



GRUPPO CONSILIARE PARTITO DEMOCRATICO

Ferrara, 09/12/2024

Al Sig. Sindaco

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: emendamento alla PDLC n. 130-2024 del 06/11/2024 e alla controdeduzione del PUG recante PS n. 264.3 - ERS-ERP

PREMESSO CHE

La richiesta relativa al punto a) della osservazione PS n. 264.3 (**..si richiede che la monetizzazione delle quote ERS sia dedicata ad un fondo destinato solo ad ERS e non comprenda anche le dotazioni ambientali**) è stata considerata solo **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** ritenendo opportuno *“..che il fondo alimentato dalla monetizzazione delle quote di ERS possa essere utilizzato sia per la realizzazione di nuovi alloggi ERS, sia per il miglioramento e la gestione della quota ERP esistente ma possa anche servire la realizzazione delle dotazioni ecologico-ambientali (che rientrano anch'esse nella più ampia categoria delle Dotazioni territoriali)”*.

CONSIDERATO CHE

Sulla base delle analisi contenute nel Profilo diagnostico del QUADRO CONOSCITIVO (elaborato QC 6.4.3 relativo al patrimonio immobiliare pubblico) è stato quantificato un fabbisogno aggiuntivo di 2000 alloggi che si ritiene siano in prevalenza ERS, dal momento che nello stesso QC si evidenzia che *“..lo stock di alloggi ERP ammonta a 2311 unità, pari al 4,3% del patrimonio residenziale totale. Tale stock viene esaurito in larga parte da target di utenza in emergenza abitativa, e di conseguenza non risulta adeguato per rispondere alle esigenze di single e coppie a basso reddito”*.

La sintesi dello studio evidenzia inoltre come *“..Ferrara sia un comune ad alta a tensione abitativa. L'indice di vulnerabilità abitativa è medio-alta. Si registrano, inoltre, Incremento del turn-over degli inquilini e della domanda alloggi ad uso turistico e studentesco, data la costante crescita del numero di iscritti all'Università di Ferrara”*.

E che, pertanto, il fabbisogno di edilizia convenzionata ERS ricomprende un'ampia gamma di domanda potenziale rappresentata non solo da single e giovani coppie a basso reddito ma anche da numerose famiglie di medio reddito che alla scadenza dei loro contratti di affitto non trovano accesso al mercato degli affitti per la concorrenza rappresentata dall'incremento di domanda di alloggi ad uso turistico e studentesco.

E che pertanto anche gli studentati a gestione pubblica o privata a prezzi calmierati o convenzionati possono essere pertanto ricompresi nella categoria di edilizia ERS se contribuiscono a calmierare l'aumento dei prezzi dei posti letto e favorire il diritto allo studio. Inoltre nell'ambito della edilizia ERS vanno ricomprese anche le più recenti forme abitative innovative dedicate al *“senior housing e co-housing”*. Si ritiene pertanto che il fabbisogno di edilizia ERS possa essere notevolmente superiore a quanto indicato nel Quadro Conoscitivo.

TENUTO CONTO CHE

A fronte di tale fabbisogno, l'offerta di alloggi per ERS a prezzi calmierati costruiti negli ultimi 30 anni per l'affitto o la vendita nel Comune di Ferrara, secondo una recente indagine realizzata dalla Regione Emilia-Romagna (Le forme dell'ERS, indagine regionale sull'Edilizia Residenziale Sociale – ART-ER dicembre 2023), è stata di 945 alloggi, di cui solo 194 realizzati dal Comune e Acer e 139 realizzati da Fondi immobiliari pubblici.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI AVANZANO LE SEGUENTI PROPOSTE DI EMENDAMENTO

- Nell'allegato A della delibera, avente per oggetto “CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI” presentate alla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), si propone di riclassificare l'osservazione PS n. n. 264.3 punto a) da PARZIALMENTE ACCOGLIBILE ad ACCOGLIBILE modificando il testo della valutazione tecnica come segue:

*“Si ritiene opportuno che il fondo alimentato dalla monetizzazione delle quote di ERS possa essere utilizzato ~~sia~~ **prevalentemente** per la realizzazione di nuovi alloggi ERS, **in aree di rigenerazione urbana** sia per il miglioramento e la gestione della quota ERP esistente ma possa anche servire la realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali (che rientrano anch'esse nella più ampia categoria delle Dotazioni territoriali)”.*

Il Consigliere Comunale Gruppo PD Ferrara

Matteo Proto

