



Osservatorio Metropolitano Sistema Abitativo di Bologna

Assemblea Pubblica sulla Casa
Bologna, 10-15-23 Maggio 2023
Verbale sintetico degli interventi

VERBALE seduta 10 maggio

In data 10.05.2023, a partire dalle ore 17:00, si è tenuta presso la Sala Tassinari di Palazzo d'Accursio a Bologna la prima seduta dell'Assemblea pubblica sulla casa, prevista dal Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'Osservatorio Metropolitano su Sistema Abitativo di Bologna approvato con Delibera di Giunta P.G. 815594/2023 e convocata con D.D. P.G. 279975/2023.

Gli interventi all'O.d.g. sono i seguenti:

- Vicesindaca Emily Marion Clancy;
- Marco Guerzoni - Comune di Bologna;
- Benedetta Marani - Città Metropolitana di Bologna;
- Francesco Evangelisti - Comune di Bologna;
- Nicola De Luigi - Università di Bologna;
- Giovanna Trombetti - Città Metropolitana di Bologna;
- Sindacato Inquilini Uniat;
- Gruppo CEIS;
- Unione Inquilini Bologna;
- Xenia;
- Period Think Tank APS;
- CONIA, Sindacato Inquilini;
- Piazza Grande;
- SPI CGIL Bologna;
- Cgil Bologna;
- Acli Service della Via Emilia SRL;
- Coalizione Civica Bologna;
- Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza a proprietà indivisibile;
- Planimetrie culturali APS;
- Confabitare associazione proprietari immobiliari.

Assenti:

- Unione Inquilini Bologna;
- CONIA Sindacato Inquilini;
- SPI CGIL Bologna;
- Planimetrie culturali APS.

Verbale interventi

Sindacato Inquilini Uniat - Laura Panzacchi

- Sottolinea che dal lavoro di sportello del sindacato emerge la difficoltà di reperire alloggi in locazione a Bologna, aggravata dal problema degli alloggi E.R.P. sfitti
- Evidenzia le criticità derivanti dalla turistificazione: circa 4000 alloggi, la maggior parte dei quali situati nel centro cittadino, sono destinati all'affitto turistico; la L.R. 16/2004 in materia dev'essere aggiornata, poiché nel 2004 l'affluenza turistica a Bologna era più bassa di quella attuale:
 - propone di modificare la previsione per cui i proprietari di 3 immobili possono destinare il terzo all'affitto turistico senza che la relativa attività sia giuridicamente considerata imprenditoriale

- chiede di intensificare i controlli sull'applicazione della disposizione che impone al proprietario gestore di stabilire la residenza e abitare nell'immobile destinato alla locazione turistica
- Chiede all'amministrazione una proposta di legge per l'eliminazione della cedolare secca nell'ambito dei contratti di locazione a canone concordato

Gruppo CEIS - Giovanni Mengoli

- In collaborazione con l'associazione Agevolando, CEIS cura un percorso di accoglienza in alloggi pubblici di Transizione Abitativa di neomaggiorenni in uscita dal sistema comunitario, volto al consolidamento della rete sociale di riferimento e all'inserimento nel mondo del lavoro: le difficoltà di uscita dal progetto riscontrate dagli utenti, legate al pregiudizio sociale e alla scarsa rete di adulti di riferimento, evidenziano i limiti del percorso stesso e il rischio quindi che il sistema degli alloggi di Transizione Abitativa si ingolfi
- CEIS segue anche un progetto, capofilato da COSPE, dedicato all'integrazione di neomaggiorenni ex minori non accompagnati con difficoltà a reperire alloggi in locazione per mancanza dei requisiti richiesti dai locatori (versamento di somme non sostenibili a titolo di caparra, titolarità di un contratto di lavoro a tempo indeterminato, etc.)
- CEIS si occupa anche di accoglienza ai detenuti (misure alternative alla detenzione), che riscontrano gravi difficoltà di inserimento nel mondo del lavoro in quanto adulti e provenienti da 'esperienza in carcere
- Solleva la difficoltà di reperimento di alloggi in locazione degli appartenenti alla c.d. fascia grigia, che non hanno i requisiti per accedere all'E.R.P. né però la possibilità di sostenere economicamente l'acquisto di una casa
- Evidenzia il problema della turistificazione cittadina e degli alloggi pubblici sfitti
- Propone misure volte ad incrementare il canone calmierato e misure (es. sgravi) a supporto di chi segue un percorso di uscita dal sistema comunitario o che versi in condizioni sociali svantaggiate di altro tipo

Xenia - Marzia Casolari

- Xenia si occupa di dare supporto a cittadini stranieri (spesso extracomunitari) privi dei requisiti di accesso all'E.R.P. e con difficoltà a reperire alloggi in locazione nel mercato libero, seppur in possesso della capacità reddituale necessaria, per via della diffidenza del mondo locatizio rispetto a nuclei stranieri che non possono fornire le garanzie di solidità richieste; come conseguenza, spesso si assiste al fenomeno della coabitazione coatta di questo target di nuclei familiari: Xenia chiede che il fenomeno sia esplorato
- Le recenti occupazioni abitative di Via Fioravanti e Via Zampieri dimostrano il peso del problema abitativo a Bologna; Xenia auspica che l'Agenzia sociale per l'affitto prevista nel piano casa del Comune abbia una reale aspirazione sociale e si occupi di intermediazione tra proprietari e inquilini ed educazione degli inquilini di origine migrante
- Chiede all'amministrazione di valorizzare le iniziative di autorecupero e di cohousing
- Chiede una facilitazione dei rapporti tra cittadinanza e Acer e maggiore supporto alla compilazione della domanda telematica di assegnazione di alloggi E.R.P., eventualmente prevedendo accordi con i sindacati

Period Think Tank APS - Giulia Sudano

- Con la campagna #datipercontare, Think Tank Period si è prefissata due obiettivi:
 - l'accesso ai dati disaggregati per genere;
 - l'impiego degli enti locali affinché la valutazione di impatto di genere diventi uno strumento obbligatorio per la definizione delle politiche e degli investimenti economici finanziati dal Recovery Fund
- Propone di prevedere l'accesso ai dati disaggregati in materia di E.R.P. per analizzare il contesto dell'edilizia residenziale pubblica

- Considerando che i dati mostrano un numero elevato di nuclei monofamiliari (112.000 persone a Bologna vivono da sole), propone all'amministrazione di prevedere forme di abitare condiviso (è importante che anche il Piano Urbanistico sia pensato in questi termini) al fine anche di garantire migliori condizioni di salute ai cittadini
- Propone di inserire prospettive di genere nel Regolamento E.R.P. del Comune e nei bandi relativi a misure di supporto all'abitare (es. favorire donne che escono da contesti di violenza, tutela di persone LGBTQIA+)

Piazza Grande - Ilaria Avoni

- Piazza Grande gestisce circa 130 appartamenti, proponendo il modello "Housing first" e tentando di fare accoglienza diffusa in città (l'80 per cento degli immobili gestiti è di proprietà privata, al fine di garantire la distribuzione omogenea degli utenti sul territorio cittadino)
- Propone di destinare una percentuale dei nuovi alloggi E.R.S. che, secondo il Piano per l'abitare del Comune, saranno costruiti, a soggetti inseriti in progetti sociali che vivono situazione di esclusione
- Propone che l'accesso ad appartamenti di proprietà di enti pubblici (es. Asp) sia aperto non solo a singoli cittadini, ma anche a realtà del terzo settore
- Propone di immaginare, nel mercato privato, un incentivo simile a quello del canone concordato per chi affitta nell'ambito di progetti sociali
- Propone agli enti pubblici di fare rete e dialogare per investire risorse e competenze tecniche in immobili di proprietà pubblica (tema dell'autocostruzione) e costruire insieme l'Agenzia sociale per l'affitto

Cgil Bologna - Mirto Bassoli

- A Bologna è alto il rischio che si innalzi il livello di sofferenza sociale, con ricadute anche sullo sviluppo del territorio e con conseguente competizione tra soggetti che si dedicano a trovare risposta all'emergenza sociale
- Chiede la regolamentazione delle piattaforme che si occupano di locazioni turistiche
- Evidenzia come l'azzeramento ministeriale dei c.d. fondo affitto e fondo morosità incolpevole è grave, che le scelte del Governo sono idonee ad aggravare il quadro sociale; inflazione e tassi dei mutui sono aumentati, la condizione di sofferenza redditi (sia da lavoro che da pensione) si rifletterà sul sistema abitativo
- CGIL, CISL e UIL hanno firmato un accordo sociale che recepisce i contenuti del Piano per l'abitare del Comune: si basa su tre leve (E.R.P., E.R.S. e studentati) e sottolinea 2 capitoli (l'Agenzia sociale per l'affitto e il fondo per l'edilizia sociale)
- Sottolinea l'esigenza di azioni concrete ed efficaci nell'ambito dell'affitto privato, a partire dall'area dei grandi poli logistici e dallo strumento dell'Agenzia sociale per l'affitto

Acli Service della Via Emilia SRL - Simone Zucca

- Nel 2022 Acli ha elaborato circa 18000 modelli tra 730 e modelli redditi; molti dei nuclei utenti sono in affitto: Acli ha un osservatorio sulla situazione abitativa cittadina
- Chiede al Comune un lavoro di raccordo per rendere il fisco comunale più equo (aliquota ...) e data delle delibere
- Chiede al Comune di poter inviare, agli utenti il cui calcolo IMU non sia corretto, una comunicazione preventiva con richiesta di produzione documentale prima di emettere l'avviso di accertamento non rateizzabile e non differibile
- Evidenzia come i proprietari immobiliari tendano ad evitare di locare le seconde case di proprietà spaventati dalla lungaggine delle procedure di sfratto: si auspica che in questo l'Agenzia sociale per l'affitto possa svolgere un ruolo dirimente e Acli vorrebbe collaborare
- Chiede che sia calmierato il fenomeno del canone libero, per cui non è previsto un range

Coalizione Civica Bologna - Detjon Begaj

Viene sottolineata l'importanza di questo spazio di confronto sul tema casa. Con il Piano Casa l'amministrazione sta facendo la differenza con effetti che si vedranno sul medio e lungo periodo. Sul breve periodo c'è bisogno di una legge sulle piattaforme per affitti brevi. Fino a quando l'affitto breve sarà più vantaggioso, i proprietari lo sceglieranno.

Cooperativa Edificatrice Giuseppe Dozza a proprietà indivisibile - Guido Bosi

- La Cooperativa Dozza si inserisce nel mondo del c.d. social housing; negli ultimi decenni non ha più potuto costruire nuovi immobili per mancanza di aree dedicate e per gli elevati costi di edificazione: apprezza che il Comune si sta aprendo a questa possibilità e al dialogo con realtà cooperative
- Evidenzia la necessità di un piano nazionale e regionale sulle politiche abitative, che preveda dei finanziamenti per la casa

Confabitare associazione proprietari immobiliari - Roberta Tonelli

- Il problema del caro affitto non è legato solo alla crescita dell'affitto turistico: la locazione di alloggi privati ad uso turistico ha soddisfatto la necessità cittadina di accoglienza turistica (fino a pochi anni fa, Bologna era priva di soluzioni ricettive di fascia media); il fenomeno della morosità degli inquilini ha ingenerato sfiducia dei proprietari verso il mondo della locazione ad uso abitativo

VERBALE seduta 15 maggio

In data 15.05.2023, a partire dalle ore 17:00, si è tenuta presso la Sala Tassinari di Palazzo d'Accursio a Bologna la seconda seduta dell'Assemblea pubblica sulla casa, prevista dal Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'Osservatorio Metropolitano su Sistema Abitativo di Bologna approvato con Delibera di Giunta P.G. 815594/2023 e convocata con D.D. P.G. 279975/2023.

Gli interventi all'O.d.g. sono i seguenti:

- Planimetrie Culturali APS;
- APIB Federproprietà;
- Auser territoriale Bologna ODV;
- Associazione Agevolando;
- Local Pal;
- Open Group Coop. Sociale;
- Centro Servizi Pianura Est, Lai-Momo Coop. Sociale;
- PLAT - Piattaforma di Intervento Sociale;
- Caritas Diocesana di Bologna;
- Associazione Famiglie Accoglienti;
- Vittorio S.R.L.;
- APE Bologna - Confedilizia;
- Dammi il Tiro APS;
- CONIA - Sindacato inquilini;
- Kilowatt, Confcooperative Habitat;
- Associazione UILDM Bologna;
- Rappresentante di studentesse e studenti UniBo;
- Sunia Bologna;

- Nomisma SPA;
- Cooperativa Risanamento Bologna;
- Unione Inquilini Bologna.

Assenti:

- Associazione Famiglie Accoglienti;

Verbale interventi

Planimetrie culturali APS - Werter Albertazzi

- Plaude la Giunta per la legge volta a contrastare il fenomeno della turistificazione cittadina: nell'ottica del contrasto ai c.d. affitti brevi, chiede incentivi per le ristrutturazioni a favore di chi affitta
- In tema di patrimonio pubblico sospeso invoca una proposta che rimetta sul mercato il 5 per cento del patrimonio abitativo attualmente fermo per motivi tecnici, burocratici, etc.
- Chiede investimenti sul patrimonio E.R.P. (casce previdenziali, privati) e garanzie sulla trasparenza degli stessi
- Rileva la necessità di edificare studentati; in caso di appalto ai privati, chiede all'Amministrazione di assicurarsi che l'affitto applicato sia calmierato
- Il Piano Urbanistico prevede che gli immobili destinati alla rigenerazione urbana possano essere convertiti e destinati ad attività di interesse pubblico generale: invita l'Amministrazione ad utilizzare questo strumento per riattivare il patrimonio dismesso
- Planimetrie culturali APS ha firmato un patto di collaborazione con il Comune per verificare la mappatura realizzata sui c.d. vuoti urbani, che si potrebbero destinare al c.d. uso temporaneo per fronteggiare situazioni emergenziali e realizzare residenze per studenti; l'aggiornamento delle mappature collaborative dovrebbe coinvolgere i cittadini e potrebbe diventare uno strumento tecnico al servizio dell'Amministrazione;
- Propone la temporanea requisizione delle strutture ricettive inutilizzate (es. ex Ferratella allo Scalo San Donato), anche queste oggetto della mappatura
- Planimetrie culturali APS ha mappato anche i locali situati al piano terra che vengono destinati alla locazione: chiede di monitorare questo fenomeno
- Nell'ottica di espansione della città, chiede di migliorare i collegamenti tra periferia e città e tra periferie, al fine di accorciare le distanze e connettere i servizi
- Sollecita la Giunta a tenere alta l'attenzione sul dibattito nazionale in materia di precariato e salario minimo

APIB Federproprietà - Antonio Stagni

- Federproprietà rappresenta la piccola proprietà edilizia e ha partecipato alla definizione degli Accordi territoriali in materia di canone calmierato: a un anno dalla sottoscrizione, l'Accordo 2022 si è rivelato inadeguato alle necessità dei proprietari, non a caso, rispetto agli anni passati, si registra un calo di sottoscrizione dei contratti a canone calmierato. I motivi: mancato adeguamento dei canoni all'indice Istat e al tasso di inflazione, obbligo di doppia asseverazione
- Il problema abitativo in città non è attribuibile esclusivamente al fenomeno della turistificazione e dei c.d. affitti brevi: regolamentare il fenomeno creerebbe lungaggini burocratiche e problemi alle licenze, la legge delinea già un confine netto fra reddito fondiario e reddito di impresa ;
- La percezione è che l'affitto breve sia usato dal proprietario per paura di andare incontro alla morosità e alla insolvenza dei conduttori

- Propone un cambio di paradigma, considerando il proprietario non più parte forte, ma parte debole del contratto, e chiede di fornire garanzie ai proprietari tramite accordi con istituti di credito a tutela del loro patrimonio

Auser territoriale Bologna ODV - Antonella Lazzari

- Alcuni dati: a Bologna più di 100 mila immobili sono abitati da persone sole (spesso anziane), 14 mila persone sono over 80 e vivono da sole; molte case sono abitate dai proprietari, che faticano a lasciare le loro abitazioni anche quando sovradimensionate e/o non adeguate alle proprie esigenze. L'abitare condiviso potrebbe offrire una soluzione
- Il progetto "Abitare solidale" di Auser, nato a Firenze, cerca di combinare l'esigenza del cittadino proprietario e abitante di un alloggio sovradimensionato con quella di altro cittadino in cerca di casa; trattasi di progetto con vocazione mutualistica che coinvolge psicologi e Assistenti sociali e prevede la stipula di un patto abitativo tra le parti. Ad oggi, a Firenze sono state realizzate 121 coabitazioni per 147 nuclei: portare a Bologna questa iniziativa è stato difficile per la scarsa propensione all'abitare collaborativo rilevata. Si chiede all'Amministrazione di aprirsi alle forme di abitare collaborativo, che costituiscono una soluzione ecologica, economicamente sostenibile nel tempo e sociale

Associazione Agevolando - Adina Juji

- Agevolando è nata nel 2010 col proposito di offrire orientamento ai giovani in uscita da percorsi di accoglienza, in particolare quando raggiungono la maggiore età e si trovano a fronteggiare varie difficoltà di inserimento sociale, tra cui la gestione di una casa. Agevolando gestisce 9 appartamenti, di cui 6 di proprietà del Comune destinati a neomaggiorenni e 3 di proprietà di Acer assegnati a ragazzi più grandi che faticano a inserirsi nel mercato abitativo poiché privi delle garanzie richieste dai locatori. I referenti di progetto di Auser accompagnano i giovani alla graduale acquisizione di autonomia personale e collettiva: raccolgono segnalazioni ed esigenze dai Servizi sociali territoriali, realizzano colloqui conoscitivi con gli utenti e stipulano con loro un patto di collaborazione
- Chiede implementazione del rapporto di collaborazione tra Agevolando e il territorio

Local Pal - Letizia Campo di Costa

- Local Pal promuove l'ospitalità in regola di chi destina al c.d. affitto breve turistico i propri immobili senza partita Iva. I c.d. affitti brevi sono solo una piccola parte del problema abitativo cittadino, i locatori vi ricorrono per tutelarsi dalla morosità degli inquilini, che spesso non è incolpevole e impedisce ai proprietari di riappropriarsi dei propri immobili prima di 2 anni (in media), costringendoli inoltre a sostenere spese legali e pagamento delle utenze insolute. Spesso i proprietari preferiscono lasciare i propri immobili sfitti: serve una legge a loro tutela
- Lo svuotamento centri storici è un problema antecedente al fenomeno della turistificazione, inoltre molti immobili sono mono e bilocali che non sarebbero adatti alla locazione abitativa per studenti
- Manifesta contrarietà ai limiti sul tempo dell'ospitalità: il diritto alla proprietà privata va tutelata
- Il D.L. 50 del 2017 regola i c.d. affitti brevi: una legge c'è e va fatta rispettare
- Popone lotta all'evasione attraverso controlli incrociati a chi affitta illegalmente, attuazione di un codice unico nazionale per l'accesso alle piattaforme, rivisitazione della disciplina della cedolare secca per alcune casistiche, elaborazione di politiche attive a favore di chi affitta a medio-lungo termine, garanzie gratuite ai proprietari da parte di Comune e Università, assistenza legale gratuita ai proprietari in caso di morosità degli inquilini, istituzione di un fondo di garanzia per il pagamento degli affitti, aggiornamento della normativa regionale che tenga conto della peculiarità del territorio bolognese, limitare a non più di 2 appartamenti a proprietario da destinare alla locazione turistica, regolamentazione della gestione di appartamenti privati da parte dei gruppi imprenditoriali, superamento del divieto regionale di usufruire dei portali per BnB e locazioni turistiche (che incrementa i c.d. affitti in nero)

- La rendita degli affitti turistici brevi aiuta molte famiglie che hanno subito la crisi negli ultimi anni
- Local Pal è disponibile a sperimentare soluzioni nuove e auspica la creazione di un tavolo di lavoro in collaborazione con il Comune

Open Group Coop. Sociale - Sara Montipò

- Open Group fa parte del consorzio Arcolaio e ha un osservatorio ampio su tema abitativo: gestisce Pronta accoglienza e Transizione Abitativa, segue progetti di housing sociale, di mediazione nei comparti E.R.P., di rigenerazione e riqualificazione urbana, gestisce immobili comunali in cui sono accolte famiglie anche in coabitazione
- Evidenzia il problema del decoro degli immobili: è importante che le famiglie siano accolte in contesti abitativi dignitosi
- E' spesso alla ricerca di appartamenti per implementare i propri progetti
- Sottolinea come spesso il rapporto con i proprietari si crea stabilendo un rapporto di fiducia e garantendo la presenza educativa sugli appartamenti: Open Group dà delle garanzie sul pagamento degli affitti e la gestione delle complessità dei nuclei, riuscendo così a rassicurare i proprietari e creare con loro rapporti positivi
- Propone di creare campagne comunicative congiunte tra Amministrazione e terzo settore
- Propone di individuare forme di incentivo alla locazione e di garanzia dei proprietari
- Osservatorio e Agenzia sociale per l'affitto saranno un utile strumento di confronto delle varie realtà del territorio che si occupano di abitare
- Sono numerose le persone fragili con problema abitativo: è importante non solo offrire dei luoghi, ma delle opportunità. casa deve diventare una opportunità, lavorando sulla prevenzione e sulla domiciliazione

Centro Servizi Pianura Est, Lai-Momo Coop. Sociale - Giovanni Ruggeri

- Il Centro Servizi Pianura Est collabora con il Distretto Pianura Est per il contrasto al disagio abitativo occupandosi di: supporto a persone segnalate dai Servizi sociali comunali, mediazione nei condomini E.R.P., accompagnamento all'iscrizione anagrafica, mappatura dei bisogni del territorio che non emergono dai canali istituzionali

PLAT - Piattaforma di Intervento Sociale

Luca Simoni

- Il problema abitativo è radicale, la città metropolitana di Bologna presenta fasce di esclusione sempre più marcate con cui PLAT sta costruendo infrastruttura sociale: si pensi allo sportello per l'abitare e al recente progetto di radical housing nato dall'occupazione abitativa con finalità di autorecupero di un immobile abbandonato sito in Via Raimondi. Gli abitanti dello stabile sono lavoratori e lavoratrici, i c.d. working poor, che nonostante producano reddito non possono permettersi di abitare sul territorio
- In città ci sono 18 aree territoriali di proprietà pubblica (Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, etc.) con moltissimi immobili inutilizzati: si pone il tema della pretesa rispetto ad un Governo che non contempla autorecupero, autoprogettazione e recupero dal basso da parte di chi vive sulla sua pelle il bisogno abitativo. La prossima settimana PLAT lancerà una campagna collettiva per porre l'attenzione sul riuso e affrontare il tema abitativo
- Evidenzia il problema del definanziamento dei Servizi deputati a supportare l'emergenza abitativa

Giada Muraca

Porta la sua testimonianza: nel 2019, in attesa del secondo figlio, perde il lavoro e inizia a percepire l'indennità mensile NASPI che, dopo qualche tempo, diventa insufficiente a sostenere le spese di affitto e a supportare le esigenze della famiglia (due figli e sua madre a carico). Il proprietario non accetta la proposta di attivare il c.d. Protocollo sfratti per l'accesso al fondo per la morosità incolpevole e non tarda il primo accesso dell'Ufficiale giudiziario, in assenza di intervento dei Servizi

Sociali. Dal 2015 il nucleo attende l'assegnazione di un alloggio E.R.P.: si evidenzia il problema degli alloggi pubblici sfitti

Caritas Diocesana di Bologna - Matteo Prosperini

- La Caritas Diocesana rappresenta più di 100 centri d'ascolto (Diocesi) dislocati sul territorio metropolitano, che ogni anno accolgono le istanze di 22 mila famiglie, e realizza diversi progetti a sostegno dell'abitare: ha distribuito circa 22 mila euro alle famiglie con varie finalità, tra le quali il supporto all'affitto, reperito alloggi da enti religiosi (di cui due nel centro storico di Bologna) destinati all'accoglienza degli studenti universitari, sta programmando la ristrutturazione di una casa per giovani lavoratori a tempo indeterminato che, problemi discriminatori, non trovano casa,
- Propone di insistere sulla coprogettazione e di lanciare un'azione culturale contro la discriminazione
- Chiede che siano previste per i proprietari garanzie non solo economiche, nell'ottica di favorire la conoscenza con gli inquilini e creare rapporti di fiducia

Vittorio SRL - Alessandro Solmi

- Si occupa di rigenerazione urbana, come cittadino loda l'attività dell'amministrazione che ha creato sviluppo, anche con la promozione del turismo da e per Bologna (stimolata dall'incremento delle rotte aeroportuali) e dell'Università (che ha una grande capacità attrattiva di talenti e crea ricchezza)
- Condivide gli interventi precedenti in tema di riuso e migliore gestione del patrimonio esistente, ma, rilevando che in città la richiesta abitativa supera l'offerta, evidenzia la necessità di realizzare nuovi immobili: si pensi come grazie alle cooperative molti cittadini, anche appartenenti alle fasce deboli, hanno avuto la possibilità di acquistare casa (es. con i c.d. patti di riscatto)
- Chiede che siano stimolate le sinergie tra pubblico e privato (es. l'istituzione di un tavolo a tema rigenerazione urbana), considerando anche che il mondo produttivo ha perso la propria capacità costruttiva in seguito alla recente crisi economica

APE Bologna Confedilizia - Giovanni Govi

- L'approccio normativo al problema dell'abitare proposto da alcuni dei precedenti interventi non sarebbe risolutivo poiché aggraverebbe il problema nazionale dell'eccesso di proliferazione normativa, anche in tema di canoni e contratti di locazione; il c.d. affitto breve (così come le altre forme di locazione transitoria) è giustificato dalla necessità di soddisfare un'esigenza rilevata dal legislatore ed è già ben disciplinato (L. 431/98, Codice Civile, Codice del Turismo)
- L'introduzione di ulteriori vincoli e calmieranti non è una soluzione, ma rischia di causare una spinta verso il sommerso. Auspica un rapporto paritario tra proprietario e conduttore nel rispetto della disciplina.
- Evidenzia come i vincoli in tema di equo canone abbiano richiesto l'intervento del legislatore con i patti in deroga e abbiano poi portato al definitivo abbandono del meccanismo dell'equo canone
- Chiede politiche di revisione e aggiornamento degli Accordi territoriali e agevolazioni sull'Imu per i contratti a lunga durata
- Il Piano casa prevede il recupero di edifici inutilizzati, sottoutilizzate o male utilizzate e la costruzione di nuovi immobili, ma bisogna intervenire anche sulla pianificazione urbanistica e sul regolamento urbanistico: il Comune ha introdotto una variante al PUG, si auspica un'attenzione maggiore ai temi del cambio d'uso, della rigenerazione, della definizione di alloggio minimo

Dammi il tiro APS - Patrizia Gigante

- L'associazione è nata nel 2022 (anche se il gruppo lavora sul tema già dal 2020 organizzando assemblee mensili e aperte) per promuovere l'abitare collaborativo intergenerazionale e la progettazione partecipata col soggetto pubblico (a partire dal basso), con la convinzione che il cohousing possa configurarsi come una nuova forma di welfare volta a contrastare l'isolamento di anziani e giovani fuori sede (studenti, coppie, famiglie) che non hanno in città dei riferimenti familiari
- L'associazione intende agire sul territorio: nello Statuto prevede la costruzione di almeno un alloggio da destinare all'ospitalità temporanea di persone in difficoltà abitativa e/o discriminate (segnalate dai Servizi sociali del Comune e/o altre associazioni) e di uno spazio collettivo da dedicare ad attività culturali aperte al territorio e sviluppate in rete con servizi e realtà del territorio e con il supporto di alcuni associati che lavorano come educatori, assistenti sociali e insegnanti
- Dammi il tiro APS promuove la sostenibilità ambientale (in termini di risparmio di risorse, riqualificazione, soluzioni abitative passive e integrazione di soluzioni di mobilità sostenibile), di comunicazione non violenta e di facilitazione
- In termini di spazi è interessata ad aree verdi e periferiche, possibilmente servite dal trasporto pubblico e propone di rivedere le limitazioni previste dal Piano Metropolitano territoriale sul frazionamento di edifici rurali (che sono quelli di loro interessi poiché economicamente accessibili)
- Segnala che non tutti i soci hanno la disponibilità di acquistare, quindi sono aperti anche forme alternative all'acquisto;
- Propone di inserire nei bandi pubblici un punteggio di favore per le associazioni cooperative e di aprire un tavolo tematico di confronto

CONIA Sindacato Inquilini - Tiziano Maramotti

- Afferma la necessità di risposte concrete alla mancanza di casa che siano ERS o ERP. Il Piano casa porterà a lungo termine dei miglioramenti. Sul breve termine ci possono essere altri strumenti.
- A Bologna da tempo si usa il progetto sulle morosità incolpevoli. Conia ha spesso usato lo strumento dell'accompagnamento perché permetteva di non perdere punteggio per ERP, ma con la variazione delle tempistiche delle graduatorie ERP da semestrali ad annuali, gli sfratti sono più veloci delle assegnazioni da graduatoria. Le morosità sono diminuite.
- Propone di incidere sul problema degli sfratti mettendo a bando i c.d. immobili a canone calmierato, includendo anche gli immobili pubblici vuoti (si potrebbe individuare qualche decina con un piano di ristrutturazione come fatto da altre città)

Kilowatt, Confcooperative Habitat - Gaspare Caliri

- Kilowatt è l'associazione che ha gestito la rigenerazione delle Serre dei Giardini Margherita a Bologna
- Confcooperative Habitat sta lanciando un percorso di rilancio della cooperazione di abitazione a Bologna: il 29 maggio presenterà il progetto, che prevede la creazione di una cooperativa in grado di aggregare la domanda di abitare collaborativo (sarà un veicolo per associare persone interessate) e creare iniziative di cooperazione delle persone fatte su misura per le i soggetti coinvolti, progettando anche i servizi alla base dell'abitare. Bologna ha un'aspirazione in questo senso, l'abitare non dev'essere pensato solo come un'emergenza, è importante restituire all'abitare un orizzonte desiderabile, includendo la progettazione dei servizi di prossimità che ad esso afferiscono rendendo la città ancora più desiderabile

Associazione UILDM Bologna - Michela Nicastro

- L'associazione si rivolge a persone affette da patologie muscolari (in particolare distrofia), offrendo assistenza sociale e psicologia oltre a presidi ospedalieri. Non dispone di immobili, ma raccoglie i bisogni abitativi degli utenti: le patologie degenerative creano importanti

problemi di autonomia e l'assistenza quotidiana è solitamente gestita a livello familiare, con conseguente necessità di soluzioni abitative prive di barriere architettoniche che consentano quanta più indipendenza possibile.

- L'Associazione ha segnalato al Comune la scarsa accessibilità e la lentezza delle assegnazioni E.R.P. che crea non poche difficoltà ad alcuni utenti assistiti da UILDM, molti dei quali gravati anche da sofferenza economica; si chiede inoltre che i futuri assegnatari E.R.P. possano visitare gli alloggi in assegnazione, eventualmente col supporto della consulenza del CAAD, Centro di Adattamento dell'Ambiente Domestico.
- Il problema degli affitti alti in città impedisce ai soggetti con patologie di cambiare casa agevolmente e di ottenere anche nel mercato privato alloggi adeguati e accessibili che consentano loro di svincolarsi dall'assistenza familiare
- Auspica una collaborazione con il Comune con le realtà del privato e del no profit: 2 anni fa UILDM ha presentato al Comune di San Lazzaro, in collaborazione con altre associazioni, un progetto di coabitazione accessibile ed economicamente sostenibile ancora in attesa di sviluppo e che può essere proposto anche ad altri Enti
- Propone di aprire la Transizione Abitativa anche al target degli utenti di UILDM per la sperimentazione di percorsi di vita indipendente.
- Propone che l'agenzia per la casa si impegni sulla ricerca di alloggi accessibili come sull'utilizzo di spazi non utilizzati, vagliando la possibilità di una collaborazione anche con il CAAD

Rappresentanza degli studenti UniBo - Francesca Saccardi

- Dichiara di trovarsi in accordo con le rivendicazioni fatte negli ultimi giorni dagli studenti di tutta Italia in merito alla questione abitativa e ringrazia la Vicesindaca Clancy per aver aperto un tavolo di discussione in merito: la cittadinanza studentesca è parte integrante della vita cittadina e quindi meritevole di tutela e confronto con le istituzioni.
- Denuncia l'assenza di spazi sociali al di fuori delle dinamiche di consumo e le problematiche relative alla mobilità urbana.
- Gli studenti non sono persone di passaggio e quindi gli studentati potrebbero non costituiscono una risposta al problema della residenzialità pubblica studentesca; a Bologna i 1.680 posti letto messi a disposizione da Ergo sono insufficienti a garantire la copertura per tutti gli aventi diritto. Il 30% degli studenti aventi diritto infatti non ottiene l'assegnazione dell'alloggio Er.go.
- Si parla molto del PNRR e della opportunità di raddoppiare la residenzialità pubblica per studenti passando da 50 a 110 mila posti letto. Si parla comunque di cifre esigue. Inoltre mancano garanzie per la tutela delle fasce a basso reddito. Nel rapporto pubblico/privato, chiedono che i fondi pubblici siano utilizzati per finalità pubblica, evitando le speculazioni: serve una regolamentazione del fenomeno incontrollato degli affitti brevi, d'altro lato prolifera la nascita di studentati privati che spesso non offre affitti agevolati per le fasce medio-basse, mentre l'accesso al mercato privato, anche tramite agenzia, è difficoltoso.
- La capacità attrattiva dell'UniBo non dipende più dall'offerta formativa, ma dalla situazione abitativa.
- Denuncia le condizioni abitative offerte alla popolazione studentesca: le abitazioni proposte sono spesso fatiscenti e c'è poco margine di trattativa perché è difficile trovare casa, gli spazi abitativi sono spesso sovraffollati, la classe energetica degli immobili locati è vecchia (con ricadute sulle utenze).

Sunia Bologna - Francesco Rienzi

- Evidenzia come la crisi abitativa da emergenziale sia diventata strutturale, anche a causa della pandemia, e che in assenza risposte si rischiano il collasso del sistema sociale bolognese e la competizione tra i vari agenti del panorama abitativo.

- Rende noto che, solo nel 2022, a Bologna si sono svolte 222 udienze di convalida degli sfratti per finita locazione: le cause hanno coinvolto famiglie che, pur avendo la capacità economica per affittare, non troveranno casa. Questi alloggi in gran parte verranno trasformati in locazione turistica, di cui è necessaria la regolamentazione con una legge nazionale.
- Sunia sostiene la protesta degli studenti UniBo, e appoggia la proposta del Comune di trasformazione di aree dismesse del Demanio pubblico per la realizzazione di studentati e alloggi a canone calmierato per le famiglie.
- Rileva l'esigenza di investimenti strutturali e non a spot, che mancano dall'attuale governo (taglio fondi contributo affitto e morosità incolpevole, no proroga del 110% e non ha previsto fondi per il recupero degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica)
- Ricorda che non esiste un regolamento delle autogestioni nell'ambito dell'E.R.P., che il Sunia Bologna chiede alla Regione da tempo.
- Dà evidenza dell'accordo di coesione sociale per la città di Bologna siglato da CGIL, CISL e UIL, che verte su 3 questioni principali: E.R.P., E.R.S. e studentati pubblici, da estendere anche alla dimensione metropolitana.
- Dichiaro urgente la realizzazione dell'Agenzia sociale per l'affitto, al fine di intercettare alloggi disponibili pubblici e privati e localarli a canone calmierato, non ripetendo gli errori di A.M.A.
- Come sottoscrittore dell'Accordo territoriale per il canone concordato, ricorda che sono stati premiati gli immobili meno energivori e i contratti di lunga durata; non condivide la visione del proprietario come parte debole nella relazione tra i soggetti del contratto di locazione.

Nomisma SPA - Elena Molignoni

- Si sofferma sulla quarta strategia del piano per l'abitare: una nuova governance per l'edilizia sociale ovvero come favorire la produzione di edilizia in locazione a basso costo
- Sostiene la necessità di rendere realizzabili gli immobili ERS. Da quando nel 2008, in termini definitivi, poi normata nel 2009, è stato introdotto l'ERS, questo ha avuto caratteristiche molto diverse da territorio a territorio. Le caratteristiche che ricorrono sono il contratto a termine e i canoni inferiori a quelli di mercato. Tutti gli altri elementi che dovrebbero garantire uno stock nel tempo di ERS a canone calmierato, sono incerti, non trattati e a volte contraddittori. Gli elementi chiave in questo senso sono:
 1. la permanenza significativa nel mercato della locazione se si vuole incrementare il comparto dell'affitto a canoni calmierati quali la locazione a lungo termine
 2. definire di volta in volta i requisiti degli utenti target di questi interventi
 3. il sistema dei canoni che non sia solo riferito al concordato ma che tenga conto anche degli incentivi messi in campo dalle amministrazioni locali
 4. le caratteristiche qualitative degli alloggi
 5. l'importanza di riconoscere la figura del gestore sociale, per garantire nel tempo le caratteristiche di questa offerta edilizia.
- Assegnazione immobili di ERS: si propone che cobo o agenzia sociale affitto possa gestire bandi garantendo trasparenza del processo. Necessario il monitoraggio per garantire il mantenimento di uno stock di ERS disponibile.
- Coinvolgere il sistema delle imprese private nell'ottica di una responsabilità sociale. Il pubblico interviene per sopperire alle mancanze del libero mercato. Le esperienze più virtuose vedono il coinvolgimento del privato sociale ma con un limite, l'incapacità di industrializzare i processi e di non avere la capacità di gestire investimenti importanti. In questo senso l'alleanza strategica per l'abitare auspicata dal Piano per l'abitare, potrebbe essere una soluzione con un soggetto in grado di garantire la produzione di ers a basso costo in locazione

- Una nota sul tema caserme : fino a quando non viene riconosciuta alle caserme lo status di bene collettivo, tutti i ragionamenti si chiudono sul problema della monetizzazione della rigenerazione delle caserme.

Cooperativa Risanamento - Massimo Giordani

- Coop a proprietà indivisa nata 140 anni fa a Bologna. Offre locazioni senza scadenza, appartamenti ristrutturati, canoni inferiori a quelli di mercato e competitivi sul mercato privato. Gli appartamenti sono tutti dati in locazione ai soci: attualmente sono oggi 9mila i soci in attesa di alloggio. Sottolinea la loro disponibilità di 80-100 appartamenti all'anno, la maggior parte si libera per decesso dei soci. L'ultima edificazione risale al 2009 per note difficoltà legate al mondo edilizio.
- Desiderano partecipare all'innovazione. Hanno un ottimo bilancio, da 9 anni chiude con un attivo medio da 3 a 5 milioni di euro: la difficoltà è nell'investire. E' necessario pensare a opzioni realistiche. Per esempio il recupero di aree dismesse e caserme è dispendioso e non vogliono offrire canoni speculativi.
- Esprimono dubbi sul cohousing non adatto alle esigenze dei soci della cooperativa per il momento.
- Ritengono indispensabile la collaborazione pubblico e privato;
- Le cooperative tutelano le classi economicamente più deboli e con un patrimonio più ampio a disposizione potrebbero avere un effetto positivo sul canone calmierato.

Unione Inquilini - Michele Cirinesi

- Da anni partecipano a tavoli programmatici sul tema dell'abitare a Bologna
- Il problema abitativo a Bologna è strutturale. Apprezzano che questa amministrazione si ponga nell'ottica di analizzare le politiche abitative. Precedentemente l' amministrazione ha minimizzato il problema e la speculazione edilizia e abitativa.
- Propongono un censimento del patrimonio pubblico, che non è noto, e come viene utilizzato per esempio alloggi disponibili di ASP e loro utilizzo.
- Evidenziano il problema della turistificazione: servono controlli rispetto alla normativa e all'evasione fiscale dei proprietari che spesso sono grandi proprietà e imprese.
- Sono favorevoli a un tavolo che coinvolga anche Prefettura e Questura sulla questione degli sfratti. Gli sfratti sono una bomba che esploderà, tenuto conto anche della pandemia, dell'economia di guerra, del precariato.
- Chiedono di partecipare alle attività dell'osservatorio metropolitano, che deve avere continuità nel tempo
- Ultima nota sul riuso delle caserme: cassa depositi e prestiti deve avere una responsabilità sociale, si tratta di proprietà pubbliche, bisogna dare strumenti (es. finanziamento di cassa depositi e prestiti) . Il Comune deve iniziare a pensare a modelli alternativi economici e discuterne con tutti gli attori del panorama abitativo bolognese

Rete degli universitari - Giulia Soldati

- Rivendica il presidio davanti alla sede e dell'UniBo per protestare contro il caro affitti, come fatto dagli studenti di altre città italiane: la mobilitazione non è stata risolutiva, ma ha fatto entrare il tema abitativo nel dibattito pubblico
- Il Governo non sta affrontando il problema della casa, problema che riguarda anche lavoratrici e lavoratori, anziani e famiglie e soggetti fragili. L'ultima finanziaria non contiene misure contro il caro affitti e anzi ha azzerato fondi per il contributo affitto e morosità incolpevole. Dopo la mobilitazione degli ultimi giorni il governo non ha dato risposta. La proposta della ministra Bernini è pura propaganda, i fondi promessi erano già stati stanziati nel pnrr e comunque erano destinati ai privati: chiediamo di destinare i fondi pubblici al pubblico.

- Chiedono investimenti per studentati pubblici, fondi per fuori sede, la cancellazione dell'agevolazione fiscale per la locazione libera e la regolamentazione degli affitti brevi.
- Il confronto tra unibo e comune negli ultimi anni è stato discontinuo, mentre il confronto tra cobo e rappresentanti degli studenti è stato molto debole. La nuova giunta ha aperto il dialogo, ma sottolineano che oltre all'ascolto è necessario il confronto vero e proprio su problemi, analisi e proposte su soluzioni condivise sul piano locale, regionale e nazionale. Per questo hanno chiesto al Comune di Bologna la creazione di un tavolo permanente di confronto.
- Ringraziano la Vicesindaca che ha fatto visita al presidio sabato e dimostrato disponibilità ad aprire un confronto
- La ricerca della casa a Bologna è impossibile e per questo molti studenti hanno rinunciato a vivere a Bologna
- Evidenziano la carenza posti letto negli studentati Er.go: serve investire anche i soldi del pnrr negli studentati pubblici
- Per quanto riguarda gli affitti brevi turistici, serve una regolamentazione e chiedono chiarimenti, per capire se veramente è impossibile agire a livello regionale per regolamentare questo fenomeno
- Altri problemi che vengono evidenziati sono la carenza alloggi erp, il tea dell'efficientamento energetico e affitti in nero.

VERBALE seduta 23 maggio

In data 23.05.2023, a partire dalle ore 17:00, si è tenuta presso la Sala Anziani di Palazzo d'Accursio a Bologna la terza e ultima seduta dell'Assemblea pubblica sulla casa, prevista dal Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'Osservatorio Metropolitano su Sistema Abitativo di Bologna approvato con Delibera di Giunta P.G. 815594/2023 e convocata con D.D. P.G. 279975/2023.

Gli interventi all'O.d.g. sono i seguenti:

- Diaconia Valdese;
- Famiglie Accoglienti;
- Comitato Villaggio Gandusio;
- Volt Bologna;
- Giovani Comunisti/e - Rifondazione Comunista;
- Sportello per il diritto all'abitare - ADL COBAS;
- Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari;
- LUnA - Laboratorio Universitario d'Autogestione;
- Centro Astalli Bologna;
- Refugees Welcome Italia ets;
- Circolo Arci Ritmolento;
- Libera Bologna;
- Asp città di Bologna;
- Associazione Dadamá;
- Cooperativa Sociale Arca di Noè;
- Cassero LGBTQIA+ Center;
- Associazione dei consumatori;
- Partito Democratico;
- Assosantostefano;

- Legacoop Bologna;
- Link Bologna - Studenti indipendenti;
- Porto 15;
- UIL.

Assenti:

- Centro Astalli Bologna;
- Legacoop Abitanti Emilia-Romagna;
- Asp città di Bologna;
- Ordine Architetti PPC Bologna - Invia Intervento
- Associazione Dadamá;
- Assosantostefano;
- Legacoop Bologna - Invia Intervento;
- UIL;

Verbale interventi

Diaconia Valdese - Claudia Garbuglia

- Ente del terzo settore ecclesiastico, a Bologna opera dal 2019 e con diversi progetti a tema accoglienza diffusa, prevedendo modelli mirati all'autonomia e all'integrazione dell'utenza sul territorio, adottando i principi di dignità della persona e di non discriminazione
- Il progetto sui corridoi umanitari attiene l'accoglienza e l'arrivo legale di persone sul territorio nazionale sulla base di protocolli firmati con il Ministero dell'Interno
- In atto anche progetti di housing sociale per persone con grado di autonomia maggiore di quelle provenienti dai corridoi umanitari (che spesso lavorano e sono abbastanza integrate), ma con difficoltà nel raggiungere l'autonomia abitativa, quindi supportate da operatori e operatrici che danno supporto nella ricerca di una soluzione abitativa, monitorano gli alloggi assegnati e curano i rapporti con il vicinato (ciò dà una garanzia ai proprietari). Uno di questi progetti è "Toc Toc", creato in collaborazione con Caritas e Antoniano
- Propone di ampliare questi progetti e di sviluppare idee collaborative in sinergia con l'Amministrazione comunale
- Mostra disponibilità a sperimentare forme di collaborazione finalizzate a ristrutturare/riqualificare gli appartamenti pubblici sfitti (Comune o Acer)
- Propone di incrementare avvisi pubblici e manifestazioni di interesse destinati non solo agli enti del terzo settore, ma anche a privati cittadini, al fine di agevolare l'uscita degli utenti dai progetti di accoglienza e di dare un'opportunità a persone fragili/vulnerabili in ricerca di alloggio
- Propone di favorire e cercare degli incentivi per i proprietari affinché siano agevolati nell'affittare alloggi anche a enti del terzo settore
- Propone di istituire un tavolo operativo che coinvolga enti del terzo settore, proprietari e Amministrazione comunale

Famiglie Accoglienti - Fabrizio Tonelli

- Associazione nata alcuni anni fa come spin-off del progetto Vesta del Comune (nato per favorire l'integrazione di minori non accompagnati al compimento della maggiore età)
- Ha stipulato una convenzione con Banca Etica creando un fondo di garanzia per i proprietari che affittano a migranti in cerca di casa: spesso però i proprietari chiedono come ulteriore garanzia la fideiussione bancaria e l'associazione sta discutendo della problematica con Banca Etica

- Solleva il problema degli appartamenti pubblici sfitti: tema da affrontare politicamente, prendendo ispirazione da altre realtà (es. a Parigi, sono tassati i proprietari che lasciano i propri alloggi sfitti)
- Evidenzia il problema degli affitti brevi: Airbnb sottrae appartamenti agli studenti, con consequenziali danni all'Università
- Pone il tema politico del lavoro: i proprietari tendono a non affittare a chi non ha un lavoro, eppure il mercato del lavoro regionale (specialmente nel settore automotive) non assume a tempo indeterminato, ma solitamente con contratti a tempo determinato (anche da 1 mese)

Comitato Villaggio Gandusio - Elena Jereghe

- Villaggio Gandusio è un complesso abitativo composto da 4 palazzine contenenti 160 alloggi E.R.P. di proprietà di Acer ed è un villaggio multiculturale. In passato la zona era caratterizzata da fragilità socio-economiche, ma, con il contributo del progetto di Comune e Open Group, è nata una nuova comunità che si è dotata di un Comitato, alcuni dei cui membri fanno da facilitatori per mediare tra abitanti e Amministrazione. L'intento è quello di sfatare il mito per cui le case popolari sono il fulcro della microcriminalità: il Comitato lavora quotidianamente per la serenità del comparto anche in questo senso, collabora con Circolo Arci Guernelli, Centro Zonarelli, Italicus e Quartiere San Donato, e partecipa volontariamente ai laboratori di Quartiere
- Chiede di essere ascoltato dall'Amministrazione Acer quando segnala i problemi di vita quotidiana del comparto
- Segnala l'assenza di uno spazio di incontro da poter autogestire

Volt Bologna - Silvia Colnaghi

- Volt è un piccolo partito paneuropeo, che sostiene il concetto di cittadinanza attiva; ringraziano per questa Assemblea.
- Il team di Bologna si è recentemente occupato del problema casa, con un target di riferimento costituito dai studentesse/i fuori sede e giovani lavoratori e lavoratrici che non possono acquistare casa o accedere alla locazione abitativa dignitosa
- Ha svolto sul territorio un'opera di sensibilizzazione e di ascolto da cui a gennaio è nata una proposta che verte su alcuni temi fondamentali, che sono condivise nel piano casa comunale:
 - promuovere sinergia tra Er.go, Città metropolitana e Università per l'ampliamento dell'offerta abitativa e premiare gli studenti fuori sede meritevoli;
 - alimentare progetti abitativi a portata di studenti e giovani lavoratori (diversi dal modello privatistico, di cui si cita a titolo esemplificativo lo Student Hotel) che possano garantire anche la vita sociale degli utenti, ascoltando attivamente chi vive in questi contesti.
 - vogliono promuovere la sostenibilità dei progetti pubblici di ERP accompagnate da una offerta di qualità e la Pianificazione Urbanistica dovrebbe prevedere spazi di socialità anche nei progetti dell E.R.P.
 - investire sull'E.R.P. in termini di riuso e riqualifica degli alloggi pubblici dismessi, nell'ambito di progetti che siano sostenibili a livello ambientale (l'offerta di alloggi dovrebbe essere non solo quantitativa, ma anche qualitativa) e tengano conto della partecipazione attiva dei cittadini coinvolti e interessati;
 - prendere atto che gli affitti brevi creano gravi disagi a livello abitativo ed è necessario un intervento pubblico che li regolamenti (tema affrontato anche con il team barcellonese) riducendo il numero di immobili disponibili su Airbnb magari concedendo licenze a numero limitato (e distribuite a rotazione ai proprietari), anche con il supporto dell'Agenzia Sociale per l'affitto, che si immagina come struttura in cui anche il terzo settore possa avere un ruolo per dare una impronta pragmatica al servizio;

- valutare l'istituzione di un fondo che assista i piccoli proprietari nell'affrontare i lavori di ristrutturazione degli immobili da locare.

Giovani Comunisti/e e Rifondazione Comunista - Riccardo Gardini

- Dichiaro aderenza alle posizioni espresse da Unione Inquilini nella seduta precedente
- Rileva la necessità di un maggiore investimento nell'E.R.P. per non alimentare il fenomeno della speculazione edilizia privata
- Evidenzia come il confronto che si svolge all'inizio di ogni anno accademico tra Comune e Università non sia ancora stato in grado di risolvere il problema abitativo degli studenti (vedasi la "protesta delle tende")
- Ritieni l'Agenzia Sociale per l'Affitto una proposta non esaustiva, poiché serve un accordo che fermi la speculazione privata sugli studenti e su tutti i progetti in corso
- Sottolinea come si sia tornati a parlare di caserme e chiede maggiore trasparenza sul patrimonio pubblico, che è ingente, in termini di scadenze, importi e stato dei progetti
- Evidenzia che il Comune non ha parlato di blocco degli sfratti e che il Governo ha inibito il fondo per la morosità incolpevole

Sportello per il diritto all'abitare - ADL COBAS - Tiziano Ghidelli

- Intende dare una panoramica di ciò che lo sportello ha osservato negli ultimi 3 anni e mezzo (dalla pandemia in poi), per dare elementi di stimolo alla riflessione, partendo dal dato che l'emergenza abitativa è un problema strutturale.
- Evidenzia come a Bologna sia in atto un processo di espulsione, prima dal centro storico, adesso da tutta la cintura metropolitana, di alcune fasce sociali: studenti e studentesse, ma nell'ultimo anno e mezzo anche lavoratori a tempo determinato, italiani e stranieri, non solo precari, che faticano a permanere sul territorio non avendo casa e dovendo pagare l'affitto.
- Rileva che i lavoratori stranieri in senso lato che sono spesso discriminati da proprietari e agenzie immobiliari nell'accesso alla casa e nella possibilità di rinnovo del contratto di affitto. Infatti sono aumentati negli ultimi anni gli sfratti per finita locazione (oltre che per morosità).
- Sottolinea che si sono installate sul territorio agenzie immobiliari che speculano sulla legge immobiliare di domanda e offerta proponendo affitti non alla portata della fascia di persone che tipicamente abita in città e che i proprietari prediligono ricorrere agli affitti brevi.
- In tema di ex spazi demaniali ed ex caserme dichiara che lo sportello di ADL Cobas attualmente si trova nella caserma Masini ri-occupata di Via Orfeo (dopo lo sgombero è rimasta vuota per 6 anni) e promuove meccanismi di autorecupero degli immobili pubblici vuoti
- Relativamente ai fondi del PNRR destinati agli studentati, evidenzia che la competenza è nazionale, ma in questi fondi è mancato il focus sull'edilizia accessibile (è infatti sparita la clausola del 20 per cento di alloggi accessibili sostituita da un vago "prioritariamente").
- Ritieni necessario portare avanti campagne come quella di Tensione Abitativa e sugli affitti brevi (Airbnb ha superato quota 4mila).
- Propone un meccanismo di monitoraggio dei proprietari di casa che fanno abusi sugli studenti (anche su segnalazione degli sportelli), perché la casa è un bene sociale oltre che una proprietà privata.
- Rileva la necessità di dare supporto alla componente straniera nella ricerca casa

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari - Enrico Rizzo

- Ringrazia la Vice Sindaca per l'organizzazione dell'Assemblea. ASPPI è nata nel 1948 e conta 10 mila famiglie associate, fanno la metà dei contratti a canone concordato di tutta Bologna e provincia.
- Il progetto presentato dal Sindaco Lepore nella Kermesse Abitare, Salute e Conoscenza per la Grande Bologna si propone obiettivi giusti:

- 10.00 alloggi da edificare nei prossimi 10 anni di cui 3.000 finanziati con risorse proprie (200.000.000 di euro) e risorse PNRR per un totale di 400.000.000 di euro. Questo significa che quest'anno e probabilmente anche l'anno prossimo non si vedrà niente di realizzato. Non si può criticare chi oggi fa questo ma non risponde al tema dell'emergenza abitativa;
- realizzazione nel 2024 dell'Agenzia sociale dell'affitto con un investimento di 6.000.000 di euro per costituire un fondo garanzia che protegga i proprietari dal rischio di morosità e incertezza sulla fine locazione:
 - si aggiunge poi l'iniziativa legislativa sugli affitti turistici su cui ASPPI non concorda.
- ASPPI non può sottacere alcune preoccupazioni:
 - si è sentito citare l'emergenza abitativa come strutturale e la domanda di casa degli studenti insopportabile se non in nero;
 - i proprietari sono stati descritti anche dalla stampa come sciacalli che si approfittano della situazione;
 - la pandemia prima e l'inflazione dopo hanno drammatizzato una situazione non facile anche se Bologna ha prodotto più contratti a canone concordato di qualunque altro comune;
 - l'ultimo piano casa del nostro paese è stato quello del governo Prodi;
 - la cosa più importante è l'ascolto reciproco evitando sensazionalismi e radicalizzazioni. Se si pensa di fare tutto con il pubblico o la Caritas o le associazioni di assistenza non si arriva da nessuna parte. Finora è mancata la figura del piccolo proprietario a questa Assemblea, le ragioni della fuga dall'affitto familiare a quello turistico, la ricerca di maggiori garanzie e di inquilini con reddito sicuro;
 - le posizioni di scontro e incertezza giuridica creano un quadro difficile e lontano dalla visione equitativa che vuole proporre il Comune;
 - è fondamentale il coinvolgimento del piccolo proprietario. La risposta vera sarà quella dei piccoli proprietari. Caritas, cooperative non hanno a disposizione altri immobili, mentre gli incentivi offerti ai proprietari nel passato hanno dato risultati evidenti.

LUnA - Laboratorio Universitario d'Autogestione - Luca Tonini

- Non condivide l'ultimo intervento: il privato si è reso responsabile della crisi abitativa in tutto il Paese e il problema abitativo riguarda una fascia sociale sempre più ampia (studenti e studentesse, lavoratori e lavoratrici precari e con contratti a tempo determinato o interinale e simili, stranieri discriminati nell'accesso alla casa)
- Evidenzia che, negli ultimi 15-20 anni, Bologna ha vissuto un processo di turistificazione, di crescita economia legata al consumo e di aumento degli affitti brevi e turistici; è anche una città in espansione demografica, nonché in fase di cambiamento urbano (si pensi al progetto del Tecnopolo) che porterà a modificazioni del tessuto urbano
- Denuncia l'aumento degli studentati di lusso finanziati con fondi pubblici: il mercato della casa è legato al privato e un problema che ne consegue è quello dello spazio pubblico
- Invita tutte e tutti all'assemblea che si terrà il 2 giugno all'ex Caserma Masini: le aree dismesse devono tornare alla città, senza privatizzazioni, ma valorizzando le cooperative sociali di abitanti

Refugees Welcome Italia ets - Maria Cristina Visioli

- Nata come Onlus nel 2015, oggi è un ente del terzo settore; opera in oltre 30 città italiane, promuovendo l'accoglienza in famiglia di persone irregolari sul territorio facendo da ponte tra uscita dal centro di accoglienza e vita autonoma. Dopo la guerra in Ucraina, ha creato progetti in via emergenziale e accolto il doppio delle persone degli anni precedenti, rilevando una grande risposta dalla società civile e dalla cittadinanza attiva, ma ha anche registrato una diminuzione delle famiglie disposte ad aprire le loro case (in particolare dopo pandemia,

ondate migratorie e guerre). Solitamente trova soluzioni grazie a proprietari a cui l'associazione stessa offre garanzie di monitoraggio

- La loro utenza solitamente lavora, quindi non ha problemi nel pagare l'affitto, ma necessita di alloggi grandi (solitamente si tratta di nuclei numerosi) in zone servite dal trasporto pubblico e fatica ad accedere all'E.R.P., al mercato privato e al sistema delle aste di Asp; internamente all'associazione si sta ragionando sull'opzione di prevedere case mobili sui terreni della curia
- Chiede case, ma anche cultura: campagne di controinformazione per scardinare l'odierna narrazione sulle migrazioni
- Chiede di incentivare l'accoglienza in famiglia, magari con una campagna che faccia parlare i protagonisti
- Chiede di stimolare l'abitare condiviso

Circolo Arci Ritmolento - Fabio D'Alfonso

- Evidenzia un dato storico: 4 anni fa, all'interno del Circolo Arci Ritmolento è nato un comitato che ha raccolto firme per proporre la regolamentazione delle piattaforme turistiche: il Consiglio Comunale non ha accolto l'istanza, ma è avanzato il dibattito in città
- Ritiene la questione turisticizzazione, ed in particolare Airbnb, una questione non tecnica ossia legata alle normative (come ritenuto dai Governi precedenti), ma politica: Airbnb non è un sito web, ma una società multinazionale con sede nel Delaware come sede istituzionale e per le transazioni europee a Dublino, dove versa solo il 12% per cento delle tasse sugli utili, che quindi sottrae ricchezza al territorio italiano senza reimmetterla. Chiede al Comune di interferire in questo meccanismo, prendendo spunto dalle soluzioni barcellonesi e dando potere alle persone di segnalare situazioni irregolari (es. pagamenti in nero)
- Evidenzia che la flat tax esiste da 10 anni, si chiama cedolare secca, è applicata al 21% per gli affitti a canone libero con pieno potere per i proprietari di determinare il prezzo dell'affitto; i proprietari pagano 21 per cento tasse, anche se posseggono più appartamenti, mentre un lavoratore dipendente può pagare anche il 25 per cento. Il Comune non ha potere in questo ma Bologna come città progressista può avere il potere di fare emergere questo tema. Basta proteggere la rendita.
- Sono a disposizione del Comune per approfondire gli argomenti portati all'attenzione dell'Assemblea

Libera Bologna - Andrea Giagnorio

- Associazione antimafia, interviene per trattare il tema dei beni confiscati alla criminalità organizzata: dal '96 la legge prevede l'utilizzo sociale dei beni confiscati alla mafia. L'Amministrazione può assegnarli al terzo settore per fini sociali. In Italia si contano 23 mila beni confiscati, 14 mila assegnati e quasi 10 mila non assegnati.
- A Milano sono 224 i beni assegnati al Comune, per un totale di 114 appartamenti, 135 assegnati gratuitamente a enti del terzo settore, 17 alla città metropolitana e 31 destinati alla locazione i cui proventi degli affitti sono destinati a interventi sociali; è un modello a cui Bologna potrebbe ispirarsi
- A Bologna i beni confiscati sono pochi, nella prima periferia sono circa 10. A gennaio c'è stato il sequestro di una villa in Via Saffi, di cui si è in attesa di entrare in possesso;
- Secondo la piattaforma Open Region, i beni confiscati a Bologna sono mantenuti nel patrimonio statale, questo vuol dire che anche se la legge non dà delle priorità di utilizzo, c'è un circuito comunicativo interno molto più facile dall'agenzia dei beni confiscati che ha in possesso questi beni che chiede direttamente ai Ministeri o alle Forze dell'Ordine se hanno bisogno dei beni sui territori. Il discorso va benissimo piuttosto che lasciare i beni vuoti ma bisogna parlarsi di più in modo che ai comuni non finiscano solo i beni che hanno bisogno di interventi costosi e importanti. L'unico bene grande confiscato che ha il Comune è Villa Celestina a Porta San Mamolo è un rudere e servono oltre 4 Milioni di euro per il suo riutilizzo.

- Propone un tavolo di raccordo con le Istituzioni
- Comunica che Libera sta lavorando a un Regolamento dei beni confiscati anche per l'utilizzo sociale dei beni
- Ha presentato varie proposte, a cui l'Amministrazione comunale sta lavorando

Cooperativa Sociale Arca di Noè – Giacomo Rossi

- Cooperativa sociale di tipo A+B con oltre 20 anni di esperienza nell'attivare percorsi di inclusione sociale per categorie a rischio di esclusione e marginalità in particolare di inserimento occupazionale di persone disabili e nell'accoglienza di richiedenti asilo e rifugiati nel progetto SAI metropolitano
- Progetti mirati a integrazione e partecipazione attiva nella società e sviluppo di competenze e risorse personali che non possono non tenere conto del tema dell'autonomia abitativa;
- Arca di Noè fa parte del Consorzio di Cooperative l'Arcolaio, come player strategico da anni impegnato in progettualità specifiche e nel creare reti e connessioni sull'abitare: un tema che va affrontato in maniera organica e attraverso un approccio olistico, tenendo in considerazione tutte le sue componenti e, in particolare, quella che riguarda le discriminazioni, sia di tipo economico che sociale, che interessano il mercato immobiliare privato in generale e, nello specifico, sul territorio bolognese.
- Partendo dalla convinzione dell'importanza di una stretta collaborazione tra pubblico e privato sociale,
- condividendo una visione comune di una società più equa e giusta, siamo convinti della necessità di prevedere modelli misti da sperimentare, e per i quali questa città è il laboratorio giusto, alla ricerca di alternative socialmente desiderabili e attraverso un approccio innovativo.
- Sono già impegnati in questo senso con Open Group e Piazza Grande, con cui, insieme a Kilowatt e baumhaus, hanno collaborato nello studio e nella co-progettazione di strumenti innovativi di garanzia per l'affitto. In questa ottica si è lavorato nel progetto Nausicaa del Comune assieme ad ASP per favorire percorsi di autonomia abitativa
- Rileva la necessità di prevedere dei modelli ibridi ad impatto sociale, in cui attività ad valore sociale siano sostenuti da attività di mercato, garantendone sostenibilità ma anche identità e finalità coerenti col cambiamento che si intende generare
- Auspica di proseguire la collaborazione con l'Amministrazione

Associazione Consumatori - Irene Zotti

- Ha messo in piedi un progetto sul tema abitativo nell'ambito del quale ha organizzati eventi aperti al pubblico in Via dello Scalo per affrontare le tematiche dei diritti degli affittuari: è emersa scarsa consapevolezza dei partecipanti rispetto alle conseguenze negative del superturismo
- Chiede interventi a livello di legislazione comunale e regionale, focalizzandosi su tematiche come il CIR, necessario per iscriversi su Airbnb, ma in Emilia Romagna concesso solo ai professionisti (bed&breakfast e titolari di partita Iva), con la conseguenza che gli affitti pubblicati su Airbnb sono sostanzialmente irregolari
- Evidenzia che esistono altre piattaforme oltre Airbnb, che propongono un modello alternativo, ad esempio basandosi sulla regola per cui i multiproprietari destinano una sola casa all'affitto breve e le altre alla locazione abitativa
- Rileva che la normativa fiscale impone di dare dati (es catastali) sugli host e se l'host non fornisce queste informazioni la piattaforma è tenuta ad eliminarli dalla piattaforma. Si tratta quindi di dare incentivi a livello economico (per esempio TARI) per i piccoli proprietari.

Cassero LGBTQIA+ Center - Camilla Ranauro

- Pone l'attenzione sulle discriminazione per identità di genere e orientamento sessuale nella ricerca di una casa (es. i proprietari danno priorità a coppie sposate o con figli, ma per le persone LGBTQIA+ è illegale sposarsi e avere figli); la discriminazione a volte diventa violenta, da parte di vicini e inquilini (tante le testimonianze).
- Introduce il tema della casa come luogo non sicuro: cercare una casa è una necessità, averla un diritto, ma per una persona LGBTQIA+ può essere luogo di discriminazione, si pensi alla casa familiare, alla violenza domestica da parte del partner (che spesso non è riconosciuta e tutelata da associazioni e realtà varie nelle coppie omosessuali) e di eventuali coinquilini; la violenza domestica può essere causa di migrazione e Bologna è da sempre una città accogliente, motivo per cui ospita una comunità LGBTQIA+ molto grande.
- Propone di considerare il fattore orientamento genere e sessuale quando si parla di politiche per la casa.
- Chiede di pensare ad alloggi dedicate a persone LGBTQIA+ in condizione di discriminazione e fragilità
- Chiede sostegno nell'accesso ai bandi pubblici a tema casa
- Propone momenti di formazione dedicati alla rete dei piccoli proprietari sui temi esposti
- Suggerisce l'istituzione di fondi di garanzia comunali per chi cerca casa e non può permettersi una fidejussione

Partito Democratico

Vincenzo Naldi

- Ringrazia per l'organizzazione dell'Assemblea
- Ritiene la casa un diritto, che deve poter essere esigibile; a questo fine servono, nel medio e lungo periodo, strumenti adatti in questa congiuntura storica politica ed economica molto particolare, che possano dare, rispetto al tema della casa pubblica, una opportunità che non può essere svolta solo dal settore pubblico perché le risorse non sono sufficienti: stipulare un patto politico con i privati (che preveda nelle aree private una quota destinata all'E.R.P. e all'E.R.S.), attivare (in termini di riqualificazione e bonifica) le aree a consumo di suolo zero (aree militari e private)

Mazzanti

Il Piano comunale è un piano ambizioso. Bisogna chiarire la questione dei beni demaniali: è inconcepibile che oggi abbiamo migliaia di mq di aree pubbliche, militari, demaniali, ferroviarie, di valore zero. Sono i comuni che danno valore fondiario a queste zone tramite varianti al piano urbanistico. Si pensi agli accordi fatti con ferrovie dello stato che si fanno pagare le aree a cui il Comune dà valore. Si pensi anche alle caserme, che noi non valorizziamo ma che al contempo dobbiamo pagare; il demanio deve cedere quelle aree per fare edilizia a basso costo. Si tratta di aree della collettività che i Comuni valorizzano.

Link Bologna - Studenti indipendenti - Giulia Clementi

Il tema casa tocca molto da vicino studentesse e studenti. Da anni Link si interroga sulla questione abitativa, che sta diventando sempre più tragica a Bologna. Alcuni dati: solo quest'anno l'affitto mensile per camera singola è in media a 447 euro (16,7 per cento in più rispetto all'anno scorso), percentuale posti letto in studentato rispetto agli iscritti a unibo è del 2,6% più basso del nazionale che è al 3, e di quello europeo al 18 %), ci sono fondazioni private che percepiscono più fondi di un ente pubblico come Er.go; alloggi per affitti brevi su piattaforme private: es su airbnb sono più di 4000 a fronte dei soli 1650 posti letto in studentato a Bologna. La turistificazione ha messo in mano il mercato ai privati, a danno di studentesse e studenti. Una delle cause sta nei definanziamenti e nelle politiche che hanno favorito il mercato privato a danno di quello pubblico.

- serve sinergia tra istituzioni e parti del sociale coinvolte; es studentesse e studenti parte dei processi decisionali sulla questione abitativa e parte dei tavoli di contrattazione in materia di canone concordato;

- il comune deve farsi carico del problema ERP: deve impegnarsi a cambiare la destinazione d'uso di immobili sfitti e beni confiscati in un'ottica di sostenibilità e contro la cementificazione sfrenata, dando attenzione anche al social housing e collaborando con Er.go per costruire nuovi studentati pubblici;
- piattaforme private sul turismo breve: il Comune di Bologna deve immaginare dei modi per frenare la speculazione che è nata, anche ispirandosi a modelli virtuosi come Barcellona e Berlino (es. prevedendo un tetto massimo di giorni per affitto breve e un numero massimo di appartamenti);
- lavorare sul regime di cedolare secca x rendere meno appetibile l'affitto libero per i proprietari;
- revisionare la L.338/2000 e la reintroduzione del Fondo Nazionale Affitti
- prevedere fondo permanente x studentati pubblici di almeno 40 milioni di euro per riqualificare edifici sfitti.

Porto 15 - Valentina Del Greco

- Da anni Bologna sta investendo sul modello dell'abitare collaborativo; il Piano per l'abitare prevede di dedicare 5 immobili alla sperimentazione in tal senso. Ad oggi sono 6 anni dalla inaugurazione del nostro cohousing e ci chiediamo come l'amministrazione pensi di poter fare tesoro della nostra esperienza anche nei nuovi progetti.
- Tra i punti di forza di Porto 15: è un luogo accessibile a prezzi equi in centro città, centro invaso da turistificazione e affitti brevi; autogestione, creazione di una comunità orientata alla collaborazione. Auspicano che negli investimenti futuri si ponga attenzione alla creazione di una solida struttura relazionale
- Comprensibile l'investimento sul nuovo, ma è necessario tutelare l'esistente: Porto 15 rischia di non sopravvivere se non si ragiona sulla gestione del ricambio; ha 3 alloggi sfitti che Asp Bologna non è riuscita a riassegnare scorrendo la graduatoria pubblica; i cohousers vorrebbero partecipare al processo di riassegnazione: immaginiamo di aprire un nuovo avviso e vorrebbero essere coinvolti anche nella definizione di linee guida sul tema
- Nel 2025 forse l'esperienza di Porto 15 avrà fine; il progetto ha supportato la fragilità abitativa delle persone che vi hanno partecipato, ma per molte di loro la difficoltà di accesso al mercato libero non è finita; molti stanno lavorando al dopo Porto 15 tramite iscrizione a cooperative, ricerca di una casa anche in acquisto, interessandosi al recupero edilizio di immobili pubblici e molti dovranno lasciare Porto 15 perché i nuclei sono aumentati di numero e le metrature non sono più adatte. Speriamo di dover lasciare Porto 15 solo quando saranno pronti a farlo, con il supporto dell'Amministrazione, e sperano che eventuali futuri cohousing possano adottare la stessa linea
- Chiedono di far guerra al concetto di casa come mero strumento di rendita finanziaria sovrattassando seconde case e locazioni inferiori a 6 mesi
- Chiedono il recupero del patrimonio pubblico esistente favorendo la nascita di nuove piccole cooperative abitative, di cui facilitare l'accesso al credito e l'ingresso a nuovi progetti di rigenerazione

INTERVENTI CONSEGNATI DA SOGGETTI CHE NON HANNO POTUTO PARTECIPARE:

Legacoop Bologna - Simone Fabbri

A. Piano Abitare: condivisibile

Condivisione generale del piano dell'abitare del comune di Bologna nelle macro linee ad oggi evidenziate:

- quantità di alloggi ambiziosa: 10.000 alloggi in 10 anni;
- diversificazione del target - studenti, fasce marginali, alte professionalità Tecnopolo;

- disponibilità di aree messe a disposizione dal Comune per realizzare E.R.S.: Lazzaretto, ex Scalo Ravone, ex caserma Stamoto;
- sistema di incentivi per la costruzione di E.R.S. con costituzione di un fondo dedicato: variante al PUG in fase di definizione;
- creazione di una Agenzia sociale per l'affitto;
- sperimentazione di forme dell'abitare collaborativo.

Sono tutte azioni necessarie per fare fronte ad una reale emergenza abitativa che sta colpendo la nostra città e per la quale occorre attrezzarsi tutti per una risposta condivisa.

B. Evidenzio alcuni nodi del piano

- 1) Tempistiche di realizzazione dell'E.R.S. vs edilizia libera
Per costruire E.R.S. c'è necessità di creare un fondo in base ai trasferimenti dell'E.R.S. dell'edilizia libera. Per potere procedere velocemente occorre attivare un fondo che sia alimentato dal punto di vista finanziario fin da subito, per poi ricevere i trasferimenti dell'edilizia libera nel momento in cui si rilasceranno i permessi.
- 2) Distribuzione diffusa dell'E.R.S.
Da un lato è un sicuro valore aggiunto avere aree che il comune mette gratuitamente a disposizione per sviluppare E.R.S., dall'altro lato ci può essere un rischio di concentrare solo in alcune zone gli interventi dell'E.R.S.; una maggiore diffusività dell'E.R.S. al fianco dell'edilizia libera andrebbe promossa e favorita.
- 3) Affitto temporaneo 20 anni o locazione permanente?
La città ha bisogno a nostro avviso di un patrimonio immobiliare permanente, che permetta una azione di calmieramento prezzi duratura, che permetta ai soggetti attuatori di E.R.S. di sviluppare il loro potenziale a favore dei cittadini della città. A nostro avviso dovrebbe essere residuale l'affitto temporaneo di 20 anni con poi eventuale vendita e la regola la promozione della locazione permanente. nella quota di affitto temporaneo 20 anni e poi la possibilità di vendita, andrebbe promossa una formula di vendita su modello della cooperazione di abitanti a proprietà divisa che permette un calmieramento del prezzo di vendita.
- 4) Governance del fondo dell'E.R.S.
Crediamo che debba essere un luogo di raccordo e partecipato dei soggetti attuatori di ers, nel quale attraverso una regia del pubblico, si definiscano le linee principale dello sviluppo dell'E.R.S., l'emanazione dei bandi pubblici di attuazione dei terreni di proprietà pubblica e la supervisione degli accordi tra privati e soggetti attuatori di ers in situ, dove si sviluppa edilizia libera e ers nella stessa lottizzazione in base all'accordo operativo
- 5) Governance dell'agenzia sociale per l'affitto
Anche in questo caso crediamo sia utile la partecipazione di soggetti che esprimono, per mission o per competenza, una funzione di risposta concreta al bisogno di casa
- 6) Da Comune di Bologna a Città Metropolitana
Serve un raccordo funzionale tra i pug della città metropolitana. se è vero che le esigenze in termini di alloggi variano da territorio a territorio riteniamo che lo sviluppo dell'E.R.S. sia una questione di carattere metropolitano e debba trovare una risposta nel suo insieme, condivisa, in una visione complessiva
- 7) E.R.S. e progetti sociali
Va a nostro avviso dedicata una quota di E.R.S. per il terzo settore nell'attuazione di progettualità sociali

C. Questioni aperte dentro l'emergenza abitativa

Dentro all'emergenza abitativa esiste una questione fondamentale di calmieramento dei prezzi

- per gli affitti
- per la vendita

Dentro all'emergenza abitativa esiste una questione fondamentale di risposta verso i progetti sociali per persone che vivono in contesti di esclusione.

Dentro all'emergenza abitativa esiste anche un nuovo modo di intendere l'abitare per dare una risposta diversa ai bisogni di alcune fasce di popolazione in grado di modificare la stessa struttura abitativa, con spazi comuni, di condivisione propri dell'abitare collaborativo.

D. Le risposte della cooperazione

L'esperienza cooperativa può fornire alcune risposte alle questioni aperte di cui sopra, lo ha fatto storicamente, lo può fare innovando e con determinate condizioni.

Disponibilità alloggi e calmieramento prezzi nell'affitto permanente attraverso il ruolo della cooperazione di abitanti a proprietà indivisa,

- oltre 3.587 alloggi su città metropolitana di cui 2.861 su Bologna comune
- 17.000 soci
- circa 30% in meno rispetto al mercato, calmieramento prezzi per "zona grigia" e comunque sotto il canone concordato
- gestione degli abitanti: livello ininfluenza delle morosità sotto l'1%
- manutenzione continua del patrimonio abitativo

Serve un sostegno diretto a questa forma auto-organizzata dell'abitare che consenta lo sviluppo di ers e di un patrimonio abitativo che possa rimanere in modo permanente sul territorio bolognese (non solo per 20 anni).

Nella gestione del fondo E.R.S. dedichiamo una quota di risorse condivisa - in base ai piani economici finanziari - per il soggetto attuatore di E.R.S. a proprietà indivisa.

Disponibilità alloggi canone concordato e vendita: effetto calmieramento prezzi nella vendita attraverso il ruolo della cooperazione di abitanti a proprietà divisa,

- n° 7.231 alloggi realizzati
- prezzo di vendita - 10% medio rispetto al mercato immobiliare (minore richiesta sul margine di vendita)
- 10.431 soci

Se lasciamo solo al mercato dell'edilizia libera la determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi rischiamo di avere un effetto distorsivo per il quale fasce di popolazione saranno sempre più escluse dall'acquisto di case.

Dedichiamo quindi delle quote anche per la cooperazione di abitanti a proprietà divisa che possa favorire l'accesso all'acquisto - dopo un periodo di affitto a canone concordato di 20 anni o oltre - di chi oggi non può accedervi.

Disponibilità di alloggi per progetti sociali: ruolo della cooperazione sociale

- housing first: 100 persone
- accoglienza stranieri diffusa sui 1000 persone in appartamenti /problema in uscita dai percorsi di accoglienza degli stranieri che pur con un lavoro non trovano disponibilità abitativa

Nel breve, apriamo ai soggetti del terzo settore l'accesso ad appartamenti di enti pubblici, come ad esempio Asp, per agevolare concretamente i progetti che già esistono in città di accoglienza e transizione, anche qui in un'ottica di integrazione ed equilibrio.

Nel medio periodo dedichiamo una percentuale dei nuovi alloggi E.R.S. che il piano per l'abitare ha previsto per persone che vivono in contesti di esclusione, per riconnetterle a un contesto di comunità e dare un segno concreto collettivo di presa in carico del tema.

Progetti di innovazione dell'abitare collaborativo, ruolo della cooperazione sociale e della cooperazione di abitanti

- es. progetto Hygeia: realizzazione di alloggi sociali e servizi complementari, destinati prioritariamente a: giovani coppie, anziani e adulti con problemi funzionali e particolari categorie sociali.
 - parte residenziale organizzata in più edifici con percorsi pedonali e corti interne di aggregazione, senza traffico di veicoli a motore
 - spazio poliambulatoriale
 - spazio infanzia (micro-nido)

- o spazio per attività diverse, ricreative, svago, giochi e di organizzazione della banca del tempo (salette sociali complementari al residenziale)

Troviamo lo spazio per ibridare i percorsi della cooperazione di abitanti e della cooperazione sociale per condividere nuove risposte per nuovi bisogni, innovando i sistemi dell'abitare per ricostruire comunità e prevenire le fragilità e i nuovi bisogni. Occorre trovare luoghi, percorsi, risorse.

Ordine Architetti PPC Bologna - Presidente Arch. Marco Filippucci

Gentile Assessore Clancy,

nel ringraziarLa per l'invito a prendere parte alla prima Assemblea Pubblica sulla Casa, Le inviamo questa breve nota come testimonianza della disponibilità dell'Ordine degli Architetti PPC di Bologna a una continuativa collaborazione su un tema che ci interessa particolarmente e sul quale abbiamo recentemente avuto modo di confrontarci esponendo pubblicamente la nostra posizione.

Cara Casa, l'evento organizzato da noi e altri soggetti facenti parte del raggruppamento vincitore del bando ministeriale nell'ambito delle manifestazioni della seconda edizione del Festival dell'Architettura, è stata un'occasione importante per ascoltare le voci di professionisti e istituzioni che si sono confrontati per due giorni al Padiglione de L'Esprit Nouveau esponendo punti di vista, esperienze, prospettive e nuovi programmi per l'abitare. Tra i vari interventi, il Suo ha dichiarato la visione, il progetto politico di questa Amministrazione sul tema della casa, introducendo ambiziose proposte che intersecano soluzioni tradizionali e sperimentali verso una sempre maggiore integrazione di spazi domestici, pubblici e servizi.

Come Ordine degli Architetti non abbiamo richieste specifiche da avanzare, né intendiamo esporre posizioni di parte in questo contesto. Tuttavia, nel sottolineare l'importanza della sua proposta, ribadiamo con ferma convinzione il principio dell'urgenza imprescindibile del *progetto di architettura*. Riteniamo infatti che le soluzioni che verranno adottate non possono essere confinate ai soli aspetti tecnico-costruttivi - pur indispensabili -, ma devono necessariamente essere estese anche alla sfera emozionale, funzionale e delle più ampie relazioni sociali di cui l'Architettura è il principale artefice. Ci piace pensare a un programma lungimirante che proponga case, non abitazioni, *homes, not houses*. In questa direzione l'Ordine di Bologna ha da sempre promosso il *concorso di progettazione* come principale mezzo di produzione di qualità, strumento con cui mettere a disposizione dell'ente banditore un'ampia offerta di soluzioni, ragionamenti, visioni diversificate sia per quanto riguarda l'ambito della città pubblica, che dello spazio abitativo privato.

Ci auspichiamo quindi che il nostro messaggio non resti inascoltato e possa al contrario trasformarsi in concreta collaborazione tanto nella fase di definizione del *bando*, quanto ancor più in quella pre-progettuale del *preliminare di programmazione*.

Certi di un Suo interesse verso la sinergica cooperazione istituzionale, ci auguriamo la migliore riuscita di questa Assemblea e delle iniziative Lei che intenderà intraprendere.

Fausto Nadalini SPI Bologna - Mauro Colombarini Spi Bologna

Buongiorno a tutte e tutti,

per il poco tempo a disposizione mi limiterò sinteticamente ad esprimere una convinta approvazione di questa iniziativa messa in campo da comune di Bologna, con l'avvio del suo **Piano per l'abitare** perché avvia una programmazione di prospettiva decennale per le nuove strategie locali e un'alleanza municipalista per una politica nazionale sulla casa. Un cambio di passo lungimirante e necessario, che non si limita alla interpretazione "dell'immanente", ma si prefigge di interrogarsi su una prospettiva sociale di sviluppo futuro con lungimiranza, per costruire una città inclusiva ed accogliente, responsabile civicamente e partecipe.

Altro apprezzamento voglio esprimerlo per l'attenzione che il Comune riserva all'ascolto e al coinvolgimento delle parti sociali tutte, in particolare alle OO.SS., che rappresentano una rilevante quota di cittadine e cittadini sia in età lavorativa che in pensione. Ascolto e coinvolgimento che ha

permesso di raggiungere delle importanti intese ed in particolare l'**Accordo per la coesione sociale nella città di Bologna** del 3 aprile u.s. che contiene un capitolo importante sulle politiche abitative del quale condivido completamente i contenuti e gli impegni, in particolare la costruzione della nuova **Agenzia sociale per l'affitto e la creazione del fondo per l'edilizia sociale**, che ci impegneranno affinché si traducano in azioni concrete nel più breve tempo possibile. Da questo punto di vista io comunque penso che l'Agenzia per l'affitto, per funzionare, dovrebbe cercare di intercettare l'offerta locativa nella dimensione metropolitana, non solo nel mercato cittadino, molto costoso e concorrenziale.

Come rappresentante dello SPI-CGIL (organizzazione di rappresentanza dei pensionati), voglio soffermarmi su alcuni brevi riflessioni e proposte che riguardano appunto la condizione degli anziani e delle persone fragili, partendo da una sola riflessione generale per poi scendere ad alcuni suggerimenti specifici.

Credo sia ormai ampiamente riconosciuto il fenomeno di trasformazione demografica in atto, con particolare riferimento alle proiezioni demografiche di invecchiamento e di rischio di calo della popolazione dell'area metropolitana e un lieve incremento della popolazione della città di Bologna.

Varrebbe forse per questo una lettura approfondita di quanto pesi nel ripopolamento il saldo migratorio interno all'area metropolitana in un eventuale processo di "ricentralizzazione e inurbazione della popolazione" per valutare anche in questo senso ipotesi di interventi mirati. Esistono studi molto articolati che possiamo fornire e che possono aiutare a sviluppare meglio le riflessioni.

Ma tornando all'invecchiamento della popolazione talvolta definito come "inverno demografico", pur limitandomi sostanzialmente al tema abitativo, sul piano generale ritengo importante che nell'idea di disegnare una città futura, debba trovare il debito spazio anche la riflessione su quale città costruire che tenga conto delle esigenze degli anziani e delle persone più fragile, sapendo con certezza che vi saranno incrementali problemi di non autosufficienza.

Su questo una prima suggestione, che possa tenere conto di una idea futura di sviluppo e di espansione della città che si interroghi più approfonditamente sulle ragioni per le quali, avanzando con l'età, le persone anziane, soprattutto ma non solo, se in condizioni di solitudine e di debolezza di rete sociale familiare, quando decidono lasciare, molto raramente, con dolore le loro radici di memoria e di vita, tendono ad avvicinarsi ai centri delle città o verso i centri dove sono presenti dei servizi utili al miglioramento della loro qualità di vita, il più facilmente raggiungibili.

Affrontare questa prospettiva significa assumere dei principi di azione che devono basarsi su due capisaldi: rafforzare il sistema residenziale ordinario e sviluppare una rete di sostegno sociale e assistenziale, di mobilità e di accessibilità.

Una linea d'azione è quella di intervenire sull'insieme di relazioni e servizi, tanto pubblici quanto privati per garantire all'anziano tutti i necessari supporti di vicinato, per sostenerlo ed accompagnarlo nelle sue condizioni di salute e nel soddisfare i suoi bisogni sociali e culturali. In ipotesi si potrebbero promuovere sperimentalmente specifici "patti di collaborazione" nella dimensione condominiale. Può in questo svilupparsi e evolversi una nuova dimensione di comunità.

Se questa seppur breve e incompleta premessa è condivisa la coerenza prevede alcuni orientamenti da assumere.

Su piano generale diventa importante concepire l'idea di espansione urbanistica secondo canoni che vedano la previsione di realizzazione di nuove formule abitative con la previsione di luoghi e spazi che permettano la presenza, l'accesso e la prossimità di servizi che favoriscano la qualità della vita (compresa la mobilità), superando le concezioni abitative di espansioni solo residenziali (quartieri dormitorio). Un tema complesso ma che a fronte di una nuova progettazione possa interpretare nei nuovi spazi civici, idee abitative che con un forte orientamento e investimento pubblico possono lentamente trasformare la vivibilità diffusa della nostra città. Alcune azioni sono quelle di sperimentare spazi e luoghi abitativi con nuove formule di abitare sociale, prevedendo la realizzazione di appartamenti protetti, forme di social-Housing e altre modalità inclusive (ecc.) con luoghi di servizi utili e fruibili, in un'idea inclusiva e non destinata alla sola popolazione anziana. In questo senso i nuovi investimenti in edilizia pubblica possono essere un vero banco di sperimentazione che potrà poi coinvolgere anche l'investimento privato (un esempio potrebbe essere il recupero di aree non

utilizzate da riconvertire, con destinazione d'uso vincolata in alloggi da destinare all'affitto con canoni concordati, prevedendo aree di servizi comuni e destinati non solo alla popolazione anziana).

Tale base di riflessione può e deve essere tenuta in debito conto per il recupero dell'esistente con la previsione di adeguati investimenti soprattutto per l'adeguamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche sia di natura pubblica che privata. Alcuni studi e report indicano che oltre il 70% di anziani risiede in abitazioni senza ascensore e la maggioranza (54,9% rapporto delle abitazioni hanno più di 50 di vita costruttiva. Molti anziani sono certamente proprietari ma altrettanto vero che i temi degli affitti e del reddito da pensione è un problema che intercetta anch'esso le nuove povertà. Qui occorrerebbe un percorso educativo importante, anche con appositi incentivi, che facesse assumere l'importanza di adeguare e variare le soluzioni abitative in relazione al proprio stato e condizione, con uno sguardo di prospettiva. Per quanto riguarda le case di edilizia pubblica per oltre il 40% occupate da anziani, bisognerebbe favorire la mobilità verso tipologie abitative più consone, anche così liberando gli appartamenti più ampi, che sono ormai praticamente scomparsi, rendendo impossibile dare risposta alle famiglie pluri componenti.

Sull'accessibilità e fruibilità della città voglio citare un importante impegno assunto dal Comune di Bologna sulla realizzazione del PEBA (piano abbattimento barriere architettoniche), e la discussione in corso per la definizione di una accordo. Tale accordo dovrà riguardare sia la parte degli spazi pubblici che l'incentivazione agli interventi privati.

Primo punto su cui iniziare è la definizione, costruzione e realizzazione a partire dalle abitazioni ACER di un vero e proprio piano di abbattimento delle barriere architettoniche nell'edilizia popolare esistente.

Ulteriore azione dovrà essere anche la promozione e diffusione alle cittadine e ai cittadini della informazione sulla possibilità di accedere alle risorse, magari incrementandole, alle incentivazioni destinate ai privati. Risorse destinate agli adeguamenti abitativi, alla domotica, alla realizzazione di ascensori e più complessivamente all'abbattimento delle barriere.

Queste azioni sarebbero già un avvio importante e concreto. Chiudo ricordando solo che l'accessibilità per gli anziani e per le persone fragili significa accessibilità e civiltà per tutti.

CONCLUSIONI DELLA VICESINDACA EMILY MARION CLANCY (Sintesi)

Ringrazio le circa 60 associazioni che sono intervenute in queste settimane e hanno contribuito a questo dibattito.

Nelle prossime settimane, anche in conseguenza di questa discussione pubblica, assumeremo una Delibera che approverà le linee di indirizzo del piano per l'abitare. Conterrà anche il verbale sintetico di questa assemblea e indicherà alcuni temi su cui, nella fase realizzativa, il Piano andrà armonizzato rispetto a quanto emerso in questi giorni.

Alcune questioni su cui certamente lavoreremo e che sono state sollecitate anche durante l'assemblea:

- l'agenzia pubblica per l'affitto, per stimolare, garantire e meglio tutelare locatori che intendano mettere a disposizione i loro immobili a conduttori con redditi intermedi;
- creare più alloggi sociali, ricavandoli soprattutto dai tessuti dismessi della città. Siamo già al lavoro per realizzare alloggi sociali al Lazzaretto, entro l'anno uscirà il bando per il concorso di progettazione. Durante l'estate metteremo a punto l'attuazione della strategia "sfitto zero" del Piano per l'abitare, cioè le misure per rimettere nel circuito della locazione i circa 600 alloggi di erp sfitti per carenze manutentive; stiamo lavorando per rendere disponibili a fini residenziali immobili pubblici dismessi, per stimolare progetti di "abitare collaborativo", sia quelli previsti nel piano per l'abitare (ex Beretta, Fioravanti 24, Capo di Lucca, Barontini, Villa Celestina) ma anche altri di cui nei prossimi mesi avrete notizia e per i quali sarà importante la collaborazione tra Comune e associazioni, terzo settore ecc;

- intensificheremo le azioni contro le discriminazioni anche nel sistema della locazione residenziale, a partire dall'attuazione del piano locale antirazzista;
- continueremo a sostenere presso il Governo la proposta di legge per la regolamentazione della locazioni brevi turistiche; contestualmente siamo al lavoro con la Guardia di Finanza per organizzare con maggiore efficacia azioni di contrasto all'illegalità e insieme alla Città Metropolitana promuoveremo azioni informative sul nuovo codice identificativo regionale e sugli adempimenti connessi;
- resta ferma la nostra convinzione sulla necessità di sostenere il diritto allo studio, che passa anche per il diritto ad una casa dignitosa e a costi accessibili: l'università e i suoi studenti sono una ricchezza fondamentale per la città, tramite il diritto allo studio si garantisce democrazia e mobilità sociale. Senza queste garanzie l'Italia si ferma. Per questo - come amministrazione comunale - continueremo a promuovere interventi di welfare abitativo anche per gli studenti universitari;
- continueremo a sostenere il fondo per la morosità incolpevole: il Governo ha azzerato questo fondo ma il Comune, in autonomia, lo finanzia con risorse proprie nella variazione di Bilancio del prossimo autunno.

L'osservatorio metropolitano sul sistema abitativo, oltre a promuovere l'assemblea annuale sulla casa, sta lavorando all'approfondimento di alcune questioni che sono emerse anche durante questa prima assemblea: il sistema turistico con particolare riferimento alla locazione breve, cioè alla cosiddetta ospitalità extralberghiera; l'andamento dei contratti di locazione a canone concordato anche per misurare quel che è successo dopo l'Accordo del 2022 e agevolare la discussione che le Associazioni di proprietari inquilini dovranno sostenere in vista del rinnovo dell'Accordo; l'abitare collaborativo in esito alla pionieristica esperienza di Porto15. In autunno presenteremo questi tre dossier e sarà l'occasione per rivederci, per tornare a discutere e mantenere vivo il rapporto tra città e amministrazione.