



Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione  
dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

# Stato di avanzamento della Priorità Housing Sociale Pubblico del PR FESR Emilia-Romagna

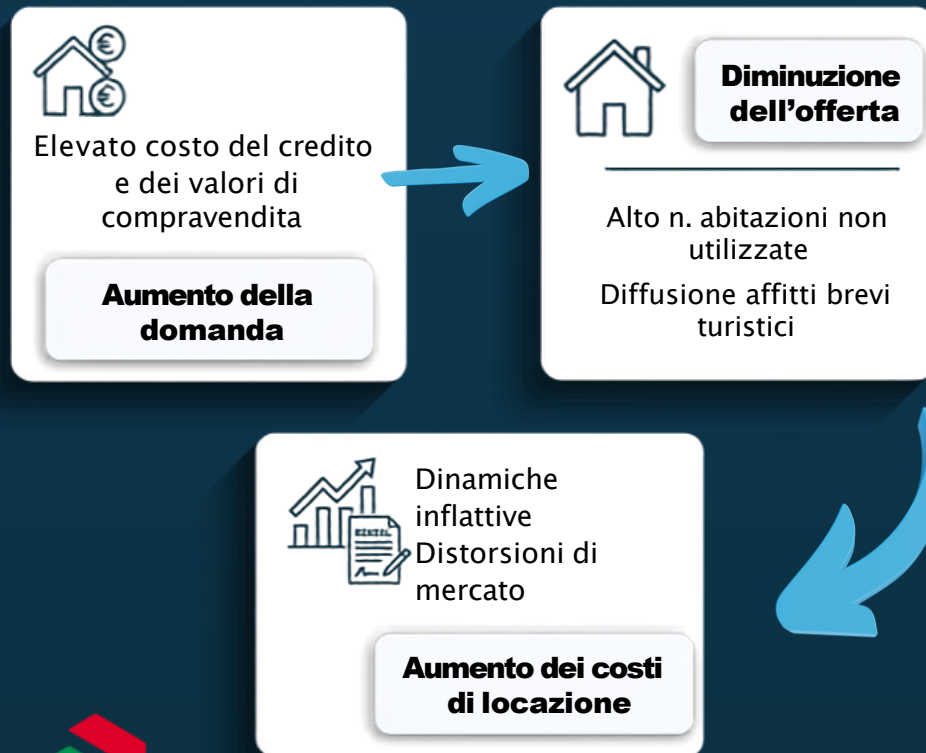
*Daniela Ferrara*  
*AdG PR FESR Emilia-Romagna*



# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

## Sfide emergenti



Necessità di intervenire per salvaguardare un modello di welfare e di coesione sociale



Piano regionale per la riqualificazione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica (Erp) e di Edilizia residenziale sociale (Ers) con l'obiettivo di rendere disponibili gli alloggi pubblici sfitti perché bisognosi di interventi di ristrutturazione e riassegnarli a famiglie a basso reddito



# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

## Risorse e meccanismo di funzionamento prestito BEI

**300 milioni di euro**

**200 milioni** attraverso un  
mutuo a tasso agevolato con  
la Banca Europea degli  
Investimenti

**30 milioni** di risorse PR FESR

**70 milioni** di risorse regionali



- Restituzione attraverso un piano di ammortamento trentennale interamente sostenuto dagli introiti dei canoni
- Istituzione di un fondo di garanzia per coprire eventuali morosità
- Eventuale extraprofitto che la Regione provvederà a reimmettere nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per rafforzare la manutenzione degli alloggi ERP
- Gli alloggi recuperati entreranno a far parte del patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale (ErS) e verranno assegnati a cittadini e alle famiglie con redditi medi e medio-bassi che pagheranno un canone calmierato





# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

## Obiettivi

---

- Aumentare la disponibilità di alloggi a canone calmierato nel territorio regionale
- Valorizzare il patrimonio abitativo pubblico non utilizzato
- Offrire rapidamente alloggi in locazione a prezzi accessibili (ERS), utilizzando prioritariamente gli alloggi Sfitti del patrimonio abitativo pubblico (ERP)
- Riqualificare i fabbricati ERP, con particolare attenzione alla componente energetica e al Superamento delle barriere architettoniche

## Beneficiari e destinatari

---

Beneficiari Comuni e Aziende Casa Emilia-Romagna

Assegnatari alloggi, lavoratori e nuclei familiari a reddito medio basso



# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

## Procedura

---





# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

PR FESR

|                     |                                                                                                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiettivo di Policy | OP2                                                                                                                          | Indicatori | <ul style="list-style-type: none"><li>•Abitazioni sostenibili e a prezzi accessibili con una prestazione energetica migliorata – abitazioni <u>(300 abitazioni)</u></li><li>•Capacità degli alloggi sociali, sostenibili e a prezzi accessibili, nuovi o ammodernati – persone <u>(600 persone)</u></li></ul> |
| Priorità PR FESR    | 6. Housing Sociale Pubblico                                                                                                  |            | <ul style="list-style-type: none"><li>•Consumo annuo di energia primaria <u>(6.840 MWh/anno)</u></li><li>•Numero annuale di utenti di alloggi sociali, sostenibili e a prezzi accessibili nuovi e/o ammodernati (600 utenti)</li></ul>                                                                        |
| Obiettivo Specifico | 2.11 Promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili                                                      |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Azione              | 2.11.1 Recupero e incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) | Risorse    | 30,7 milioni di euro                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

Criteri di selezione



- Intensità della domanda di affitto a costi accessibili
- Localizzazione degli alloggi rispetto ai sistemi di trasporto e/o servizi locali
- Tempi di ristrutturazione
- Interventi che contribuiscono al miglioramento energetico e alla decarbonizzazione
- Economicità della proposta (rapporto tra canone di locazione ottenibile e costo di ristrutturazione)
- Valori del mercato della locazione
- Sostenibilità finanziaria (disponibilità di risorse necessarie a coprire i costi di gestione e di manutenzione degli investimenti previsti)



# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

Metodologia coSti  
Standard  
(art. 53 par. 3 Reg.  
2021/1060)



- individuazione di un alloggio tipo e della relativa superficie di riferimento
- determinazione delle categorie di intervento sulla base delle attività ricorrenti (dati storici e benchmark ACER) di recupero del patrimonio di edilizia sociale
- individuazione della fonte dei dati da utilizzare come costi base per il calcolo dei costi unitari nell'ambito di ciascuna categoria di intervento
- costruzione analitica di un computo metrico estimativo per ciascuna categoria di intervento sulla base del Prezzario dei Lavori della Regione Emilia-Romagna 2026 e dell'alloggio tipo individuato
- determinazione del costo unitario in €/mq per ciascuna categoria di intervento



Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione  
dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

Grazie!

COESIONE  
ITALIA





# Comitato con funzioni di sorveglianza e accompagnamento dell'attuazione dei programmi 2021-2027

24 giugno 2026

## 4. Informativa sulla riprogrammazione MTR

### Presentazione dell'Avviso D.I.Mo.R.E.

*Diritti, Inclusione, Mobilità, Resilienza, Equità*

Autorità di Gestione PN Inclusione e lotta alla povertà 2021-2027





## La riprogrammazione del PN Inclusione e lotta alla povertà 2021-2027 nell'ambito della MTR



Nell'ambito della *Mid Term Review*, di cui al Regolamento (UE) 2025/1914, l'AdG ha riprogrammato il PN Inclusione e lotta alla povertà 21-27 con decisione della Commissione europea C (2025) 8009 final, del 18 novembre 2025, introducendo la **Priorità 7 «Interventi infrastrutturali per la realizzazione di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili»** nell'ambito del nuovo **Obiettivo Specifico 4.7 «Promuovere l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili e sostenibili»**.



La nuova **Priorità 7 – Interventi infrastrutturali per la realizzazione di alloggi sostenibili e a prezzi accessibili** prevede interventi a **carattere permanente e addizionali** rispetto alle misure finanziate nell'ambito della **Priorità 4**. Tali interventi si pongono l'obiettivo di rispondere alla crescente pressione sul mercato abitativo, determinata dall'incremento dei costi delle abitazioni e dal progressivo peggioramento delle condizioni di accesso alla casa, in particolare per le **fasce più vulnerabili** della popolazione.

Gli interventi previsti riguardano:

- I. **Soluzioni abitative destinate a persone anziane (over 65);**
- II. **Progetti abitativi per persone con disabilità;**
- III. **Interventi per l'accesso a soluzioni abitative per persone senza dimora.**



La dotazione ammonta complessivamente a **299 mln di euro** di cui **270 mln di euro quota UE**, provenienti dalla riprogrammazione di risorse originariamente stanziati nell'ambito della **Priorità 4, Obiettivo Specifico 4.3**.





## Avviso D.I.Mo.R.E. (Diritti, Inclusione, Mobilità, Resilienza, Equità) Finalità, beneficiari e dotazione

### Obiettivo dell'Avviso

L'Avviso **D.I.Mo.R.E. (Diritti, Inclusione, Mobilità, Resilienza, Equità)**, di prossima uscita e per un importo complessivo di **278,50 mln di euro**, di cui **252,29 mln di euro di quota UE**, è volto a promuovere la realizzazione di soluzioni alloggiative innovative, sostenibili e facilmente accessibili per gli anziani (over 65), i disabili e le persone senza fissa dimora, attraverso la concessione di sovvenzioni.

### Beneficiari

L'Avviso sarà rivolto ai **Comuni in forma singola** per la selezione di interventi di ristrutturazione di immobili esistenti, pubblici e ad uso pubblico, nella loro disponibilità.

#### Linea di intervento A Soluzioni alloggiative per anziani (over 65), disabili e persone senza dimora

| Categoria di Regione                | Risorse (Mln €) | Quota UE (Mln €) |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Più Sviluppate                      | 9,50            | 4,75             |
| In transizione                      | 19,70           | 13,79            |
| Meno sviluppate                     | 205,80          | 195,51           |
| <b>Totale Linea di Intervento A</b> | <b>235,00</b>   | <b>214,05</b>    |

#### Linea di intervento B Co-housing per anziani (over 65)

| Categoria di Regione                | Risorse (Mln €) | Quota UE (Mln €) |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Più Sviluppate                      | 4,80            | 2,40             |
| In transizione                      | 3,70            | 2,59             |
| Meno sviluppate                     | 35,00           | 33,25            |
| <b>Totale Linea di Intervento B</b> | <b>43,50</b>    | <b>38,24</b>     |



Gli interventi dovranno garantire:

- la coerenza con i valori fondamentali del **Nuovo Bauhaus Europeo (NEB)**;
- il rispetto della **Direttiva europea (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica degli edifici**.



## Articolazione dell'Avviso - Linea di Intervento A

### Soluzioni alloggiative per anziani (over 65), disabili e persone senza dimora

Finanzia la **ristrutturazione o la riqualificazione di immobili** da destinare a soluzioni alloggiative pubbliche **per persone in condizioni di vulnerabilità**.

Si articola in **tre sotto-interventi** distinti ma coordinati:

#### Sotto-intervento A.1

Soluzioni alloggiative per **anziani (over 65)** in condizioni di fragilità economica

Unità residenziali autonome con spazi comuni condivisi e servizi personalizzati per promuovere invecchiamento attivo, inclusione sociale e reti di supporto interpersonale e comunitario.

- **Destinatari:** Anziani 65+ autosufficienti con fragilità economica
- **Obiettivo:** Permanenza domiciliare e deistituzionalizzazione
- **Modelli:** Case indipendenti, appartamenti, *loft*, condomini con accesso carrabile, ascensori, allacciamenti e automazione

#### Sotto-intervento A.2

Soluzioni alloggiative per **persone con disabilità** in condizioni di fragilità economica

Abitazioni progettate per favorire autonomia, partecipazione sociale e deistituzionalizzazione. Includono *cohousing* con spazi privati e aree comuni condivise (max 5 persone per alloggio).

- **Destinatari:** Persone con disabilità riconosciuta e fragilità economica
- **Obiettivo:** Autonomia e inclusione abitativa secondo CRPD ONU
- **Modelli:** Abitazioni inclusive, *cohousing* per disabili con parcheggio disabili, segnalazione percorsi e automazione

#### Sotto-intervento A.3

Soluzioni alloggiative permanenti per **persone senza dimora** in condizioni di grave marginalità economica

Soluzioni permanenti secondo principi *Housing First* europei: supporto flessibile senza limiti temporali, abitazione come base duratura, superamento logica emergenziale.

- **Destinatari:** Persone senza dimora o in precarietà abitativa, che versano in situazioni di vulnerabilità quali disagio psichico, dipendenze, vittime di violenza
- **Obiettivo:** Inclusione stabile e continuità abitativa permanente
- **Modelli:** Accesso carrabile, ascensori, allacciamenti



## Articolazione dell'Avviso - Linea di Intervento B

### Cohousing per anziani (over 65)



#### Micro-cohousing + senior cohousing

Il modello di **micro-cohousing senior** prevede appartamenti condivisi tra anziani autosufficienti, con camere private e spazi comuni per cucina, soggiorno e servizi. L'**autogestione solidale** consente di organizzare turni, attività e micro-servizi di mutuo aiuto, riducendo isolamento e costi individuali.

- **Destinatari:** Anziani 65+ autosufficienti
- **Obiettivo:** Autogestione solidale tra anziani
- **Modelli:** Appartamenti condivisi tra anziani



#### Micro-cohousing + cohousing intergenerazionale

Il modello di **micro-cohousing intergenerazionale** combina coabitazione tra anziani e giovani adulti, con regole condivise e patti di convivenza. La **prossimità relazionale** favorisce scambio di competenze, supporto leggero alla domiciliarità degli anziani e opportunità abitative accessibili per i giovani.

- **Destinatari:** Anziani 65+ autosufficienti e giovani 18-36 in svantaggio
- **Obiettivo:** Reciprocità intergenerazionale
- **Modelli:** Appartamenti condivisi tra anziani e giovani



#### Macro-cohousing + senior cohousing

Il modello di **macro-cohousing senior** si basa su complessi residenziali con unità abitative autonome per anziani, integrate da ampi spazi comuni interni ed esterni. Una **governance solidale** definisce regole, organi di rappresentanza e modalità di gestione condivisa di servizi e attività.

- **Destinatari:** Anziani 65+ autosufficienti
- **Obiettivo:** Autogestione solidale tra anziani
- **Modelli:** Complessi residenziali per anziani



#### Macro-cohousing + cohousing intergenerazionale

La combinazione **macro-cohousing intergenerazionale** prevede complessi residenziali misti anziani-giovani, con corti, sale comuni e laboratori per iniziative sociali. Lo **scambio intergenerazionale** è strutturato tramite programmi di volontariato, tutoraggio, supporto allo studio e co-organizzazione di eventi di comunità.

- **Destinatari:** Anziani 65+ e Giovani 18-36 in svantaggio
- **Obiettivo:** Partecipazione attiva di generazioni diverse
- **Modelli:** Complessi residenziali misti