



Ferrara, 22/02/2025

Al Sig. Sindaco

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: Risoluzione sul Bilancio di previsione per l'esercizio 2025-2027 – allegato A per aumentare le voci di spesa “Manutenzione e recupero alloggi ERP sfitti” e predisporre un “Piano per l’Abitare a Ferrara”.

PREMESSO CHE

Nonostante i trend demografici negativi, anche a Ferrara negli ultimi anni si è fortemente **acuito il problema casa**, come conseguenza di cambiamenti profondi nel mercato immobiliare avvenuti sia dal lato **dell’offerta** che dal lato **della domanda**. In particolare nel decennio 2014-2024, si è assistito ad una progressiva **strozzatura dell’offerta di case** in tutti i segmenti bassi del mercato: nel segmento della edilizia economica privata; in quello della edilizia sociale convenzionata (ERS), ed in quello della edilizia popolare (Erp); mentre invece è proseguita l’offerta di abitazioni di edilizia privata di classe più elevata.

Dal lato della domanda si è assistito ad un **significativo aumento** che deriva **dal forte incremento degli studenti universitari fuori sede** e dalla diffusione anche a Ferrara degli affitti turistici.

Fattori che hanno **cambiato radicalmente la situazione del mercato immobiliare della città** rendendo praticamente **impossibile** per le famiglie appartenenti alla cosiddetta **“fascia grigia”** con redditi medio-bassi (come giovani coppie, famiglie monoreddito, lavoratori stranieri, lavoratori precari ed in mobilità lavorativa) trovare **alloggi in affitto a prezzi sostenibili**.

D’altra parte, le numerose famiglie con redditi bassi sotto soglia ISEE e in condizioni di disagio abitativo non riescono ad avere accesso all’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), dal momento che sono attualmente oltre 900 gli alloggi di proprietà comunale **non abitabili per carenze strutturali o igienico-sanitarie**.

VISTO CHE

Il problema della emergenza abitativa è stato affrontato da diversi comuni dell’Emilia-Romagna con specifiche pianificazioni di medio/lungo termine, come quella proposta nel 2023 dal Comune di Bologna che prevede un investimento di 200 milioni di euro in 10 anni (20 milioni anno) per la realizzazione di 10.000 nuovi alloggi.

Di questi, una parte è dedicata alle fasce più marginali, agli studenti, a chi cerca un affitto a canone agevolato; un’altra parte per accogliere professionalità legate allo sviluppo del Tecnopolo; la rimanente sarà da realizzare con interventi agevolati di edilizia privata residenziale sociale (ERS).

Gli interventi verranno realizzati rigenerando aree dismesse, acquisite tramite fondi PNRR e accordi con il Demanio. Nell’ambito del Piano Casa di Bologna è prevista anche la ristrutturazione di

centinaia di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sfitti per carenze di manutenzione. Per il reperimento delle risorse necessarie alle acquisizioni delle aree è stato costituito un **fondo per l'edilizia sociale** alimentato dalle risorse ricavate dalla monetizzazione della mancata realizzazione dell'obbligo di realizzazione di edilizia ERS e da altre risorse pubbliche.

TENUTO CONTO CHE

Nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027 approvato dal Consiglio Comunale di Ferrara in data 10/02/2025 si indica tra gli obiettivi quello di “...*affrontare il degrado degli immobili ERP con manutenzione costante*...”*per renderli disponibili rapidamente a chi ne ha bisogno, in un periodo di crescente emergenza abitativa dovuta a crisi economiche e all'aumento del costo della vita*”.

Si continua a promuovere l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) per famiglie a basso reddito, con un focus sul sostegno ai nuclei fragili e controlli più rigorosi per garantire equità sociale, in collaborazione con ACER”.

CONSIDERATO CHE

Nello schema di Bilancio di previsione per l'esercizio 2025-2027, contenuto nell'allegato A della PDCC n. 14-2025 del 27/01/2025, alla voce di uscita del Programma 2 - “Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare” - spese in conto capitale (titolo 2), erano state stanziare risorse importanti soprattutto per progetti PNRR (ben 18,6 milioni di euro nel 2024 e 11,8 milioni e per il 2025). E di queste risorse, per l'edilizia economica-popolare, finalizzate al ripristino di alloggi di edilizia residenziale pubblica e manutenzione alloggi ERP, risultano stanziati nel 2024 ben 4 milioni di euro, in prevalenza trasferimenti dalla Regione, **di cui, tuttavia, non è noto l'effettivo utilizzo ed il numero di alloggi recuperati**, trattandosi di risorse in buona parte della riproposizione di risorse già stanziare nel 2023.

Nel 2025 sono state programmate ulteriori risorse nei vari capitoli di spesa per 2.2 milioni tra cui uno specifico “**programma locale per recupero alloggi ERP**” (cod. 08022.02.0690010472) dell'importo di 1.000.000 di euro; evidentemente “*una tantum*”, mancando la previsione di ulteriori stanziamenti per questo capitolo per il 2026 e 2027.

TUTTO CIÒ PREMESSO IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA SINDACO E GIUNTA

Ad affrontare il tema della “emergenza abitativa a Ferrara” con una adeguata e più razionale pianificazione pluriennale, predisponendo nell'ambito della Missione 8, Programma 02 “Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare”, uno specifico “**Piano per l'abitare a Ferrara**”, che raggruppi in modo chiaro, trasparente e rendicontabile le varie voci di spesa e le fonti di entrata.

Tra le voci di spesa si propone la costituzione di un “**Fondo per l'edilizia sociale**” da alimentare con le alienazioni residenziali e la monetizzazione della mancata realizzazione di edilizia sociale ERS da parte dei privati.

Nel Piano vanno introdotti indici che ne consentano la **valutazione di “impatto sociale ed economico”**. Ad esempio: il numero di alloggi ERP recuperati; il numero di alloggi di Edilizia Residenziale convenzionata (ERS) realizzata da privati nell'ambito PUG; e, in generale, una rendicontazione degli effetti prodotti nel mercato immobiliare di Ferrara in termini di contenimento dei prezzi degli affitti e di riduzione del disagio abitativo.

Il Consigliere Comunale Gruppo PD Ferrara
Massimo Buriani

