

Il sotto riportato Ordine del Giorno, presentato dai Consiglieri Fasano, Poggi, Lenzini, Bortolamasi (P.D.) è stato APPROVATO in Consiglio comunale con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 25
 Consiglieri votanti: 25

Favorevoli 23 : i consiglieri Arletti, Baracchi, Bortolamasi, Bortolotti, Campana, Carpentieri, Chincarini, Cugusi, De Lillo, Fantoni, Fasano, Forghieri, Lenzini, Liotti, Maletti, Malferrari, Montanini, Poggi, Rocco, Scardozi, Stella, Trande, Venturelli

Contrari 2: i consiglieri Morandi e Santoro

Risultano assenti i consiglieri Bussetti, Di Padova, Galli, Morini, Pacchioni, Pellacani, Rabboni e il Sindaco Muzzarelli

“““Premesso che:

- la Costituzione della Repubblica Italiana afferma in senso esteso il diritto alla casa, riconoscendo la rilevanza sociale di tale diritto e auspicando altresì la necessità di un intervento attivo del soggetto pubblico per rendere tale principio operante, secondo quanto previsto, tra gli altri, dagli articoli:
 - Articolo 3: «È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana»;
 - Articolo 47: “La Repubblica [...] favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione»;
- il Comune di Modena, anche in accordo con altre istituzioni, ha promosso e realizzato nel tempo politiche idonee ad assicurare l'effettività del diritto alla casa, con strumenti quali gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), i Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) in proprietà e in affitto, gli interventi di edilizia convenzionata in proprietà e in affitto, il sostegno ai patti concordati, l'Agenzia per la Casa e altre politiche di promozione dell'affitto e di contenimento dei canoni per i cittadini meno abbienti, nonché attraverso la regolamentazione dell'iniziativa abitativa privata;

- in particolare, l'esperienza dei PEEP e dell'edilizia convenzionata rappresenta un patrimonio sociale per il territorio modenese, essendo oltre 13000 le famiglie che hanno usufruito di questo strumento nella città di Modena con una significativa riduzione del prezzo di acquisto degli alloggi rispetto ai prezzi di mercato;
- attraverso la deliberazione del consiglio comunale P.G. 2012/20799 "*Programma per l'edilizia sociale – principi ed indirizzi – per un nuovo piano abitativo sociale (qualità - sostenibilità - equità)*" è stato definito un Piano Abitativo Sociale (PAS) con forti caratteristiche di sostenibilità economica e ambientale, integrato con le politiche abitative dei comuni vicini e finalizzato ad estendere il più possibile il diritto effettivo all'accesso alla casa, in proprietà o in affitto, seguendo, tra le altre, le seguenti linee d'azione:
 - rafforzamento degli strumenti di sostegno all'affitto e prosecuzione delle politiche di incentivo all'uso del patrimonio abitativo esistente;
 - prosecuzione dell'offerta di abitazioni PEEP e di edilizia convenzionata, con adeguata riserva per l'affitto, operando per massimizzare la finalizzazione sociale di tali interventi;
 - inserimento tra le politiche di intervento ERP e PEEP di un'ulteriore fascia intermedia di offerta, definita di *social housing*, destinata alle utenze a reddito medio-basso e con minore possibilità di accesso ai mutui per l'acquisto o agli affitti di mercato, da realizzarsi attraverso la ricerca di un co-finanziamento pubblico e privato-sociale;
 - revisione dei regolamenti relativi al PEEP (assegnazioni, riscatti, vendita per mutate condizioni, affitti anche nell'edilizia convenzionata), in modo da rendere più puntuali i criteri di verifica sui requisiti di accesso e sulle modalità di vendita e di riscatto, per migliorare ulteriormente la finalizzazione sociale di questo strumento, orientandolo alla massima trasparenza e consentendo un puntuale controllo pubblico;
 - in relazione all'attuazione dell'offerta di *social housing*, programmazione di interventi con bassi costi di urbanizzazione e costruzione e a stimolo dell'intervento di investitori istituzionali e privati disponibili a condividere progetti specifici e ad accettare bassi rendimenti del capitale investito;

- prosecuzione dell'impegno per il rafforzamento operativo e finanziario della Agenzia per la Casa come strumento per sostenere il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente a canoni calmierati;
- gli Indirizzi di Governo del Comune di Modena 2014-2019 recitano: «Le politiche per la casa devono rispondere a due esigenze fondamentali: la domanda di abitazioni a prezzi accessibili e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, migliorandone le prestazioni e il confort, tutelandone il valore economico. Per garantire il diritto alla casa le sole dinamiche di mercato non bastano. La risposta alla domanda di alloggi richiede di agire su tutte le leve disponibili per contenere i costi delle aree, i costi di costruzione e i costi degli interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia; richiede agevolazioni per la casa in proprietà, innanzitutto per le giovani coppie, e politiche per il calmieramento degli affitti, per le giovani coppie, gli anziani, gli studenti e le persone straniere e politiche di contrasto della piaga del mercato nero degli affitti. In tale contesto è altresì opportuno rivedere il regolamento di assegnazione dei PEEP [...] L'esperienza dell'Agenzia casa va estesa e potenziata, avviando specifici progetti di abitazione sociale (*social housing*), capaci di orientare investimenti privati, anche eticamente orientati, in primo luogo nel recupero dell'esistente, da adeguare alle esigenze sociali e all'efficienza energetica».

Considerato che:

- il Regolamento in via di approvazione definisce i principi a cui ordinare l'attività dell'Amministrazione nelle politiche pubbliche volte a favorire l'accesso alla casa, soprattutto per chi ha maggiori difficoltà, e stabilisce le regole attraverso cui concedere agevolazioni dirette e indirette per l'offerta di case in locazione e per l'acquisto a prezzi calmierati;
- il Regolamento è finalizzato a rafforzare le politiche abitative, innovando l'eccellente esperienza modenese dei PEEP, orientando le azioni alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e alla locazione sicura, secondo principi di:
 - equità, garantendo prioritariamente l'utilizzo delle risorse pubbliche per

chi ha maggiori difficoltà ad accedere al libero mercato, in particolare le famiglie con redditi medio-bassi, i giovani, le famiglie monoreddito o con componenti anziane o con disabilità;

- trasparenza, implementando gli strumenti per garantire la più ampia informazione riguardo alle opportunità di acquisto o locazione di alloggi realizzati in edilizia convenzionata;
- legalità e assenza di conflitto di interessi, assumendo un sistema di controlli atti a contrastare elusioni e infiltrazioni criminali e a fornire elementi di verifica dell'efficacia delle azioni realizzate;
- flessibilità nell'accesso alla casa, creando strumenti differenziati e chiari;
- contrasto al vuoto, dando sostegno al concreto bisogno abitativo e non a finalità speculative;
- progetti di *co-housing* e *social housing*, favorendo progetti che pongano al centro la finalità sociale volta all'inclusione e alla condivisione nell'esperienza abitativa;
- costituzione di un “fondo perequativo” per finanziare azioni attive volte a garantire la casa in locazione e proprietà a chi è in difficoltà;
- governance, innovando le politiche abitative attraverso un forte potenziamento di Agenzia Casa per realizzare maggiori sinergie col patrimonio private;
- le politiche per la casa dell'Amministrazione sono volte a facilitare l'accesso a chi, per ragioni di lavoro, di studio o familiari, intenda acquistare o affittare una casa a Modena per destinarla a residenza effettiva e continuativa, avendo scelto la città di Modena come luogo per realizzare il progetto di vita familiare, professionale, sociale e culturale; considerando inoltre la vocazione universitaria ed industriale della città di Modena, l'Amministrazione ritiene necessario creare le condizioni per la costituzione di una dotazione di alloggi di qualità, da cedere in affitto a prezzo calmierato a studenti universitari e a lavoratori che svolgono periodi di studio e lavoro presso l'università e le aziende della città.

Si impegna il Sindaco e la Giunta a:

- istituire in sede di bilancio, nei tempi più rapidi possibili, il “*Fondo Perequativo ERS (FPE)*” disciplinato all’Art. 24 del Regolamento (derivante da tutte o parte delle somme percepite a titolo di sanzioni, contributi perequativi, riscatti dei vincoli e via dicendo), in quanto strumento necessario per interventi volti ad agevolare la locazione e l’acquisto della casa per la popolazione nella cosiddetta “fascia grigia” e ad attuare politiche di riqualificazione dell’esistente;
- individuare risorse e personale necessari all’istituzione del “*Database: Registro Edilizia Residenziale Sociale (REERS)*” disciplinato all’Art. 25 del Regolamento per rendere pubblici, conosciuti e verificabili gli effetti delle azioni assunte, predisponendo un sistema di monitoraggio della domanda e dell’offerta per gli alloggi di edilizia convenzionata e agevolata;
- valutare se, dopo una prima fase di sperimentazione, alcuni dei criteri e delle modalità descritte nel Regolamento (ad esempio “Repair Home”) siano applicabili a casi diversi e in particolare ad alloggi di edilizia privata opportunamente individuati anche predisponendo e diffondendo nuovi modelli di convenzione anche puntuali su singoli immobili e/o unità immobiliari;
- a mettere gli obiettivi politici e il Regolamento per la promozione dell’abitare sociale come elemento rilevante del documento di indirizzi e degli obiettivi del nuovo PUG affinché la rigenerazione urbanistica della città sia sempre più incentrata all’inclusione e alla sostenibilità;
- a procedere a una ricognizione di eventuali situazioni di sofferenza pregressa che possano trovare soluzione dall’applicazione del regolamento;
- a dare massima diffusione, anche con campagne informative specifiche non solo per gli addetti ai lavori, ma anche verso i cittadini, del regolamento ERS così da massimizzare la promozione di questa politica abitativa centrale per la città;
- predisporre, entro la durata della consiliatura in corso, una prima verifica dell’applicazione del Regolamento al fine di valutare la reale applicabilità delle norme in esso contenute ed apportare eventuali modifiche o miglioramenti.””””