monitoraggio continuo: un Care Manager segue periodicamente l'andamento della coabitazione, aiuta a valorizzare gli aspetti positivi della relazione, offre supporto e interviene come mediatore in caso di difficoltà o conflitti. Questo permette di garantire stabilità e qualità all'esperienza.
Nel 2025 si erano proposti n. 70 host, per n. 6 convivenze andate a buon fine. L'anima del progetto è comunque quella di essere una proposta culturale e sociale, da cui si può partire per sviluppare ulteriori linee sperimentali di politica abitativa

LA COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE

1. Tavolo Politiche Abitative

Il "Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative" è uno strumento previsto dall'art. 5, comma 3, della L.R. n. 24 del 2001 ed è stato meglio definito dalla DGR N. 528/2014, denominata "Composizione e modalità di funzionamento del "Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative".
Il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative è composto dal Sindaco dei Comuni del territorio provinciale o suo delegato. . Alle riunioni del Tavolo territoriale partecipano, senza diritto di voto, un rappresentante della Regione e il Presidente della Provincia o suo delegato. Alle riunioni del Tavolo, al fine di acquisire elementi utili e di favorire il confronto sulle tematiche abitative, possono essere invitati, senza diritto di voto: a) uno o più rappresentanti delle associazioni di categoria ed economiche e delle organizzazioni sindacali; b) un rappresentante dell'Azienda Casa dell'Emilia-Romagna (Acer) della Provincia.
Il Tavolo viene convocato dal Presidente almeno una volta all'anno al fine di fornire le indicazioni programmatiche per le politiche abitative
Ogni componente può comunicare al Presidente del Tavolo la designazione di un proprio supplente abilitato a rappresentarlo in caso di assenza.
Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno metà dei componenti.
E' prevista la redazione di un verbale degli incontri, con gli argomenti, le deliberazioni assunte, l'indicazione del numero dei voti espressi.
Il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative svolge, in via generale, le funzioni di integrazione e coordinamento delle politiche abitative a livello locale ed in particolare le seguenti funzioni:

- fornisce indicazioni alla Regione Emilia-Romagna in merito alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello locale;
- esprime il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative;
- esprime l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- sviluppa forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di ERP, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, la individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di ERP;
- promuove sinergie fra soggetti deputati a realizzare programmi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), valorizzando la collaborazione tra pubblico e privato;
- collabora alla definizione degli obiettivi e dei compiti dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA);
- trasmette alla Regione dati sul patrimonio ERP.

A livello provinciale il Tavolo è presieduto dall'Assessore alle Politiche per la Famiglia, Politiche Socio-Sanitarie, Politiche Abitative, Sicurezza, Frazioni e Patrimonio Cristina Coletti e partecipano con diritto di voto tutti i rappresentanti legali dei Comuni della provincia (o loro delegati).
Prevede inoltre partecipazione attiva delle sigle sindacali di proprietari e conduttori, per valorizzare le competenze e le conoscenze, scambiare informazioni, fare sinergia e mettere al centro tutti i punti di vista.
Dal 2019 sono stati convocati ben 33 tavoli, così suddivisi per annualità: n. 5 nel 2019, n. 3 nel 2020, n. 5 nel 2021, n. 6 nel 2022, n. 8 nel 2023, n. 3 nel 2024, n. 2 nel 2025, n. 1 nel 2026 (ne sono previsti altri viste le numerose progettualità in essere, che richiedono apposito coordinamento territoriale).

2. ***Protocollo d'intesa con i Sindacati***

Con PG 135497/2020 è stato istituito un "Protocollo d'Intesa tra Comune ed organizzazioni sindacali degli inquilini Sunia, Uniate, Sicet per la concertazione delle politiche abitative
e per il contrasto al disagio abitativo", ai sensi della L.R. 24/2001.
L'obiettivo è quello di strutturare un confronto basato su un chiaro sistema di relazioni sindacali sul tema delle politiche abitative, in quanto problema di forte priorità nell'ambito delle politiche sociali ed edilizie urbanistiche.
Il Protocollo prevede l'istituzione di un apposito Tavolo di Confronto tra Comune di Ferrara ed Organizzazioni sindacali degli inquilini sopra citate, con funzioni concertative e preparatorie rispetto al tavolo Territoriale di Concertazione delle Politiche abitative, anch'esso costituito ai sensi della legge regionale 24/2001.
In particolare, sono oggetto di preventiva condivisione del Tavolo alcune tematiche specifiche, quali ad esempio:

- la gestione delle emergenze abitative e degli sfratti con focus sugli sfratti assistiti dal Comune di Ferrara; i programmi di recupero degli alloggi erp;
- l'utilizzo del Fondo affitto e degli altri fondi a sostegno del disagio abitativo
- la gestione delle decadenze degli assegnatari;
- le iniziative per la tutela degli assegnatari appartenenti alle fasce fragili;
- le iniziative per favorire la mobilità all'interno dell'erp.

l d' Confronto Comune di Ferrara/Sindacati potrà essere allargato, di comune accordo, su specifici temi alle Associazioni Sindacali dei proprietari nonché alle Associazioni di rappresentanza attive nel comparto abitativo ed all'Università di Ferrara.
Il Tavolo si è riunito n. 3 volte nel 2021, n. 1 volta nel 2022, n. 3 volte nel 2023, n. 4 volte nel 2025.

3. ***Accordo quadro con Università di Ferrara per lo sviluppo di tematiche innovative riguardanti il settore delle politiche abitative***

Il Comune di Ferrara, in linea con i principi della L.R. n. 24/2001, promuove l'obiettivo istituzionale di rafforzare le politiche della casa per rispondere al crescente

bisogno di alloggi accessibili, soprattutto per le persone in difficoltà economica e sociale.
Il Dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara ha come mission quella di svolgere attività di ricerca, formazione e progettazione sui temi della rigenerazione urbana e dell'abitare sostenibile. Grazie al suo approccio multidisciplinare e alle collaborazioni con altre istituzioni nazionali e internazionali, il Dipartimento studia nuove soluzioni per la città, affrontando i cambiamenti sociali, ambientali e tecnologici e sviluppando modelli innovativi di pianificazione urbana.
L'accordo tra Comune e l'Università nasce quindi per portare elementi di studio e innovazione, costituenti il know how dell'Università, per il miglioramento in termini di efficacia ed efficienza, oltre che per promuovere lo sviluppo di tematiche innovative nelle strategie di politica abitativa del Comune di Ferrara.
In tale contesto, con DGC n. 326/2025 del 22/07/2025 è stato approvato lo schema di accordo tra il Comune di Ferrara e il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Ferrara. L'accordo, agli atti con PG n. 178769/2025, ha una durata di cinque anni dalla data di sottoscrizione, con possibilità di rinnovo e/o modifica previa approvazione dei rispettivi organi competenti.
Lo scopo dell'accordo è, quindi, instaurare un rapporto di collaborazione tra gli Enti volto a sviluppare proposte e progetti innovativi e sperimentali sulle forme dell'abitare, promuovendo l'aumento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), soprattutto attraverso la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile del patrimonio edilizio esistente, contrastando il consumo di suolo.
La collaborazione tra i due enti, attualmente in fase di studio e sviluppo, potrà riguardare diverse attività, tra cui la progettazione e l'organizzazione congiunta di convegni, seminari, workshop e giornate formative; l'organizzazione di visite guidate per studenti delle due istituzioni presso strutture e laboratori; la predisposizione di articoli da pubblicare su riviste specializzate e indicizzate; la partecipazione congiunta a bandi e progetti di ricerca e innovazione a livello regionale, nazionale ed europeo; e l'istituzione di una rete di competenze finalizzata alla formazione di nuove figure professionali e alla diffusione di nuove conoscenze e tecnologie.

4. Una collaborazione rinnovata con ACER attraverso l'adozione della nuova Convenzione Gestionale

Attraverso la "Convenzione per l'affidamento all'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) della gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché delle relative funzioni e dei compiti di spettanza comunale", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 24/06/2025, il Comune di Ferrara ha rinnovato il rapporto di cooperazione con ACER Ferrara, attribuendo all'Azienda la facoltà di esercitare una serie di attività gestionali finalizzate a garantire un'amministrazione più efficiente del patrimonio abitativo pubblico e dei servizi ad esso connessi.
Tale Convenzione è resa possibile dalla Legge Regionale n. 24/2001, che ha lo scopo di regolamentare le Aziende Casa Emilia-Romagna e di consentire alle

Amministrazioni locali di instaurare rapporti di collaborazione con tali enti pubblici strumentali, affidando loro lo svolgimento di funzioni amministrative riguardanti gli alloggi di proprietà comunale.
La nuova convenzione è basata sulla diversificazione delle funzioni come segue:
- le attività di programmazione, indirizzo, controllo e regolamentazione dell'ERP rimangono in capo all'Amministrazione comunale;
- le attività di gestione vengono poste in capo ad ACER Ferrara attraverso l'affidamento in concessione della gestione del patrimonio ERP con accollo da parte dell'Azienda di tutti gli adempimenti ed oneri connessi.
La Convenzione n. 69/2025 ha durata quinquennale (dal 01/07/2025 al 30/06/2030, ulteriormente rinnovabile previa verifica dell'attività svolta) ed è improntata alle seguenti linee strategiche:

- definire puntualmente le attività gestionali affidate ad ACER e quelle di competenza del Comune, anche ai fini dell'applicazione dei nuovi massimali dei costi di gestione;
- consentire, grazie a tale definizione, l'adozione di un sistema più efficace di controllo dell'erogazione e dell'esecuzione dei servizi, mediante appositi strumenti di monitoraggio;
- rendere possibile, attraverso una supervisione più accurata delle attività gestionali, l'individuazione di procedure di adeguamento nell'erogazione dei servizi, favorita anche da una maggiore flessibilità nei rapporti tra i due enti;
- individuare ACER quale unico interlocutore per i servizi amministrativo-contabili e tecnici, consentendo all'Azienda l'applicazione di un principio di economia di scala;
- favorire, grazie allo stretto rapporto di cooperazione tra i due enti, il raggiungimento di obiettivi comuni, in quanto la Convenzione rientra tra i cosiddetti "accordi di cooperazione istituzionale", con la quale le pubbliche amministrazioni disciplinano lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune;
- ridurre in modo significativo il numero di alloggi vuoti, attraverso l'intercettazione, da parte di ACER, di tutti i finanziamenti pubblici finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli alloggi ERP;
- promuovere un'analisi approfondita, anche con il supporto dei tecnici comunali, delle attività connesse alla manutenzione degli alloggi, con particolare riferimento agli aspetti edilizi e urbanistici e alle tecniche costruttive, al fine di migliorare le performance energetiche, impiantistiche, sanitarie e la fruibilità del patrimonio ERP;

I principali compiti di ACER FERRARA sono i seguenti:

- mediazione sociale attraverso attività da svolgere da parte di figure professionali dotate di specifica formazione; gestione degli interventi di manutenzione riparativa; gestione attività di ripristino alloggi vuoti; gestione attività di manutenzione straordinaria; gestione attività di accertamento ed applicazione delle sanzioni amministrative per violazione del regolamento

d'uso degli alloggi"; attività contrattuale (contratti a seguito di assegnazione alloggio ERP, subentri, ampliamenti, disdette...); gestione ricavi (dei canoni di locazione, recupero crediti…), rapporti con gli utenti (verifica permanenze, gestione mobilità, attività rilascio immobili per occupazioni illegali e morosità), gestione manutenzioni (ripristino alloggi, pronto intervento, manutenzione ordinaria), gestione condominiale;

- esecuzione di prestazioni supplementari, subordinate alla stipula di apposite convenzioni, finalizzate a regolare nel dettaglio i criteri, le modalità di erogazione delle attività, nonché la determinazione dei relativi rimborsi spese. Si richiamano a tal fine le seguenti Convenzioni aggiuntive già approvate: Convenzione con ACER Ferrara per il supporto alla gestione Sportello Sociale Casa e situazioni di disagio sociale ed economico ai fini mantenimento requisiti permanenza alloggi ERP, approvata con DGC n. 348/2025; Convenzione aggiuntiva con ACER Ferrara per la gestione amministrativa relativa al riscatto vincoli aree peep, approvata con DGC 338/2025; PNRR M7 I.17 REPOWER – Efficientamento energetico di fabbricati ERP nel quartiere di Via Krasnodar - Approvazione del progetto di fattibilità tecnico- economica (PFTE) e della Convenzione con ACER, approvata con DGC 72/2026;

I principali elementi di novità rispetto alle Convenzioni precedenti sono i seguenti:

- l'obiettivo di riduzione degli alloggi sfitti, attraverso un piano strutturale di valorizzazione e recupero per la ristrutturazione degli alloggi vuoti (ad es., con il Programma regionale "Sfitto zero" di cui alla DGR n. 1564/2025; il Programma regionale di recupero alloggi vuoti 2025/2026 di cui alla DGR n.1276/2025; il Programma comunale recupero alloggi vuoti finanziato con fondi riscatto Aree Peep);
- l'obiettivo di prevenire e ridurre le morosità, attraverso una migliore e più puntuale ridefinizione delle procedure di gestione in tutti gli aspetti pertinenti, così come definiti dall'art. 14 della Convenzione Gestionale;
- maggiore trasparenza e ascolto, con l'attivazione di un sistema "customer satisfaction" per valutare la qualità delle risposte offerte ai cittadini, oltre all'ulteriore valorizzazione dello "Sportello Sociale Casa". La finalità è quella di potenziare i servizi di prossimità rispetto ai bisogni dei propri cittadini (proprio attraverso lo Sportello Sociale Casa) per ogni tipo di esigenza e problematica attinente le assegnazioni ordinarie, le emergenze abitative, oltre alla gestione sinergica delle situazioni di marginalità e sociale ed economica degli assegnatari;
- Gestione sociale dell'ERP: un approccio strategico che sposta il focus agli assegnatari, puntando a migliorare la qualità dell'abitare, gestire fragilità e conflitti, e promuovere la coesione sociale attraverso uffici dedicati, mediazione e monitoraggio. Questo modello trasforma il ruolo del gestore da mero amministratore a facilitatore di inclusione, integrando servizi tecnici e

sociali per prevenire il degrado e sostenere la comunità, grazie anche al coinvolgimento attivo dei Servizi Sociali Territoriali;
- Costituzione dell'Organismo tecnico Permanente (OTP): previsto dall'art. 4 della convenzione gestionale di cui al DCC 69/2025 ed istituito con DGC 463/2025, è composto da n. 2 dipendenti del Comune di Ferrara e da n. 2 dipendenti di Acer Ferrara, rispettivamente, per la propria parte, uno con "profilo amministrativo" e uno con "profilo tecnico" con funzioni di accompagnamento e supporto al processo di monitoraggio e valutazione in merito all'esecuzione della convenzione gestionale approvata con DCC n. 69/2025, con particolare attenzione all'iter procedimentale sia tecnico che economico-finanziario;
- rafforzamento del sistema di rilevazione e di monitoraggio della qualità dei servizi erogati ai cittadini, al fine di integrare il più ampio sistema dei controlli del Comune e ottenere una migliore qualità, potenziando la reportistica, per facilitare il confronto tra programmazione e risultati, stimolando una pianificazione più efficace e un miglioramento continuo (vedi "Allegato E" alla Convenzione");
- l'azione di ACER deve essere orientata a intercettare finanziamenti pubblici prioritariamente per il recupero e la riqualificazione di alloggi di ERP;
- l'innovazione tecnologica e digitale, in particolare per quanto riguarda la condivisione delle banche dati afferenti agli alloggi di ERP e la digitalizzazione delle richieste da parte del Cittadino;
- i temi dell'innovazione delle tecniche edilizie ai fini del perseguimento degli obiettivi di miglioramento delle performance energetiche, impiantistiche, sanitarie e di fruibilità del patrimonio ERP, con l'obiettivo di ridurre i costi delle utenze delle famiglie per fronteggiare la cosiddetta "povertà energetica" (ad esempio, gli interventi di riqualificazione finanziati dalla Missione 7 - REPowerEU del PNRR,investimento 17 afferente 276 alloggi quartiere Krasnodar).

5. ***Il nuovo Contratto di Servizio con ASP: la gestione sociale dell'ERP***

Con DCC 70/2025 è stato approvato il nuovo Contratto di Servizio tra il Comune di Ferrara, ASP Centro Servizi alla Persona e Azienda USL di Ferrara per la realizzazione di interventi e servizi sociali e socio – sanitari, per il periodo 01/07/2025 – 31/12/2027.

Tra le novità della nuova convenzione è stata inserita la c.d. "**Gestione sociale Erp":** ciò riguarda l'integrazione di molteplici forme d'intervento attraverso un approccio multidimensionale e multi professionale, con il coinvolgimento di diversi Enti istituzionali (ASP, ACER, AUSL …) promuovendo e valorizzando la Responsabilità sociale, ovvero l'educazione all'abitare sociale intesa come rispetto del regolamento del contratto di locazione, della convivenza tra varie tipologie di persone e fragilità presenti nell'ERP, favorendo e implementando le relazioni umane.

L'ulteriore obiettivo è quello di porre al centro del progetto le persone/gli abitanti degli alloggi ERP, sostenendone i processi d'integrazione e d'inclusione sociale, contrastando, quanto più possibile, l'isolamento sociale.

La "scheda tecnica 8" , presente come Allegato al Contratto di Servizio, viene dedicata all' "area gestione sociale nell'Erp", per fare in modo che le persone anche fragili siano supportate ed accompagnate sia al momento dell'entrata negli alloggi di erp, sia per favorire la loro permanenza all'interno degli stessi, sia per favorire un percorso verso una vita autonoma e responsabile dal punto di vista sociale:
I percorsi di accompagnamento all'abitare includono un ampio ventaglio di attività e servizi per il conseguimento di diversi obiettivi: l'integrazione sociale delle persone, la sostenibilità economico–finanziaria dell'abitazione, la sostenibilità energetico-ambientale della gestione domestica, la sostenibilità sociale.
A questa ampia declinazione degli interventi, corrisponde una diversificata tipologia di servizi rivolti sia ai residenti che al vicinato: socio assistenziali, sanitari, di accompagnamento e di sviluppo della comunità.
L'accompagnamento educativo all'abitare comprende una serie di servizi di supporto attivati al momento dell'inserimento nell'alloggio, per superare eventuali difficoltà:
- di tipo tecnico – burocratico (documenti ed adempimenti amministrativi per l'assegnazione, per l'allacciamento delle utenze, ecc);
-di tipo relazionale (conoscenza del contesto di vicinato, degli eventuali referenti condominiali, del regolamento, etc.);
- di educazione alla gestione domestica, con l'implementazione di strumenti e strategie per il monitoraggio efficiente dei consumi, in modo da evitare sprechi e spese inutili.
Il "tutoring sociale" comprende servizi di supporto per l'educazione alla gestione quotidiana della casa per i nuclei più fragili, inclusa la cura degli spazi, la promozione di buone pratiche per la pulizia, la gestione dei rifiuti ed in generale ciò che serve per la prevenzione di situazioni di degrado abitativo. A queste attività, si aggiungono quelle di supporto alla gestione del bilancio familiare, con l'educazione alla pianificazione delle spese legate all'abitare (affitto, utenze, spese condominiali), per prevenire situazioni di morosità e di indebitamento. Si implementano, inoltre, progetti di condominio solidale per facilitare l'emergere di forme di mutuo aiuto e di reciprocità anche intergenerazionale proprie della "famiglia estesa", soprattutto in quei complessi che hanno sperimentato un invecchiamento degli assegnatari. Verranno individuate figure con il compito di affiancare i residenti promuovendo la socializzazione anche in apertura verso il quartiere. La filosofia di fondo è quella di favorire dinamiche di mutualità tra condomini che possono assumere anche una forma"strutturata" (attraverso l'attivazione di banche del tempo, lo sviluppo di gruppi di acquisto solidali).
Per le specifiche tecniche e di realizzazione, si veda il paragrafo "Accompagnamento all'inquilinato e tutoring sociale nei fabbricati ERP".