

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1396 del 03/08/2026

Seduta Num. 34

Questo lunedì 03 **del mese di** Agosto
dell' anno 2026 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA- MISTA
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) de Pascale Michele	Presidente
2) Colla Vincenzo	Vicepresidente
3) Allegni Gessica	Assessore
4) Conti Isabella	Assessore
5) Fabi Massimo	Assessore
6) Frisoni Roberta	Assessore
7) Mammi Alessio	Assessore
8) Mazzoni Elena	Assessore
9) Paglia Giovanni	Assessore
10) Priolo Irene	Assessore

Funge da Segretario: Colla Vincenzo

Proposta: GPG/2026/1431 del 23/07/2026

Struttura proponente: SETTORE POLITICHE PER L'ABITARE
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE A POLITICHE ABITATIVE, LAVORO, POLITICHE GIOVANILI

Oggetto: APPROVAZIONE DEGLI INDIRIZZI PER L'AVVIO DELLA RIFORMA DELLE
POLITICHE PER L'ABITARE

Iter di approvazione previsto: Delibera ordinaria

Responsabile del procedimento: Giulia Angelelli

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Premesso che:

- il quadro giuridico che disciplina le politiche abitative in Emilia-Romagna è rappresentato dalla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24: *"Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"*: ad oltre vent'anni dalla sua approvazione, il contesto economico, sociale e demografico del territorio emiliano-romagnolo è profondamente mutato, registrando un aumento delle forme di fragilità sociale e l'emergere di una nuova domanda espressa da lavoratori mobili, giovani, studenti e ceto medio impoverito;
- l'abitare non costituisce più un ambito settoriale o meramente amministrativo, bensì una fondamentale infrastruttura sociale che condiziona l'inclusione, la salute, l'istruzione e la qualità della vita delle comunità, richiedendo un cambio di paradigma da una legge procedurale e prescrittiva, quale l'attuale L.R. 24/2001, a una legge strategica e proattiva, in grado di orientare lo sviluppo delle città;
- la Regione Emilia-Romagna intende riaffermare la centralità dell'housing sociale come politica strutturale di sviluppo economico e di rigenerazione urbana, superando la concezione dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) come risposta puramente emergenziale per trasformarla in leva di equità, competitività territoriale e coesione sociale;

Considerato che:

- l'attuazione della L.R. n. 24/2001 ha evidenziato negli anni una frammentazione del sistema di governance, un allentamento del ruolo di coordinamento regionale e un isolamento dei Comuni nell'affrontare il disagio abitativo di area vasta, anche a fronte dell'indebolimento del ruolo e delle funzioni del livello territoriale intermedio rappresentato dall'amministrazione provinciale;
- risulta strategico riorientare l'ERP da sistema fondato su permanenze di fatto illimitate a servizio pubblico dinamico, equo e sostenibile, introducendo regole uniformi sull'accesso, la mobilità interna e il turnover, pur garantendo stabilità a chi vive situazioni di fragilità non superabile;
- si rende necessario arrivare ad una definizione esplicita di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) indicando i destinatari, le durate dei vincoli, le modalità di attuazione e i soggetti coinvolti;
- diventa importante qualificare gli operatori dell'ERP e creare un sistema regionale degli operatori dell'ERS che sia aperto e selettivo, in grado di valorizzare competenze tecniche, la capacità di gestione sociale e la solidità economica, ampliando così il perimetro dei soggetti attuatori fino a ricomprendere il Ter-

zo Settore, le cooperative sociali e nuove forme di partenariato pubblico-privato;

- la carenza e la discontinuità delle risorse pubbliche impongono l'uso integrato di leve urbanistiche, finanziarie e fiscali attraverso la ricerca di nuove sinergie che coniughino maggiore scalabilità, sostenibilità e impatto sociale, valorizzando l'interoperabilità dei dati tramite l'Osservatorio regionale del sistema abitativo, quale motore informativo della nuova governance;

Richiamato il Programma di mandato della Giunta, presentato in data 10 gennaio 2025, che nella sezione *"Il diritto alla casa come pilastro della cittadinanza"* prevede tra gli obiettivi operativi:

- l'Edilizia sociale e la rigenerazione urbana, la casa come responsabilità sociale diffusa, il Patto per la Casa e il rafforzamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica, obiettivi che presuppongono una profonda rivisitazione del quadro normativo esistente;
- un processo di riforma delle regole per l'accesso all'ERP, per mettere al centro il diritto all'abitare e i principi di equità e uguaglianza.
- l'aggiornamento della governance e il perimetro di azione delle Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER) per sostenerne la robustezza finanziaria, l'efficienza e la capacità di esercitare altre funzioni per la salvaguardia dei valori della coesione sociale, in collaborazione con enti del Terzo settore

Evidenziato che:

- la natura trasversale delle politiche dell'abitare ha richiesto il coinvolgimento preliminare di un Gruppo di lavoro interdirezionale, la cui costituzione è stata formalizzata con Determinazione del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente n.10672 del 01/06/2026 recante *"COSTITUZIONE GRUPPO DI LAVORO INTERDIREZIONALE PER LA RIFORMA DELLA L.R. N. 24/2001"*, che è stato coinvolto per integrare opportunamente le diverse competenze specialistiche dell'Ente, confrontarsi sugli obiettivi della riforma, individuare ambiti di connessione, scopi comuni e azioni sinergiche;
- al fine di definire l'architettura della nuova legge, la Regione in esito del percorso di confronto del Gruppo di lavoro interdirezionale e partendo dal documento di sintesi dei diversi contributi prodotti al suo interno, ha prodotto un documento di indirizzi per l'avvio della riforma della Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e sulla base di tale riferimento intende avviare un ampio percorso di concertazione con i portatori di interesse esterni, articolato in incontri tematici, seminari e approfondimenti locali al fine di registrare i bisogni del territorio, definire le strategie e impostare il rinnovato apparato normativo;

Ritenuto, pertanto, di approvare il documento recante *"Atto di indirizzo per l'avvio della riforma della Legge regionale 8 agosto*

2001, n. 24 – *Obiettivi e scelte strategiche per una nuova politica regionale dell'abitare*", al fine di definire gli obiettivi strategici, le priorità di intervento e le linee metodologiche per garantire il raggiungimento degli obiettivi di mandato, orientare i lavori del Gruppo interdirezionale e le fasi di consultazione del partenariato istituzionale e sociale al fine di pervenire ad un rinnovato assetto normativo in grado di rispondere alle criticità evidenziate in premessa;

Visti per gli aspetti amministrativi di natura organizzativa:

- la l.r. 26 novembre 2001, n. 43 *"Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna"* e s. m.;
- la d.g.r. 29 dicembre 2008, n. 2416 *"INDIRIZZI IN ORDINE ALLE RELAZIONI ORGANIZZATIVE E FUNZIONALI TRA LE STRUTTURE E SULL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DIRIGENZIALI. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALLA DELIBERA 999/2008. ADEGUAMENTO E AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERA 450/2007"*, per quanto applicabile;
- la d.g.r. 7 marzo 2022, n. 325 *"Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale"*;
- la d.g.r. 16 luglio 2025, n. 1187 *"XII legislatura. Affidamento degli incarichi di Direttore generale e di Direttore di alcune Agenzie regionali ai sensi degli artt. 43 e 18 della L.R. n. 43/2001"*;
- la d.g.r. 29 settembre 2025, n. 1559 *"XII legislatura. Linee di indirizzo per la riorganizzazione delle funzioni e dei servizi della Regione e adeguamento delle strutture organizzativa"*;
- la d.g.r. 22 dicembre 2025, n. 2224 *"XII legislatura. Riorganizzazione dell'Ente in vigore dal 1° marzo 2026. Prima fase"* con la quale, fra l'altro, è stata approvata la nuova macrostruttura dell'Ente, in prima fase riferita alle Direzioni generali e Agenzie;
- la d.g.r. 30 gennaio 2026, n. 100 *"XII legislatura. Riorganizzazione dell'Ente in vigore dal 1° marzo 2026. Seconda fase"*;
- la d.g.r. 2 febbraio 2026, n. 133 *"Approvazione nuovo sistema di graduazione delle posizioni dirigenziali e modifiche alla disciplina relativa alla procedura di mobilità interna e interPELLI per il conferimento di incarichi dirigenziali"*;
- la d.g.r. 23 febbraio 2026, n. 263 *"XII legislatura. Riassegnazione degli organici tra le Direzioni generali e le Agenzie regionali e disposizioni attuative a completamento della riorganizzazione in vigore dal 1° marzo 2026"*;
- la d.g.r. 27 febbraio 2026, n. 278 del *"Disciplina organica in materia di organizzazione dell'Ente e gestione del personale."*

Aggiornamenti in vigore dal 1° marzo 2026";

- la d.d. 5 febbraio 2026, n. 2248 "Approvazione micro-assetti nell'ambito della Direzione generale Cura del territorio e dell'ambiente" con la quale è stata approvata la micro-organizzazione di questa Direzione generale, comprensiva delle declaratorie di tutte le Aree dirigenziali;
- la d.d. 27 febbraio 2026, n. 4291 "Conferimento e proroga di incarichi dirigenziali nell'ambito della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente";
- la d.d. 13 marzo 2026, n. 5517 "Nomina responsabili di procedimento presso il Settore Politiche per l'Abitare";
- il d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la d.d. 9 febbraio 2022, n. 2335 "Direttiva di indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione previsti dal Decreto legislativo n. 22 del 2013";
- la d.g.r. 30 gennaio 2026, n. 101 "Piano integrato di attività e organizzazione 2026-2028";
- la d.g.r. 27 aprile 2026, n. 656 "Piano integrato di attività e organizzazione 2026-2028: primo aggiornamento";

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili Giovanni Paglia;

A voti unanimi e palesi
D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa che qui s'intendono integralmente richiamate:

- 1) di approvare il documento "Indirizzo per l'avvio della riforma della Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 – Obiettivi e scelte strategiche per una nuova politica regionale dell'abitare", allegato quale Allegato 1 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di stabilire che le linee metodologiche indicate in premessa e nell'Allegato 1 costituiscono il mandato per il proseguo delle attività del Gruppo di lavoro interdirezionale e l'avvio del successivo percorso di consultazione con i soggetti istituzionali e sociali esterni;

- 3) di dare atto che, per quanto previsto in materia di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà alle pubblicazioni ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa, incluse le ulteriori pubblicazioni previste dal PIAO, nonché dalla Direttiva di Indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione, ai sensi dell'art. 7 bis, del D.Lgs. n.33 del 2013;
- 4) di pubblicare il presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

Indirizzi per l'avvio della riforma della Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"

Obiettivi e scelte strategiche per una nuova politica regionale dell'abitare

1. Perché una nuova legge regionale sull'abitare

A oltre vent'anni dall'approvazione della legge regionale n. 24/2001, il contesto economico, sociale, culturale e territoriale dell'Emilia-Romagna è profondamente mutato. Sono cambiati i bisogni abitativi, si sono ampliate e differenziate le forme di fragilità sociale, sono emerse nuove necessità legate alla mobilità lavorativa, ai giovani, agli studenti, e alle altre classi sociali vulnerabili. Al contempo le trasformazioni demografiche e territoriali pongono sfide inedite, in particolare nei territori ad alta tensione abitativa e in quelli più fragili sotto il profilo demografico.

In questo scenario, l'abitare non può più essere considerato un ambito settoriale o di gestione amministrativa, ma una infrastruttura sociale fondamentale, che condiziona salute, lavoro, istruzione, inclusione, sicurezza e qualità della vita delle comunità. La riforma della legge regionale deve dunque segnare un cambio di paradigma: da una legge prevalentemente prescrittiva e procedurale¹ a una legge strategica e proattiva, in grado di orientare lo sviluppo delle città e sostenere la crescita delle persone. Abitare riguarda la comunità, non il singolo.

Anche la Regione è chiamata a ripensare il proprio ruolo. Oltre a garantire condizioni di equità nell'accesso alle opportunità e ai servizi sul territorio, la Regione deve rafforzare la propria capacità di indirizzo strategico, promuovere nuovi modelli di intervento, sostenere la sperimentazione e accompagnare le innovazioni necessarie per affrontare le nuove sfide dell'abitare, valorizzando le esperienze dei territori e favorendo una maggiore integrazione tra le politiche pubbliche

¹ La legge vigente è nata nella fase storica di decentramento amministrativo caratterizzata principalmente dall'esigenza di accompagnare il superamento degli IACP e la costituzione delle ACER, disciplinando la riorganizzazione istituzionale del sistema e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. E' una norma fortemente orientata agli aspetti amministrativi e organizzativi, che oggi mostra limiti nel fornire risposte adeguate alle sfide contemporanee dell'abitare.

Il presente documento non rappresenta un elenco di soluzioni tecniche, ma una cornice di principi ispiratori, obiettivi di fondo e scelte strutturali attorno a cui costruire la nuova disciplina delle politiche abitative regionali.

2. Centralità dell'abitare e riconoscimento dell'housing sociale come politica strutturale di sviluppo e coesione

La nuova legge regionale deve affermare con chiarezza che l'abitare è una componente strutturale della pianificazione strategica regionale, provinciale e comunale. L'housing sociale - pubblico e privato - non è una misura residuale o compensativa, ma una politica ordinaria, da integrare stabilmente nelle scelte di governo del territorio, di welfare, di sviluppo economico e di rigenerazione urbana.

Ciò implica passare da una visione dell'edilizia residenziale pubblica e sociale come risposta emergenziale o rivolta esclusivamente alle fasce più marginali e vulnerabili, al riconoscimento della stessa come leva di equità, competitività territoriale e coesione sociale. La legge deve orientare le politiche abitative verso la costruzione di contesti urbani inclusivi, capaci di trattenere popolazione, in particolare i giovani, attrarre lavoro qualificato, sostenere i percorsi di vita delle persone nelle diverse fasi.

In questa prospettiva, l'abitare diventa un criterio trasversale di valutazione delle politiche pubbliche: ogni scelta che incide sul territorio, sullo sviluppo economico e culturale che comporta nuovi addetti o un impatto sulla dimensione abitativa o sul welfare deve essere necessariamente letta anche in relazione ai suoi potenziali effetti sul sistema dell'abitare.

Allo stesso modo la nuova legge dovrà farsi carico di ricondurre a sistema l'insieme delle politiche che a vario titolo rispondono al bisogno dell'abitare, riconoscendone il ruolo trasversale rispetto agli interventi di welfare e inclusione sociale, costruendo dunque un quadro unitario di riferimento e un sistema integrato delle politiche capace di fungere anche da strumento di azione per tutte le risposte abitative attivate dalla Regione nelle sue differenti declinazioni.

3. Rafforzamento della governance regionale e costruzione di un sistema coeso e responsabile

La principale complessità rilevata rispetto all'attuazione della legge regionale n. 24/2001 è la frammentazione del sistema di governance. Il ruolo della Regione ha ridotto la sua efficacia, mentre il livello intermedio ha perso capacità tecnica e incisività nell'orientamento delle politiche locali. In questo quadro

i Comuni si sono trovati spesso a operare in modo isolato, con risorse e competenze molto differenziate e talvolta insufficienti.

La riforma deve puntare alla ricostruzione di un sistema di governance dell'abitare coeso, responsabile e qualificato, fondato su una chiara ripartizione dei ruoli e su forme strutturate di cooperazione istituzionale e territoriale.

La Regione deve tornare a esercitare un ruolo forte di indirizzo, coordinamento e monitoraggio, non con l'obiettivo di accentrare risorse e scelte ma con quello di supportare l'agire degli enti coinvolti per garantire efficacia, equità territoriale e coerenza complessiva del sistema. Allo stesso tempo va rilanciata la dimensione intermedia sovracomunale, riconoscendo che il disagio abitativo produce effetti che travalicano i confini amministrativi locali e richiedono risposte solidali e integrate, anche legate al mondo del lavoro.

In quest'ottica, è necessario ripensare funzioni e strumenti dei Tavoli provinciali di concertazione - e di valutare eventuali assetti alternativi - rafforzandone le competenze tecniche, la capacità di monitoraggio e il ruolo nella gestione coordinata del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e delle politiche di area vasta, anche con funzione operativa di supporto per l'attuazione di interventi strutturati e di gestione di finanziamenti nazionali ed europei.

4. Specializzazione e responsabilizzazione del ruolo dei Comuni

I Comuni restano gli attori centrali delle politiche per la casa: sono proprietari degli alloggi ERP, titolari delle funzioni urbanistiche, sociali e fiscali, detentori privilegiati delle informazioni sul bisogno abitativo locale e attuatori a livello locale delle politiche regionali. Tuttavia, l'esperienza degli ultimi anni mostra una diffusa frammentazione delle competenze, una conoscenza spesso parziale del patrimonio, e una difficoltà a leggere i fabbisogni e a costruire strategie integrate di medio periodo anche nell'ambito dei propri strumenti urbanistici.

La nuova legge deve sostenere la specializzazione consapevole del ruolo dei Comuni, promuovendo il coordinamento interno tra pianificazione urbanistica, politiche sociali, sanitarie e abitative, e rafforzando la capacità di lettura dei bisogni e di governo del proprio patrimonio.

In particolare, la riforma potrà incentivare strumenti comunali di programmazione strategica dell'abitare - soprattutto nei territori ad alta tensione abitativa - e la costruzione o il potenziamento di punti unici di accesso (anche con le funzioni di Sportello Casa) in grado di mettere a sistema offerta pubblica e

privata, risorse, servizi e filiere di intervento. L'obiettivo non è uniformare rigidamente le politiche locali, ma garantire che esse si collochino all'interno di una cornice regionale condivisa, basata su obiettivi comuni, e standard di qualità ed efficacia.

5. Riorientare l'ERP come servizio pubblico dinamico, equo e sostenibile

Lo strumento principale tramite il quale conseguire gli obiettivi sopra elencati è rappresentato dalla trasformazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) da sistema fondato su permanenze di fatto illimitate a servizio pubblico dinamico, capace di favorire inclusione, emancipazione e turnover, senza compromettere la tutela delle situazioni di fragilità strutturale.

Le lunghe liste di attesa, il bassissimo turnover e la diffusa sottoutilizzazione del patrimonio (alloggi sovradimensionati rispetto ai nuclei familiari) pongono un problema di equità intergenerazionale e di uso efficiente di una risorsa collettiva scarsa.

La nuova legge dovrà accompagnare un ripensamento culturale dell'ERP: l'alloggio pubblico come strumento di tutela e opportunità, non come approdo definitivo ad un beneficio patrimoniale. Questo implica introdurre regole più chiare e uniformi sull'accesso, sulla permanenza, sulla mobilità interna ed esterna, sugli accompagnamenti all'uscita, differenziando i percorsi in base alle condizioni dei nuclei familiari e garantendo stabilità a chi vive situazioni di fragilità non superabile.

In questo quadro, il tema dei canoni e della morosità va affrontato non solo come questione finanziaria, ma anche come indicatore sociale. Occorre muovere verso sistemi più semplici, progressivi e trasparenti, affiancati da politiche strutturate di accompagnamento sociale, prevenzione dell'indebitamento e della morosità e sostegno all'emancipazione e all'autonomia.

6. Chiarezza sull'edilizia residenziale sociale e qualificazione degli attori

L'assenza di una definizione chiara e aggiornata di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), a livello nazionale e regionale, ha prodotto ambiguità, disomogeneità applicative e difficoltà nel governo delle politiche. La riforma regionale deve colmare questo vuoto, definendo in modo esplicito cosa si intende per edilizia residenziale sociale: la definizione normativa, in particolare, dovrà individuare un perimetro d'azione sufficientemente ampio, nel quale inserire le diverse priorità d'azione della

programmazione regionale sulla base delle analisi del fabbisogno abitativo esistente e futuro.

Diventa quindi essenziale interpretare la crescente complessità e differenziazione della domanda abitativa attraverso un sistema articolato di risposte, capace di modulare regimi d'uso, livelli di accessibilità economica, tipologie dell'offerta e servizi di accompagnamento all'abitare. In tale prospettiva, la ridefinizione dell'ERS rappresenta un passaggio strategico per riconoscere e ordinare le diverse forme dell'abitare sociale, a partire dalle dimensioni della fragilità estrema, alla vulnerabilità abitativa, economica e sociale, con una particolare attenzione alle fasce della popolazione escluse dall'ERP ma esposte a condizioni di debolezza economica che limitano l'accesso al mercato abitativo.

L'ERS deve essere riconosciuta e strutturata come politica stabile e ordinaria di gestione del patrimonio abitativo, e non come strumento residuale o emergenziale. In un quadro integrato con l'edilizia residenziale pubblica, i due sistemi devono dialogare, garantendo percorsi abitativi differenziati e coerenti con l'evoluzione delle condizioni economiche e sociali dei nuclei familiari. In questa prospettiva, se l'ERP è destinato alle situazioni di maggiore fragilità e marginalità, l'ERS assume un ruolo centrale nel rispondere alla domanda abitativa intermedia oggi esclusa sia dal mercato libero sia dall'edilizia pubblica tradizionale.

Per rendere questo modello sostenibile è necessario attivare una strategia strutturale di valorizzazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, orientandosi verso la riqualificazione profonda e duratura con soluzioni costruttive innovative ad alto impatto ambientale, capace di attrarre investimenti, mobilitare risorse pubbliche e private e aumentare l'offerta abitativa accessibile. In questo quadro, la transizione energetica rappresenta non solo un vincolo normativo ma anche un'opportunità strategica: il collegamento con gli obiettivi della direttiva europea "case green" può consentire di integrare politiche abitative, riqualificazione energetica e sostenibilità economica, trasformando l'ERS in uno degli strumenti principali di riqualificazione del patrimonio residenziale in chiave prestazionale e di risposta ai nuovi bisogni sociali.

In parallelo, è indispensabile qualificare gli operatori che realizzano e gestiscono l'ERS, attivando finalmente un sistema di accreditamento regionale aperto e selettivo coordinato con eguali accreditamenti di livello nazionale, in grado di valorizzare competenze tecniche, capacità di gestione sociale e solidità economica. Questo consentirà di ampliare il perimetro dei

soggetti attuatori, includendo pienamente il terzo settore, le cooperative sociali e nuove forme di partenariato pubblico-privato, superando logiche occasionali o emergenziali.

È altresì necessario rafforzare la consapevolezza che la capacità di rispondere in modo efficiente ed efficace ai bisogni abitativi delle fasce più fragili della popolazione dipende anche dalla possibilità per le Aziende Casa di svolgere al meglio le funzioni loro attribuite e di operare in condizioni organizzative, gestionali ed economiche adeguate; tuttavia occorre anche trovare soluzioni alla dicotomia della separazione tra soggetto proprietario e soggetto gestore che nel tempo ha fatto perdere efficienza al sistema nel suo complesso, spesso duplicando i passaggi nei centri decisionali e talvolta mettendo a rischio l'efficacia delle politiche stesse poiché Comuni e Aziende possono avere spesso priorità contrastanti: da un lato quello di massimizzare i profitti, dall'altro quello di rispondere all'esigenza abitativa di nuclei via via più fragili al minor costo. Inoltre, a fronte di una forte competenza tecnica e di efficienza negli interventi manutentivi delle ACER, è necessario sempre più curare la gestione della fragilità tra gli inquilini, che richiedono accompagnamento, specializzazioni e capacità di lettura multidimensionale delle diverse situazioni di bisogno in un modo finora mai sperimentato.

7. Risorse, leve e strumenti per una politica abitativa strutturale

La scarsità e discontinuità degli interventi nazionali in materia impongono un cambio di approccio. La riforma deve promuovere l'uso integrato di leve urbanistiche, finanziarie e fiscali, valorizzando strumenti innovativi, fondi rotativi, fondi immobiliari etici o impact, risorse europee e nazionali, e nuove forme di partenariato. Lo scopo è quello di unire modelli e risorse perché nessun soggetto può risolvere da solo la sfida dell'abitare: l'integrazione di diversi modelli di intervento e diverse leve di finanziamento è essenziale per affrontare la complessità del problema abitativo su larga scala.

Le politiche abitative acquisiscono con questo approccio maggiore scalabilità (più case realizzate per rispondere a fabbisogni abitativi ingenti grazie al volume di investimenti congiunti), maggior sostenibilità (programmi di lungo periodo grazie alla presenza di fondi dedicati e capitali pazienti per ridurre i rischi e garantire continuità), e più impatto sociale (alloggi realmente accessibili per fasce ampie di popolazione, rigenerazione urbana, riduzione delle disuguaglianze abitative). La tutela del patrimonio abitativo pubblico esistente potrà dare nuo-

ve risposte ai bisogni emergenti in processi di riqualificazione urbana, anche affiancati alla realizzazione di "alloggi di rotazione" vincolati a tali scopi.

In tale quadro particolare attenzione va riservata alla locazione di medio-lungo periodo, oggi fortemente penalizzata da dinamiche di mercato che sottraggono alloggi all'uso residenziale ordinario. La nuova legge deve creare le condizioni per rendere strutturalmente praticabile e sostenibile l'investimento nell'housing sociale prioritariamente in affitto.

8. Dati, monitoraggio e decisioni basate su evidenze

Infine, la riforma deve riconoscere che non esiste buona politica senza conoscenza. L'Osservatorio regionale del sistema abitativo deve diventare il motore informativo della nuova governance: un'infrastruttura condivisa, alimentata in modo sistematico da Comuni e gestori, dotata di dataset completi e integrati, capace di supportare le decisioni e rendere trasparenti gli effetti delle politiche pubbliche.

Standard comuni, sistemi informativi interoperabili e indicatori di monitoraggio devono essere parte integrante della nuova legge, affinché la programmazione regionale dell'abitare sia fondata su dati solidi e verificabili.

In sintesi, le scelte portanti della revisione normativa

Rinnovare la LR 24/2001 significa quindi dotarsi di una cornice innovativa, coerente con le politiche europee (anche a stimolo di adeguate norme nazionali), capace di sostenere la rigenerazione del patrimonio pubblico, promuovere l'accessibilità e l'equità, valorizzare la collaborazione tra istituzioni e territorio e garantire risposte efficaci alle nuove forme del bisogno abitativo. In sintesi, le scelte portanti della revisione normativa:

- ✓ Riconoscimento dell'edilizia sociale come componente strutturale della pianificazione strategica regionale, provinciale e comunale.
- ✓ Legge non più di solo esercizio amministrativo. Da legge prescrittiva a legge proattiva che pone al centro la crescita dei cittadini e delle comunità.
- ✓ Costruzione di un sistema di governance per l'edilizia sociale pubblica e privata, coeso, responsabile e qualificato.
- ✓ Standardizzazione di regole e modelli gestionali per garantire equità ed efficacia.

- ✓ Rafforzamento del ruolo di coordinamento della Regione e promozione di un sistema di monitoraggio integrato.

Il processo di costruzione della riforma

Considerato il carattere trasversale della materia, che coinvolge numerosi portatori di interesse e competenze diversificate e specialistiche afferenti a numerose Direzioni regionali, è stato preliminarmente costituito un Gruppo di lavoro interdirezionale per assicurare che tutte le specificità settoriali che impattano e si confrontano con il tema dell'abitare siano state prese in considerazione al fine di integrarle opportunamente nelle future disposizioni di legge.

Al termine del percorso di allineamento interno, sarà avviato il percorso di confronto con i soggetti esterni alla Regione secondo un calendario di incontri tematici, seminari e approfondimenti anche a scala locale per pervenire non solo a mettere a punto gli obiettivi qui delineati con i portatori di interesse, ma anche a delineare le strategie e le misure che costituiranno l'architettura della nuova legge.

Si ritiene infatti che la fase di ascolto, consultazione e confronto istituzionale debba costituire parte integrante e strutturale del processo di definizione della riforma, assumendo carattere permanente, organizzato e continuativo lungo tutte le successive fasi di elaborazione, attuazione, monitoraggio e aggiornamento delle politiche regionali per l'abitare. La complessità della materia, la pluralità degli interessi coinvolti e la necessità di integrare competenze differenti rendono infatti indispensabile l'adozione di un modello stabile di governance multilivello fondato non soltanto sul confronto, ma su reali processi di coprogettazione istituzionale e costruzione collettiva delle politiche pubbliche a partire dal coinvolgimento diretto del Gruppo di lavoro interdirezionale. La costruzione della riforma sarà affiancata da un percorso di valutazione degli impatti che consentirà di meglio definire lo scenario normativo e l'assetto istituzionale più rispondente agli obiettivi attesi. Ciò presuppone la redazione di un piano di valutazione, con la definizione delle domande valutative, delle risorse necessarie e dei rischi connessi.

La futura disciplina sarà costruita attraverso un metodo partecipativo, orientato alla responsabilizzazione condivisa dei soggetti coinvolti e alla definizione congiunta delle strategie, degli strumenti e delle priorità di intervento. In questa prospettiva, il processo di riforma non dovrà limitarsi alla mera acquisizione di osservazioni o contributi consultivi, ma intende configurarsi come un percorso strutturato di elaborazione comu-

ne, nel quale istituzioni, territori, operatori e rappresentanze sociali concorrano concretamente alla costruzione dell'impianto normativo e dei modelli attuativi della nuova politica regionale per l'abitare.

Il sistema di interlocuzione istituzionale e territoriale andrà oltre la fase di riforma con l'obiettivo di strutturarsi in forma permanente: sarà organizzato mediante incontri tematici, tavoli di coprogettazione, consultazioni tecniche, seminari specialistici, laboratori territoriali e momenti di confronto diffuso a scala locale e sovralocale. Tali strumenti dovranno consentire non soltanto la condivisione degli obiettivi strategici della riforma, ma soprattutto la costruzione progressiva e partecipata delle successive misure attuative, dei modelli organizzativi, dei sistemi di accreditamento, delle modalità di finanziamento e degli strumenti di governance che costituiranno l'architettura della futura disciplina regionale.

Sarà assicurata la partecipazione attiva delle Aziende Casa, degli Enti locali, dei soggetti attuatori dell'edilizia residenziale sociale, del terzo settore, delle cooperative, delle rappresentanze delle parti sociali, degli ordini professionali, degli operatori finanziari, delle Università, dei centri di ricerca e degli organismi impegnati nei processi di rigenerazione urbana ed efficientamento energetico, riconoscendo il valore strategico del contributo di ciascun attore nella definizione di un sistema abitativo più equo, sostenibile e resiliente.

In tale prospettiva, il confronto dovrà accompagnare stabilmente non soltanto la fase preliminare di predisposizione normativa, ma anche le successive attività di attuazione, monitoraggio, verifica degli effetti, valutazione dell'impatto sociale ed economico e aggiornamento degli strumenti previsti dalla legge, consolidando un modello regionale fondato sulla cooperazione istituzionale, sulla corresponsabilità dei soggetti coinvolti e sulla costruzione condivisa delle politiche pubbliche per l'abitare e, più in generale, sull'accountability.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Giulia Angelelli, Responsabile di SETTORE POLITICHE PER L'ABITARE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2026/1431

IN FEDE

Giulia Angelelli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Cristina Govoni, Responsabile di SETTORE TUTELA DELL'AMBIENTE ED ECONOMIA CIRCOLARE, in sostituzione del Direttore generale della Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente, Cleto Carlini, come disposto dalla nota protocollo n° 05/03/2026.0206962.I esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2026/1431

IN FEDE

Cristina Govoni

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1396 del 03/08/2026

Seduta Num. 34

OMISSIS

Il Segretario

Colla Vincenzo

Settore Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi