COESIONE ITALIA 21-27 SICILIA

Cofinanziato dall'Unione europea

Regione Siciliana

#EuropeLoveSicily
storie, persone, progetti

12 OCTOBER
CLOSE TO YOU 2026
20 DECEMBER

Priorità Housing PR FESR Sicilia

Fabbisogni e percorsi attuativi



Ornella Pagano

Making EU funds work for **affordable housing:** lessons from Regions and Cities

Mercoledì 18 novembre 2026
Ufficio della Presidenza della Regione Siciliana | Rue Belliard 12 | Bruxelles

EUROPEAN WEEK of
Regions & Cities
Strong Regions, Strong Europe

REGIONE CAMPANIA

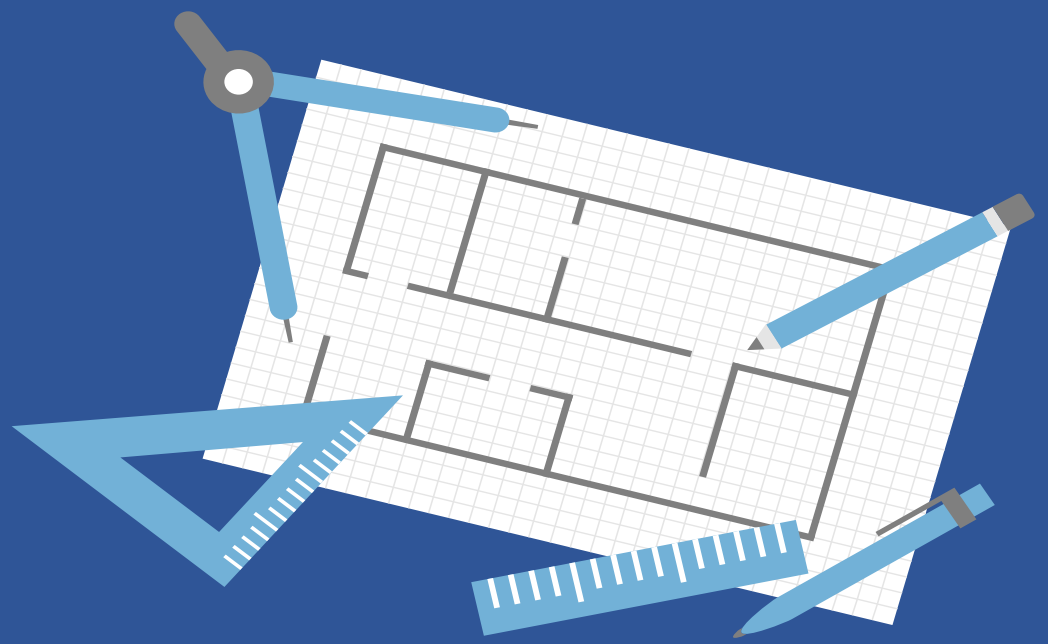
REGIONE ABRUZZO

vereniging van woningcorporaties
aedes

HOUSING EUROPE

Priorità 13 Housing: Quadro di riferimento attuativo e prospettive

L'attuale percorso sull'Housing si inserisce in un'esperienza programmatica che ha progressivamente messo in evidenza le specificità del settore: ampliare l'offerta abitativa richiede di collegare il recupero di immobili ai bisogni dei territori e alle condizioni del loro effettivo uso



- ✓ Nel **21–27**, il progressivo rafforzamento dell'Housing, dagli interventi iniziali dell'Az. 4.3.3 alla Priorità 13, ha consentito di ampliare la risposta regionale, distinguendo i bisogni delle famiglie vulnerabili inclusa la «fascia grigia», delle persone in condizioni di marginalità e della popolazione studentesca
- ✓ **Questa evoluzione si traduce oggi in modalità attuative differenziate**, che combinano avvisi e procedure negoziali con la preparazione di strumenti finanziari, tenendo conto delle caratteristiche degli attuatori e della sostenibilità degli interventi
- ✓ Dall'esperienza 14–20 al rafforzamento dell'Housing 21–27, emerge l'esigenza di accompagnare il recupero degli immobili con una conoscenza più puntuale dei fabbisogni, una collaborazione stabile tra gli enti e modalità di sostegno capaci di assicurare l'effettiva sostenibilità.
- ✓ Le lezioni apprese evidenziano l'importanza di programmare tempestivamente gli interventi e accompagnare gli enti attuatori, integrando il recupero degli alloggi con i servizi di inclusione e rafforzando la conoscenza del patrimonio e dei bisogni delle famiglie

Priorità 13 Housing: articolazione operativa ed attuativa OS 4.7 (1)

Nell'attuazione delle **3 sub-azioni**, la Regione ha definito percorsi differenziati, affiancando avvisi pubblici e procedure negoziali alla costruzione di strumenti finanziari, per rispondere alla diversità dei fabbisogni e alle specificità degli interventi abitativi.

ALLOGGI ACCESSIBILI PER PERSONE E FAMIGLIE VULNERABILI

A. Dipartimento regionale Infrastrutture Mobilità e Trasporti - DIMT

MIX DI 2 TIPOLOGIE DI PROCEDURE

Ampliare l'offerta di ERP ed ERS attraverso il recupero del patrimonio e un mix di sostegni adeguato alla sostenibilità degli investimenti.

1. Strumenti finanziari (VEXA in corso)

- SI Equity in corso la valutazione per l'adesione al Fondo Housing Coesione
- SI Prestiti anche combinati con sovvenzioni

2. Sovvenzioni ERP - ERS

- Dalla ricognizione avviata con i 10 IACP, percorso per una procedura negoziale

SOLUZIONI ABITATIVE PER PERSONE E FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI MARGINALITÀ

B. Dipartimento regionale Famiglia e Politiche sociali

OGGETTO AVVISO PUBBLICATO

Ampliare l'offerta di alloggi sociali e soluzioni di co-housing per persone e nuclei familiari in condizioni di grave fragilità, collegando il recupero degli immobili ai servizi territoriali di inclusione e accompagnamento all'autonomia

INVESTIMENTI CHIAVE

- Recupero di immobili immobili pubblici, inclusi i beni confiscati, efficientamento energetico, eliminazione delle barriere architettoniche e soluzioni di domotica (inclusi arredi)….

BENEFICIARI

Comuni, unioni e associazioni di Comuni

RESIDENZIALITÀ PER GIOVANI E STUDENTI E STUDENTESSE

C. Ufficio speciale edilizia scolastica e universitaria - USES

PROCEDURA CONCERTATIVA - NEGOZIALE

Ampliamento e qualificazione dell'offerta pubblica di residenzialità studentesca

INVESTIMENTI CHIAVE

- Recupero, ristrutturazione, rifunzionalizzazione e adeguamento di edifici pubblici, acquisto di immobili, adeguamento strutturale e impiantistico, efficientamento energetico e abbattimento delle barriere architettoniche; arredi e attrezzature ….

BENEFICIARI

ERSU e Università e AFAM

Priorità 13 Housing: articolazione operativa ed attuativa OS 4.7 (2)

Nel PR sono stati individuati beneficiari e criteri di selezione coerenti con le diverse finalità, ponendo attenzione alla qualità progettuale, all'accessibilità degli alloggi, ad evitare contesti segreganti e alla sostenibilità della gestione, ecc.

ALLOGGI ACCESSIBILI PER PERSONE E FAMIGLIE VULNERABILI

A. Dipartimento regionale Infrastrutture Mobilità e Trasporti - DIMT

INVESTIMENTI CHIAVE

Recupero e riqualificazione del patrimonio pubblico e interventi di ERP ed ERS, anche sul patrimonio privato, per ampliare l'offerta di alloggi accessibili alle persone e alle famiglie vulnerabili, preservando la finalità pubblica dell'investimento.

ELEMENTI COMUNI DI VALUTAZIONE

- Risposta al bisogno abitativo, qualità e realizzabilità degli interventi, accessibilità dei canoni e sostenibilità della gestione.
- Per gli strumenti finanziari assumono rilievo anche capacità di rimborso e profilo di rischio dell'investimento.

SOLUZIONI ABITATIVE PER PERSONE E FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI MARGINALITÀ

B. Dipartimento regionale Famiglia e Politiche sociali

MODALITÀ ATTUATIVA

Selezione mediante graduatoria e contributi a fondo perduto con progetti di almeno 250.000€

Principali elementi che orientano la selezione

Cantierabilità, la capacità di rispondere al disagio abitativo e la qualità dell'inserimento urbano e sociale. Sono inoltre richiesti e valorizzati, secondo le previsioni applicabili, l'efficientamento energetico, la localizzazione in contesti non segreganti e la complementarità azioni di inclusione.

I recupero del patrimonio pubblico si accompagna a servizi di inclusione, anche attraverso il coinvolgimento del terzo settore, per sostenere l'autonomia delle persone e l'integrazione nel contesto locale.

RESIDENZIALITÀ PER GIOVANI E STUDENTI E STUDENTESSE

C. Ufficio speciale edilizia scolastica e universitaria - USES

MODALITÀ ATTUATIVA

La procedura comprende la raccolta delle proposte, l'istruttoria e la valutazione, seguite da incontri tecnico-operativi con i proponenti. Le proposte possono essere integrate e migliorate prima dell'individuazione delle operazioni finanziabili

Principali elementi che orientano la selezione

Cantierabilità, numero di posti letto nuovi o ammodernati, prossimità ai poli di alta formazione e integrazione con il territorio, accessibilità e qualità degli ambienti, efficientamento energetico, …

La negoziazione permette di collegare qualità del progetto, disponibilità dei posti e sostenibilità della gestione, orientando gli interventi verso un'offerta pubblica effettivamente fruibile dagli studenti.

Priorità 13 Housing: Primi elementi emersi dall'analisi di fabbisogno della VEXA

VEXA: domanda abitativa e trasformazioni demografiche

L'analisi dei fabbisogni: una domanda differenziata, con maggiori criticità nelle fasce economicamente più fragili

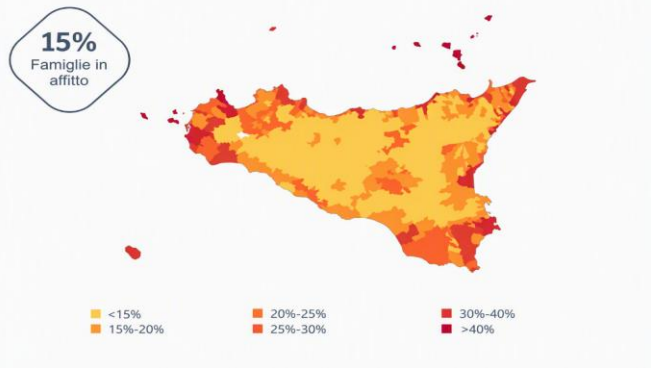
L'analisi mette in relazione redditi delle famiglie, costi della locazione e caratteristiche dei territori, distinguendo i bisogni riconducibili all'ERP da quelli della domanda intermedia.

- Circa 80 mila nuclei in affitto risultano in condizioni di potenziale criticità economica, concentrati soprattutto nelle province di Palermo, Catania e Messina.
- In 6 province su 9, il canone assorbe oltre il 30% del reddito delle famiglie potenzialmente eleggibili all'ERP.
- La crescita dei nuclei piccoli e l'invecchiamento della popolazione richiedono alloggi adeguati per dimensioni e accessibilità, collegati ai servizi.

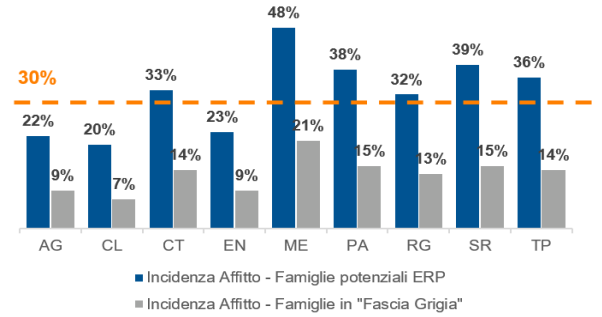
Le evidenze orientano prioritariamente il rafforzamento dell'ERP, affiancato da interventi ERS mirati ai territori e ai segmenti di domanda non adeguatamente serviti.

Stime su disagio abitativo

Famiglie in condizioni critiche (%) per comune



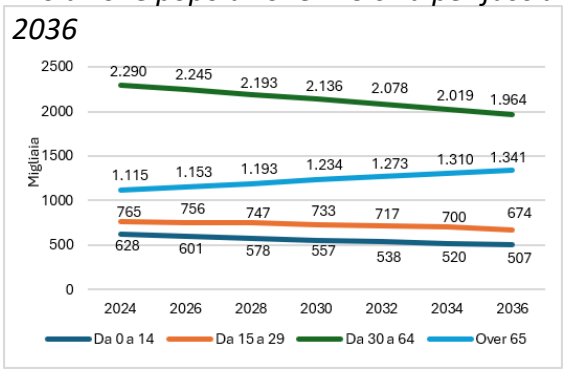
Incidenza degli affitti sul reddito medio familiare

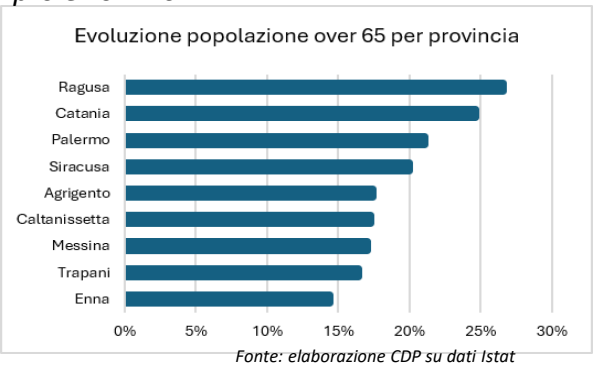


Fonte: elaborazione CDP su dati OMI-Agenzia delle Entrate. MEF. Istat

Influenza dei principali trend demografici sui fabbisogni abitativi

Evoluzione popolazione in Sicilia per fascia d'età con proiezioni 2024–2036





Fonte: elaborazione CDP su dati Istat

Priorità 13 Housing: Primi elementi emersi dall'analisi di fabbisogno della VEXA

Principali esiti ricognizione patrimonio pubblico

Il sistema abitativo pubblico: patrimonio, capacità di risposta e fabbisogni di investimento

L'analisi evidenzia come la capacità di risposta al disagio abitativo dipenda sia dalla consistenza del patrimonio pubblico sia dalle condizioni che ne consentono l'utilizzo.

Principali esiti ricognizione presso IACP

- La ricognizione censisce oltre 54 mila alloggi, una parte dei quali presenta criticità manutentive, amministrative e gestionali che ne limitano la disponibilità.
- Si rilevano 2.284 alloggi non agibili e 1.536 liberi non assegnati, per i quali occorre approfondire le condizioni tecniche e amministrative necessarie alla rimessa in disponibilità.

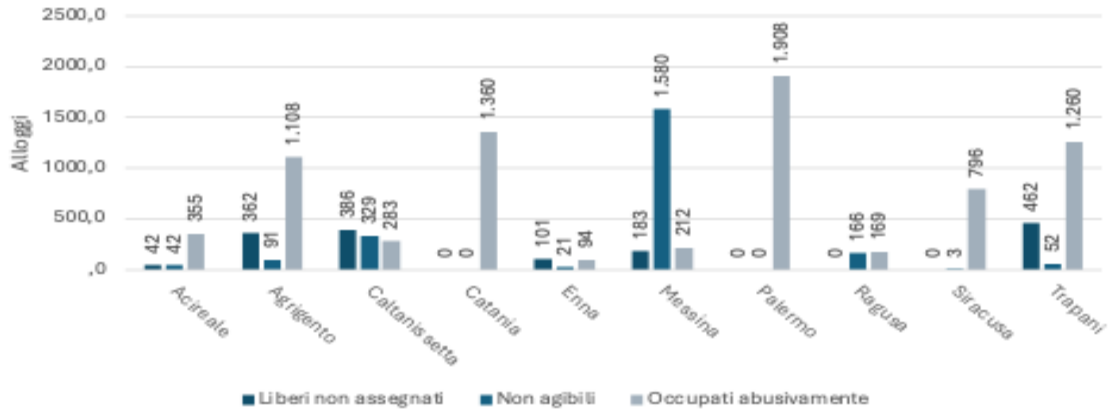
Fabbisogni di investimento espressi dagli IACP

- Le 240 proposte, riferite a 7.088 alloggi, presentano un costo complessivo stimato di oltre 446 milioni di euro.
- Oltre l'80% del costo stimato riguarda interventi di recupero, riqualificazione e completamento del patrimonio esistente.

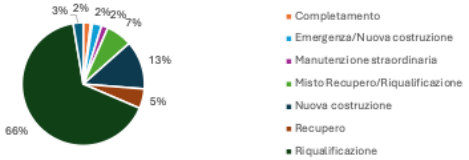
La risposta richiede quindi di affiancare agli investimenti il rafforzamento della capacità di assegnazione e gestione, tenendo conto della fragilità economica dell'utenza e della sostenibilità dei canoni.

Analisi e caratterizzazione dei fabbisogni rappresentati dagli IACP siciliani

Criticità patrimonio ERP



Tipologia di intervento (% di richiesta)



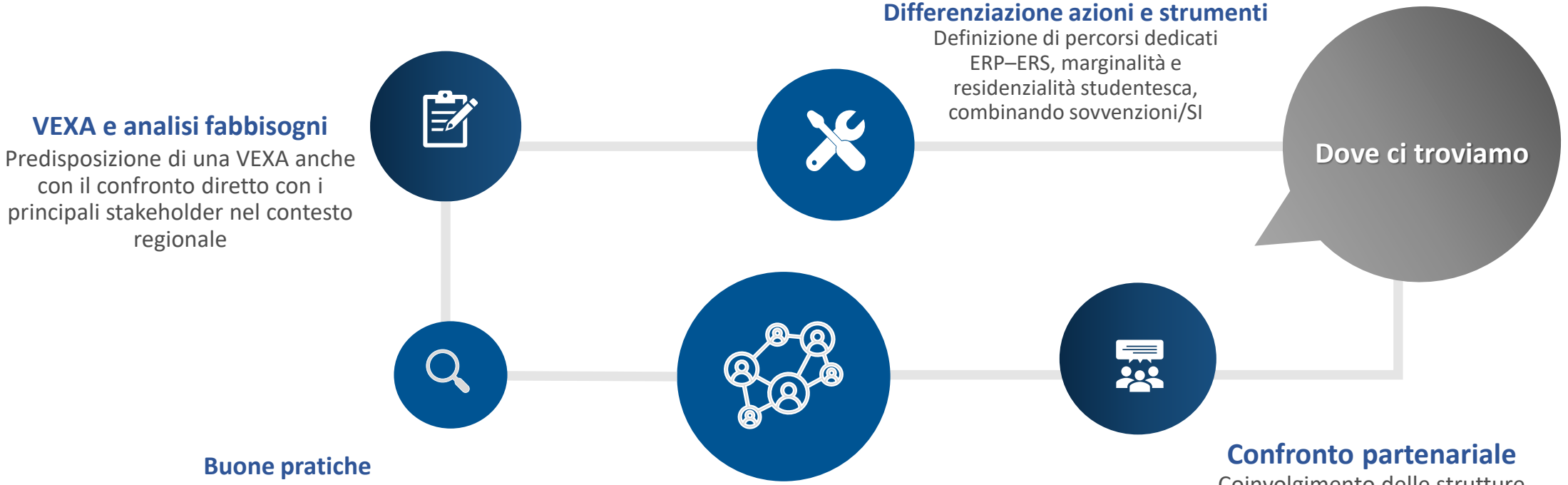
Macro-fabbisogno (% costo totale stimato)



Fonte: elaborazione CDP su dati ricognizione IACP

Priorità 13 Housing: Approccio attuativo nel contesto regionale

La specificità del settore ha orientato un approccio che valorizza le esperienze precedenti e differenzia gli interventi in funzione dei fabbisogni, dei destinatari e delle condizioni di attuazione



Priorità Housing: prospettive di attuazione nel ciclo 2028–2034

L'esperienza attuale offre una base per sperimentare la costruzione delle misure del prossimo ciclo, collegando fabbisogni territoriali, investimenti e possibili riforme, con costi motivati e risultati verificabili.

Elementi di riferimento (da Allegato V)	Elementi di riferimento (da Allegato V)	Nodi e criticità da affrontare per la definizione Attività/Misura
Fabbisogni e destinatari	Partenza da VEXA e delle valutazioni 14–20, integrandole con ricognizioni e dati di contesto. Ricostruire l'offerta già finanziata da PR, PNRR e programmi nazionali per individuare il bisogno residuo nei diversi territori..	Dati frammentati su domanda, graduatorie e patrimonio. Necessità di distinguere vulnerabilità potenziale e bisogno effettivamente rilevato.
Investimenti e campi di intervento – IF	Recupero e riqualificazione degli alloggi, riconversione di immobili e residenzialità dedicata. Esempi: IF 310, recupero residenziale per housing sociale e accessibile, IF 311, conversione di edifici non residenziali, IF 313, recupero per residenzialità studentesca.	Riferimenti in linea con l'esperienza attuale 21-27 anche se settore 126 – Infrastrutture abitative trova nel nuovo schema una classificazione più articolata per natura dell'intervento e destinazione..
Milestone e target	Milestone: conclusione della selezione attuatori e approvazione degli interventi ammessi a finanziamento, seguite da traguardi intermedi relativi all'affidamento dei lavori e all'avvio dei cantieri. Target: alloggi recuperati e utilizzabili	Programmare i tempi considerando sia i lavori sia gli adempimenti di beneficiari necessari alla successiva utilizzazione, associando documenti verificabili ai milestone (graduatorie, contratti, collaudo, assegnazione)
Indicatori associabili	Per gli investimenti: m^2 recuperati o riconvertiti, numero di alloggi e posti alloggio rinnovati o aggiunti. Per seguire gli effetti (ind. Risultato): utenti annui e, come indicatori specifici, tempi di assegnazione e quota di alloggi recuperati effettivamente utilizzati.	Disponibilità di baseline affidabili, definizioni omogenee e identificativi univoci. Evitare doppi conteggi e motivare gli indicatori specifici della misura.
Costing e finanziamento	Stimare i costi per tipologie omogenee, utilizzando esperienze precedenti e prezzi aggiornati. Calibrare sovvenzioni e strumenti finanziari sulle caratteristiche delle operazioni.	Eterogeneità degli interventi, canoni contenuti, morosità, manutenzione e capacità di rimborso. Coordinamento con le altre fonti finanziarie.
Eventuali riforme ed elementi di contesto	• Valutare interventi sulle procedure di assegnazione, sull'aggiornamento delle graduatorie e sulle regole di gestione e manutenzione. Possibile riferimento: IF 308, quadro delle politiche e della regolamentazione dell'abitare. Distinguere gli ostacoli che richiedono modifiche normative o regolamentari da quelli risolvibili attraverso accordi e miglioramenti organizzativi. • Rafforzare il sistema informativo dell'abitare, l'assistenza alla progettazione e il raccordo tra enti gestori, Comuni e servizi sociali e capacità amministrativa disomogenea, tempi di progettazione e assegnazione, sostenibilità dei servizi di accompagnamento.		