



Comune
di Bologna



ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA

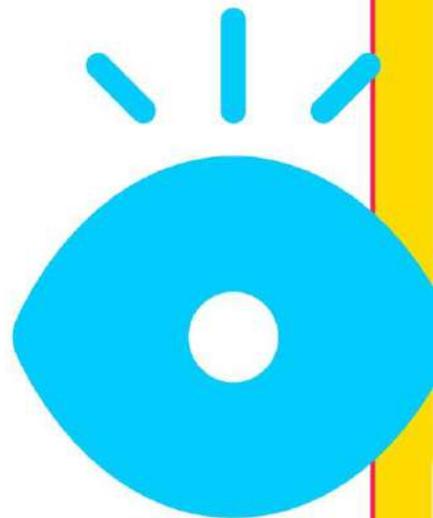
diritto alla città, affitti brevi e politiche per l'abitare

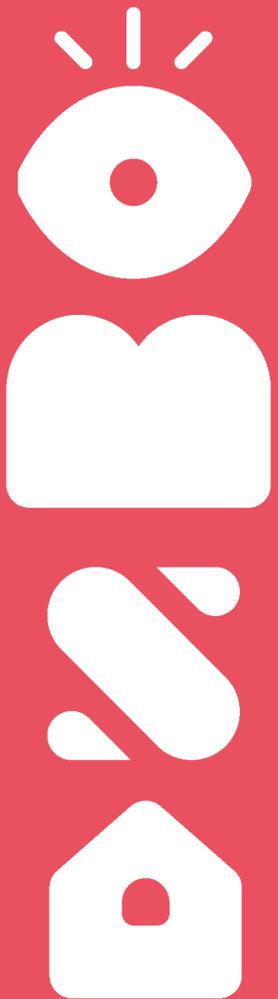


9-10 Maggio 2025



Padiglione Filla, Parco della Montagnola, Bologna





Introduzione

*Emily Marion Clancy,
Vicesindaca del Comune di Bologna*

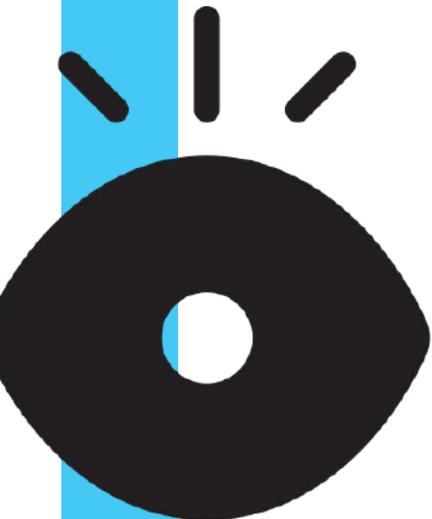
UN ANNO DOPO L'ASSEMBLEA 2024: ALCUNI PASSI IN AVANTI

**1. FONDAZIONE
ABITARE
BOLOGNA**
un'Agenzia
sociale per
l'Affitto

2. SFITTO ZERO
la strategia e i
primi effetti

**3. I VUOTI IN
CITTÀ**
stima delle
abitazioni
potenzialmente
vuote a Bologna

**4. BERTALIA-
LAZZARETTO**
il progetto
vincitore per il
nuovo
Ecodistretto di
Bologna



FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA

Obiettivo generale

Rispondere al **bisogno abitativo** dell'area metropolitana di Bologna con la **locazione a canoni sostenibili (canone concordato)** a soggetti e famiglie con determinate caratteristiche economiche e sociali

1. mettendo a disposizione alloggi pubblici e intercettando alloggi privati sfitti, sottoutilizzati, ad uso turistico
2. fornendo garanzie sia al proprietario che all'inquilino
3. offrendo vantaggi economici, gestionali e un servizio di gestione sociale

La Fondazione Abitare Bologna è una **Fondazione di Partecipazione**, con funzioni di Agenzia sociale per l'Affitto.

La Fondazione è stata costituita con Atto Notarile del 12 Febbraio 2025 e iscritta al registro regionale delle persone giuridiche con atto n. 5183 del 17/03/2025

I Soci fondatori

Comune di Bologna

Città metropolitana di Bologna

ASP Città di Bologna



ASP CITTÀ DI BOLOGNA
Azienda pubblica di servizi alle persone

FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA



La Fondazione è aperta alla **partecipazione** e al **contributo di nuovi soggetti** giuridici pubblici o privati che **concorrono** alla realizzazione degli scopi della Fondazione



Target: **800/900 alloggi** (tra pubblici e privati)



Circa 400 alloggi pubblici

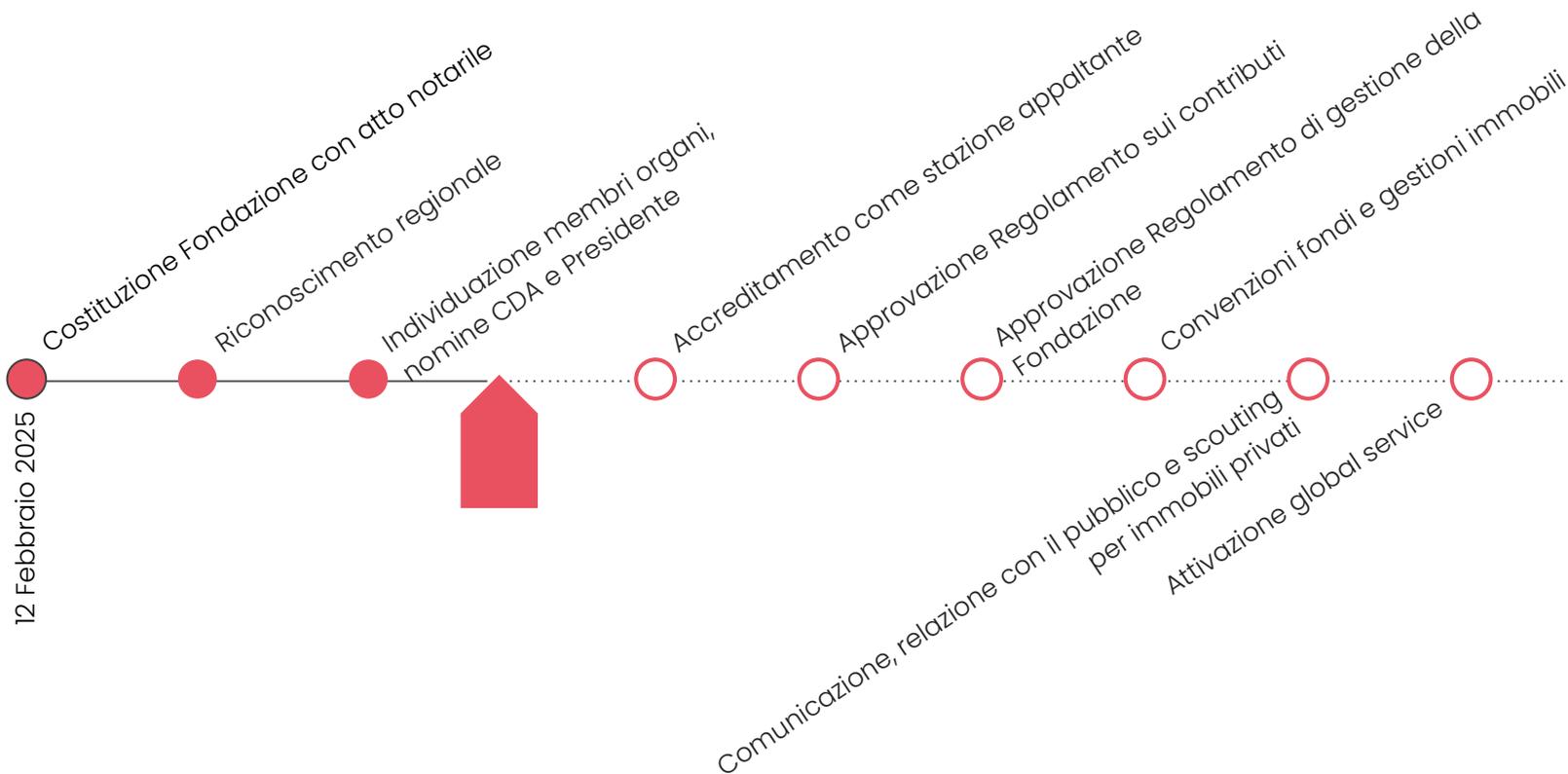
progressivamente disponibili **entro 8 anni** dalla fase di avvio



Risorse economiche pubbliche:

circa 6 Mln di Euro per la **fase di avvio** (fino al 2028)

FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA



SFITTO ZERO

Il **programma Sfitto Zero** prevede, nell'ambito della **Terza Strategia del Piano per l'Abitare**, la **ristrutturazione di alloggi ERP sfitti per carenze manutentive, per arrivare a fine mandato a zero alloggi sfitti nel sistema dell'edilizia pubblica**



**339 appartamenti
ripristinati**

a **Dicembre 2024**, attualmente
già in corso di assegnazione.



L'intervento è stato finanziato
con **fondi PN METRO PLUS
2021-27 pari ad € 7.466.991,31**

Ulteriori **56 alloggi**
sono **in corso di ripristino** e saranno
pronti per l'assegnazione entro la
fine del 2025
grazie ad economie sul progetto
realizzate nel corso 2024

I VUOTI IN CITTÀ

In questo lavoro di ricerca è stato costruito un **metodo** molto sofisticato, che incrocia diverse banche dati amministrative (*Catasto, tributi IMU e TARI, Utenze domestiche elettriche*); uno **strumento** finalizzato a **quantificare e qualificare il patrimonio inutilizzato** presente in città, per sviluppare azioni tese a favorire l'aumento di alloggi disponibili per l'affitto, anche tramite la **Fondazione Abitare**



tra **13.511** e **15.317**
alloggi potenzialmente vuoti
su un patrimonio complessivo di
oltre 230.000 abitazioni
(al 31/12/2022)

STIMA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE A BOLOGNA



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI

Mapping and Urban Data Lab

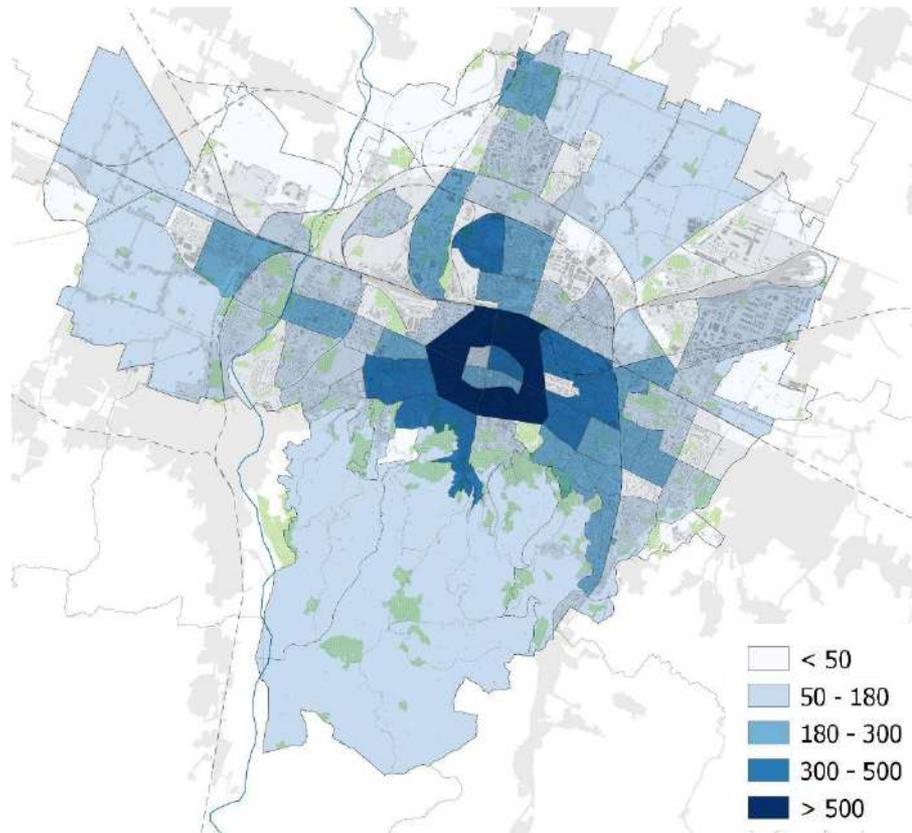


avanzi
SOSTENIBILITÀ PER AZIONI

I VUOTI IN CITTÀ

MAPPA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE – VALORI ASSOLUTI

La rappresentazione dei vuoti in **valore assoluto** per area statistica evidenzia una **corona** ad alta numerosità di vuoti dentro e intorno al nucleo più antico della città e lungo alcune direttrici in direzione nord (via Ferrarese, Arcoveggio) e est (Cirenaica, Mengoli, Mezzofanti)



BERTALIA-LAZZARETTO

È stato selezionato da una giuria di esperti il progetto vincitore del concorso internazionale di progettazione per realizzare **alloggi di edilizia residenziale sociale, sostenibili e resilienti**, nel comparto Bertalia-Lazzaretto, al quartiere Navile

Il **team vincitore** è composto da **ATI Project, a-fact architecture factory, Weber Architects e Parcnouveau**



236

alloggi

117 edilizia
residenziale
sociale

+

119 studentato
pubblico

700

persone



180

studenti e
studentesse



11.000

**mq superficie
utile**

Di cui, i piani terra degli edifici, per una superficie utile **tra il 5% e il 10% del totale**, sono destinati ad **attività commerciali e servizi di prossimità**

BERTALIA-LAZZARETTO

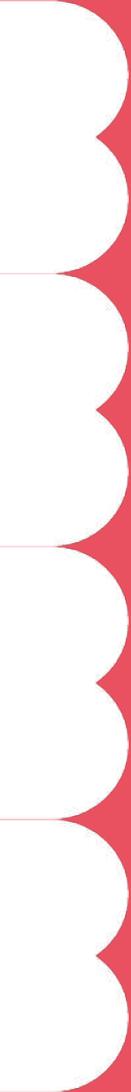
Principali elementi del progetto vincitore

- **approccio innovativo e sostenibile:** ottimizzazione illuminazione naturale, efficienza energetica, materiali sostenibili, fonti di energia rinnovabili
- ampi **spazi verdi** che favoriscono la **mobilità dolce** (collocazione di strade e parcheggi ai margini dell'area)
- un cortile urbano pensato come **luogo di aggregazione**
- una rete di **percorsi ciclo-pedonali** che collegano in **15 minuti** a piedi la zona Pescarola a Nord, il polo universitario ad Ovest e, in bici, il centro città



55 milioni di euro
interamente finanziato
dal Comune di
Bologna

Il più significativo intervento di
edilizia sociale su aree
pubbliche degli ultimi decenni



“

Grazie.



Bologna, centro storico e diritto alla Casa: sperimentazioni di governo

*Emily Marion Clancy,
Vicesindaca del Comune di Bologna*

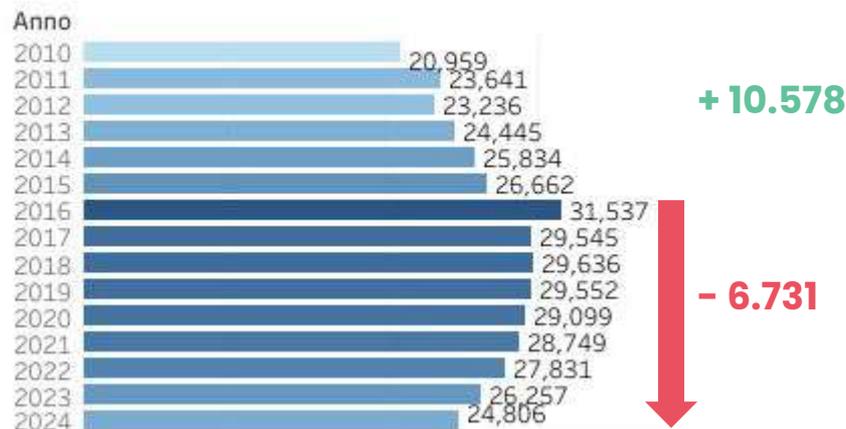
L'EVOLUZIONE DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Dal 2010 al 2016 il numero totale di contratti a canone concordato stipulati nel Comune di Bologna **è cresciuto** fino a raggiungere **31.537** unità

Dal 2017 al 2024 il numero dei contratti a canone concordato ha subito una **diminuzione** di circa **6.700 unità** rispetto al numero raggiunto nel 2016

- 21%

Numero di contratti per anno - totale comunale



L'EVOLUZIONE DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

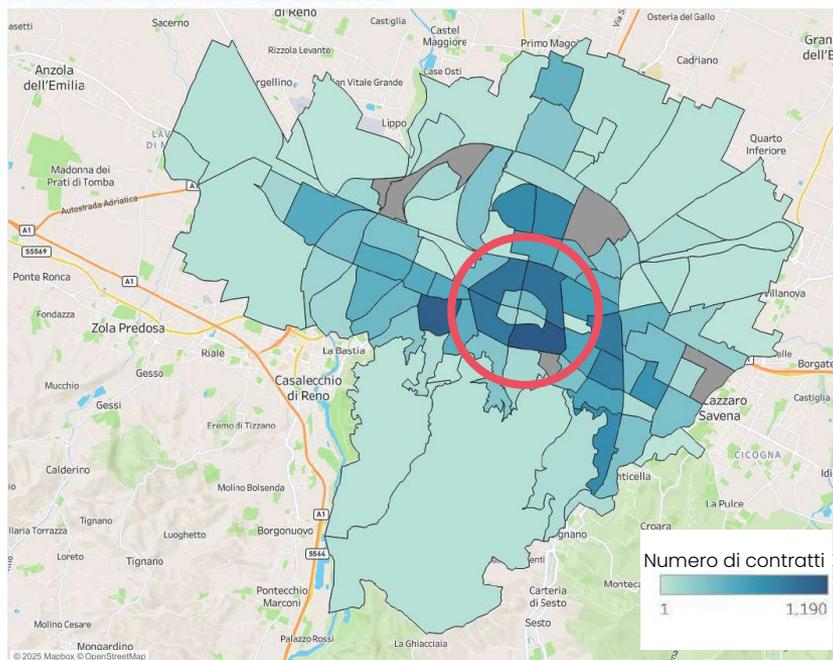
L'evoluzione nel "centro storico"

Dei **6.731** contratti a canone concordato "persi" rispetto al 2016 **1.094**, circa il **16% del totale**, si riferiscono al centro storico*

*aree statistiche: *Marconi 1 e 2, Irnerio 1 e 2, Galvani 1 e 2, Malpighi 1 e 2*

Numero di contratti a canone concordato per area statistica e anno: 2024

[Click su un'area per visualizzarne i dati nel grafico in serie storica](#)



L'IMPATTO DELLA CATEGORIA B3 del Regolamento Edilizio del Comune di Bologna



571 richieste* di cambio d'uso verso **B3**

attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa

(quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico e attività saltuarie di alloggio e prima colazione di cui alla Lr 16/2004 - o attività locate per finalità turistica o destinate a locazioni brevi - art. 13-ter L 191/2023)

definizione da Regolamento Edilizio Comune di Bologna

dal **4 Dicembre 2024** (circa 5 mesi):
entrata in vigore della variante al Regolamento Edilizio

**1. "Corsa" alla
trasformazione**

in alloggi per locazioni brevi

**2. Governo del fenomeno
ed effetto deterrente**

*circa il **10%** delle richieste **non ha avuto seguito** ad oggi, per:
rinunce, inefficacia della richiesta,
istruttorie non concluse

L'IMPATTO DELLA CATEGORIA B3

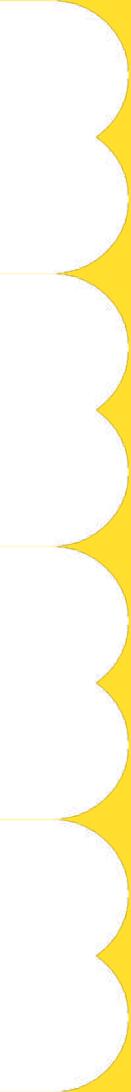
La **proposta di legge** avanzata dalla campagna "**Alta Tensione Abitativa**"



legislazione nazionale / regionale per fornire **ai Comuni strumenti concreti** per **governare le locazioni brevi**

- garantire agli host un quadro di regole certe che metta a sintesi il legittimo interesse privato con quello della collettività
- contrastare l'abusivismo nell'interesse di tutte le parti
- salvaguardare la residenzialità a prezzi accessibili

Nel caso di Bologna, la presenza di **contenzioso** (abbiamo avuto la trattazione dei primi ricorsi nel merito il 27 febbraio e siamo ora in attesa della decisione da parte del Giudice) evidenzia ancora di più la **necessità di una legislazione nazionale**, che fissi principi generali, e di una **legislazione regionale**, per quanto di competenza, per evitare le **criticità di una regolamentazione esclusivamente locale**



“

Grazie.