



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **159**

in data **24/07/2025**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **24 - ventiquattro** - del mese **luglio** alle ore **15:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

## **ADESIONE AL PROGRAMMA DI RECUPERO DI ALLOGGI LIBERI E NON ASSEGNABILI MEDIANTE TEMPORANEA SOTTRAZIONE AL VINCOLO ERP E SUCCESSIVA GESTIONE IN ERS.**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	SI
PASINI Carlo	Assessore	NO
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENCO Dr. Donato Salvatore**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamate:

la L.R. 3/1999 *“Riforma del sistema regionale e locale” ed in particolare gli artt. da 95 a 97 dedicati all’edilizia residenziale pubblica;*

la L.R. 24/2001 *“Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”;*

le Deliberazioni di Giunta Regionale n. 528/2014 e n. 879/2015, le quali nel definire la composizione e le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all’art. 5 comma 3 della L.R. 24/2001, riepilogano le competenze poste in capo ai Tavoli Territoriali di concertazione delle Politiche Abitative e alla Conferenza Metropolitana della Città Metropolitana di Bologna (*di seguito denominati Tavoli e Conferenza*);

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

- l’art. 30 comma 1 che sostituisce il comma 5bis dell’art. 20 della L.R. 24/2001 al fine di ampliare a tutti gli alloggi ERP (edilizia residenziale pubblica) che risultino non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza, la possibilità di recupero e ristrutturazione ad opera del Comune proprietario, attraverso la temporanea sottrazione al vincolo ERP e successivi programmi di recupero e gestione in ERS;
- l’art. 30 comma 2 che introduce il comma 5/ter all’art. 20 della L.R. 24/2001, con il quale si demanda alla Giunta regionale la definizione dei criteri, modalità e condizioni per l’attivazione dei programmi di recupero o riqualificazione di cui al comma 5 bis della L.R. 24/2001;
- l’art. 32 che all’art. 11 della L.R. 24/2001, dopo il comma 3/ter introduce il comma 3/quarter che prevede che nell’ambito degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative di cui all’art. 8, la Regione possa istituire un fondo a copertura degli interessi derivanti dai mutui contratti dalle ACER con Cassa Depositi e Prestiti o con altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, al fine di favorire l’attuazione dei programmi di recupero di cui all’art. 20, comma 5 bis della L.R. 24/2001, promossi dai Comuni avvalendosi delle ACER, ed i programmi di recupero degli immobili residenziali delle ACER di cui all’art. 40 comma 2 bis della L.R. 24/2001, con la specifica che per questi ultimi alloggi le risorse regionali sono concesse a condizione che, al termine del periodo di ammortamento dell’investimento, gli immobili entrino nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l’assegnazione in ERP o in ERS. Le modalità di concessione delle risorse a copertura degli interessi derivanti dai mutui sono definite con atto della Giunta;

Viste:

la Deliberazione di Giunta regionale n. 1282 del 24/06/2024 *“PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI ERP DI PROPRIETÀ DEI COMUNI E DELLE ACER”* che ha definito criteri generali e criteri di dettaglio per la redazione dei programmi di recupero di alloggi ERP che risultino non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza, la possibilità di recupero e ristrutturazione ad opera del Comune proprietario, attraverso la temporanea sottrazione al vincolo ERP e gestione in ERS;

la Deliberazione di Giunta regionale n. 1599 del 08/07/2024 "CRITERI E PROCEDURE PER LA CONCESSIONE DELLA RISORSE A COPERTURA DEGLI INTERESSI DERIVANTI DAI MUTUI CONTRATTI DALLE ACER CON CCDDPP AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 3 QUATER DELLA L.R. N. 24/2001 E S.M.I." che ha definito la procedura da applicare per l'attuazione dei programmi di recupero o riqualificazione degli alloggi ERP cui all'art. 20, comma 5 bis della L.R. 24/2001, promossi dai Comuni avvalendosi delle Aziende Casa Emilia Romagna (di seguito denominate ACER) per la temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP di loro proprietà e dei programmi di recupero di alloggi di proprietà delle ACER di cui all'art. 40 comma 2 bis della L.R. 24/2001, e disciplina riconoscimento ed erogazione dei contributi previsti dal Fondo regionale istituito all'art. 11, comma 3 quater della L.R. n. 24/2001;

Dato atto che all'interno del patrimonio ERP sono individuabili alloggi non occupati da tempo in quanto non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza, e pertanto necessitanti di cospicui interventi di ristrutturazione;

Considerato che non tutti gli alloggi ERP non occupati per motivi di lavori edili riescono ad essere recuperati con le risorse normalmente disponibili mediante i proventi dei canoni ERP di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2001 ovvero con le risorse regionali stanziare con i Bandi annuali o pluriennali per il recupero del patrimonio ERP;

Dato atto altresì che non sono presenti risorse a bilancio precipuamente destinate alla ristrutturazione di tali alloggi non occupati;

Ritenuto di poter ricorrere allo strumento regionale di cui all'art.20, commi 5 e 5 bis, della L.R. 24/2001 per il recupero di n. 40 alloggi non occupati non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza, utilizzando la possibilità di recupero e ristrutturazione ad opera del Comune proprietario, attraverso la temporanea sottrazione al vincolo ERP e successivi programmi di recupero e gestione in ERS;

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

Ritenuto pertanto di approvare il Programma di recupero dei n. 40 alloggi non occupati mediante il ricorso allo strumento della temporanea sottrazione al vincolo ERP e successiva gestione in ERS con riferimento agli alloggi dettagliati nell'elenco allegato A al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

Dato atto che il presente Programma ha ottenuto l'intesa del Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative cui all'art. 5 comma 3 L.R. 24/2001 nella seduta del 29/10/2024;

Ritenuto che l'attuazione di tale Programma di recupero, possa essere gestita in accordo con quanto stabilito dall'art. 20, comma 5 bis della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. da ACER in quanto già soggetto gestore del patrimonio ERP comunale e soggetto qualificato nella realizzazione di programmi complessi nonché garanti del rispetto dei tempi e delle condizioni previste per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP del Comune;

Considerato che l'individuazione di ACER nella gestione del Programma di recupero permette alla stessa ACER di avvalersi dei contributi regionali di cui all'art. 11, comma 3 quater, della LR 24/2001;

Ritenuto a tal fine di approvare uno schema di convenzione per regolare le modalità di attuazione di tale Programma con l'obiettivo di assicurare l'incremento e il miglioramento del patrimonio ERP di proprietà del Comune e di assicurare nella fase attuativa e gestionale il rispetto dei criteri di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 1282 del 24/06/2024, con particolare riferimento all'assegnazione degli alloggi, definizione del canone e le forme di garanzia per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP a conclusione del Programma stesso;

Acquisito da ACER il piano economico finanziario per il rientro dei costi sostenuti per il recupero degli alloggi in cui è dimostrato che la sottrazione del patrimonio ERP è disposta per il periodo strettamente necessario per recuperare le risorse investite, aspetti che saranno oggetto di verifica anche da parte del Comune;

Considerato quanto segue ai fini della correttezza generale delle risultanze contabili:

- le spese sostenute per il quadro economico del programma sono integralmente finanziate mediante l'accensione del mutuo
- la riscossione dei canoni di locazione sugli alloggi, e la contabilità relativa all'intero progetto deve essere evidenziata anno su anno in una sezione separata e autonoma del rendiconto di gestione da ACER;
- in caso di variazione dei costi per il recupero degli alloggi è prevista la corrispondente riduzione del numero di alloggi;
- viene previsto l'obbligo di ACER di comunicare al Comune gli esiti del piano anche ai fini della valorizzazione a consuntivo degli immobili ristrutturati;
- gli oneri gestionali degli alloggi restano a carico della convenzione in essere, come previsto dal progetto regionale, ma il programma avrà un effetto positivo derivante dal passaggio dell'onere di quota parte delle spese condominiali (per gli alloggi che saranno occupati) dal Comune agli inquilini;

Ritenuto di stabilire che le ACER sono tenute al monitoraggio del piano economico finanziario al fine anche di rendicontare al Comune che i maggiori introiti derivanti dai canoni sono accantonati per essere destinati alla manutenzione del patrimonio ERP;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, dal Dirigente competente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, dal Responsabile del Servizio Finanziario;

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Con voti unanimi palesemente espressi,

## **DELIBERA**

1. Sulla base di quanto dettagliato nelle premesse, di approvare ai sensi dell'art. 20, commi 5 e 5 bis della LR 24/2001, d'intesa con Tavolo provinciale di concertazione delle politiche abitative, il Programma di recupero mediante il ricorso allo strumento della temporanea sottrazione al vincolo ERP e successiva gestione in ERS relativo agli alloggi liberi non assegnabili in quanto necessitanti

di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia, di cui all'elenco allegato A al presente atto, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

2. di affidare l'attuazione del Programma di recupero ad ACER già soggetto gestore del patrimonio abitativo pubblico del Comune che potrà avvalersi delle risorse regionali di cui all'art. 11, comma 3 quater, della LR 24/2001;

3. di approvare l'allegato schema di convenzione (Allegato B), parte integrante e sostanziale del presente atto al fine di assicurare nella fase attuativa e gestionale il rispetto dei criteri di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 1282 del 24/06/2024, con particolare riferimento all'assegnazione degli alloggi, alla definizione del canone e alle forme di garanzia per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP a conclusione del Programma stesso;

4. di dare atto che il piano economico finanziario presentato da ACER e allegato alla presente, mostra la sostenibilità dello stesso e il rientro dei costi sostenuti per il recupero degli alloggi nell'arco temporale dei 12 anni, e che pertanto la sottrazione del patrimonio ERP è disposta per il periodo strettamente necessario per recuperare le risorse investite, aspetti che saranno oggetto di verifica da parte del Comune;

5. di stabilire che ACER è tenuta al monitoraggio del piano economico finanziario al fine anche di rendicontare al Comune che i maggiori introiti derivanti dai canoni sono accantonati per essere destinati alla manutenzione del patrimonio ERP;

6. di autorizzare il dirigente del servizio Servizi ai Cittadini alla sottoscrizione dell'accordo con ACER Reggio Emilia.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**MARENCO Dr. Donato Salvatore**