



Ferrara, 28/09/2026

Al Sig. Sindaco

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: *Risoluzione per la costituzione di un tavolo di consultazione con parti sociali, terzo settore, cooperative, e associazioni di categoria e professionali, per concordare le linee di indirizzo sugli interventi residenziali di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da attuare con Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e Accordi Operativi previsti nel Piano Urbanistico di Ferrara.*

Il Consiglio Comunale,

Premesso che:

- La Regione E.R nella fase di Consultazione Preliminare, aveva rilevato che la diagnosi non approfondiva la natura della domanda di ERS, mancando di oggettivi parametri di riferimento per orientare in maniera più mirata le politiche abitative e di servizi,
- Aveva richiesto pertanto di definire più precisamente i previsti fabbisogni di ERS emergenti sia in termini **quantitativi**, che **tipologici** (a titolo esemplificativo: locazione permanente, locazione a termine a canone calmierato, proprietà), che **qualitativi** (come ad esempio nuclei con redditi molto bassi, studenti, popolazione anziana e straniera).
- In sede di CUAV molte di queste raccomandazioni sono state accolte, portando a modifiche significative nelle informazioni demografiche riportate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico e nelle valutazioni specifiche in merito alle dotazioni ERS contenute nella Valsat parte 5B - par. 5.9.3.
- Nel documento citato si rileva che il target di utenti che presentano domanda di alloggi pubblici ERP è prevalentemente rappresentato da: anziani, cittadini stranieri, emergenza abitativa, nuclei italiani e stranieri scivolati in condizione di povertà o comunque di perdita della casa.
- Si rileva d'altra parte che l'attuale dotazione pubblica di alloggi ERS (circa un decimo rispetto all'ERP), è stata quasi completamente assorbita dalla domanda, e che il mercato della casa a Ferrara sta mutando anche in funzione di nuovi bisogni: l'aumento della richiesta di case in città e nella prima periferia da parte di studenti universitari ha contribuito ad alzare i prezzi dell'affitto, rendendo difficoltosa la ricerca di abitazione di quei nuclei familiari più fragili (precari, lavoratori fuori sede, nuclei monogenitoriali etc). Problema aggravato inoltre dalla espansione del fenomeno degli affitti brevi, più redditizi della locazione tradizionale.
- Questi fenomeni demografici e sociali contribuiscono a generare forti squilibri e tensioni nel mercato degli affitti e generano gravi tensioni sociali ed abitative. Squilibri ulteriormente acuiti nelle fasce sociali più fragili dallo sgombero del grattacielo.

Premesso inoltre che

- La regione ha recentemente aperto un tavolo di consultazione sulle **Linee di indirizzo per la riforma della LR 24/2001** che ha disciplinato fino ad oggi il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.
- Che tra gli obiettivi della Riforma sono ricompresi la **revisione delle regole di accesso all'edilizia residenziale pubblica** per garantire maggiore equità, uguaglianza e centralità del diritto all'abitare; la **promozione della rigenerazione urbana**, l'edilizia sociale e il rafforzamento del Patto per la Casa, puntando al recupero di alloggi sfitti e di immobili pubblici; e l'**attivazione di un percorso partecipato** attraverso tavoli tematici di lavoro e incontri territoriali rivolti agli attori del settore e ai professionisti.

Considerato che

- Il Comune di Ferrara è riconosciuto come un Comune ad alta tensione abitativa e che, conseguentemente, ai sensi dell'art. 34, c. 3 della L.R. 24/2017, la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non può essere inferiore al 20% degli alloggi ammissibili e che il PUG di Ferrara ha dunque **l'obbligo di garantire la quota minima ERS del 20%**.
- Nel PUG si demanda agli Accordi Operativi (AO) ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) e ai Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), la specificazione e l'attuazione dei progetti, assicurandone la sostenibilità e specificando e dettagliando i criteri e le prestazioni previste dalla Strategia del PUG.
- Si evidenzia come alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili sarebbe auspicabile potessero contribuire anche le realtà imprenditoriali maggiormente strutturate, **eventualmente interessate alla disponibilità di alloggi per i propri lavoratori**.
- Come scenario minimo (senza il ricorso ai meccanismi premiali) il numero di alloggi ERS da realizzare nei Tessuti Urbani dismessi od oggetto di rigenerazione con Permessi di Costruzione Convenzionata o con Accordi Operativi è indicata nel piano a **671 unità** pari al 20% degli alloggi edificabili a libero mercato (*VALSAT parte 5b*).
- Per favorire tali obiettivi l'art. 17 delle norme del Piano, oltre a definire livelli minimi, introduce un meccanismo premiale per gli accordi operativi ed i PCC (concedendo dal 25% al 35% di maggiore superficie utile edificabile dentro il tessuto urbanizzato) per incentivare la realizzazione di quote aggiuntive di ERS negli interventi di rigenerazione.

Considerato altresì che

- Il PUG prevede la possibilità previo accordo con l'AC di procedere con la monetizzazione della mancata realizzazione di alloggi ERS da parte degli operatori secondo le modalità stabilite da apposito **Regolamento approvato dal Consiglio Comunale**.
- La DGR 110/2021 stabilisce che l'intera destinazione delle monetizzazioni sia destinato alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.
- E che "i proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per favorire l'aumento dell'offerta abitativa sociale" (*Disciplina art 23*).
- Si invita pertanto la Giunta a considerare l'opportunità di utilizzare tali fondi per **favorire la realizzazione di alloggi ERS in aree idonee messe a disposizione dall'Amministrazione comunale**.

Tutto ciò premesso e considerato

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

Alla attivazione di un **tavolo partecipato** con gli attori del settore (parti sociali, terzo settore, cooperative, e associazioni di categoria e professionali), per tenere aperto un confronto sulle politiche abitative e sulle modalità e sui criteri di attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nelle aree di rigenerazione urbana e nelle aree idonee. Particolare attenzione, in

coordinamento con le nuove linee di indirizzo regionali per l'intervento pubblico nel settore abitativo, dovrebbe essere dedicata al potenziale utilizzo dei **Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica** oltre agli Accordi Operativi previsti nel Piano Urbanistico di Ferrara.

Il Consigliere Comunale Gruppo PD Ferrara

Massimo Buriani

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Massimo Buriani', written in a cursive style.