

# Assemblea pubblica sulla casa

*Bologna 17-18 maggio 2024*

**Verbale della seduta del 18 maggio**

**Tavolo 3 - Il patrimonio abitativo inutilizzato**

In data 17.05.2024 e 18.05.2024, si è tenuta presso la Casa di Quartiere Katia Bertasi 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. n. 815594/2022 e convocata con D.D. P.G. 293238/2024.

Il giorno 18.05.2024 partire dalle ore 9:45 fino alle ore 11:45 si sono tenuti i 4 tavoli di discussione paralleli attorno a 4 temi:

1. **Abitare da studenti a Bologna**
2. **Offerta abitativa e domanda turistica**
3. **Il patrimonio abitativo inutilizzato**
4. **Abitare senza discriminazioni**

La composizione dei tavoli di discussione è stata fatta sulla base delle preferenze espresse dai partecipanti all'interno del form di iscrizione all'Assemblea.

I tavoli di discussione sono stati gestiti da moderatori di Avanzi - Sostenibilità per Azioni, che hanno introdotto i lavori illustrando il documento istruttorio.

Segue la restituzione della discussione svolta nell'ambito del Tavolo 3 - Il patrimonio abitativo inutilizzato.

## **PRESENTI**

- **Emma Collina - Associazione Auser e Comune di Bologna Dipartimento Welfare e Promozione del benessere di comunità**
- **Lauretta Romani - Associazione Auser**
- **Francesco Rienzi - Sindacato SUNIA Bologna**
- **Anna di Stefano - Dammi il Tiro Aps**
- **Patrizia Gigante - Dammi il Tiro Aps**
- **Luca Tonini - Luna, Làbas, Tpo Municipi Sociali di Bologna**
- **Tiziano Ubbiali - Cooperativa Sociale Piazza Grande**
- **Luca Simoni - Sindacato Plat**
- **Anna Paola Pettinato - Sindacato Plat e Università di Bologna**
- **Susanna Coppolecchia - Università di Bologna**
- **Maurizio Bergamaschi - Università Bologna**

- **Chiara Fumagalli – Cooperativa Sociale Open Group**
- **Carlo Cellamare – Università La Sapienza di Roma e Social Forum dell’Abitare**
- **Silvia Bartolucci – Università di Bologna**
- **Stefano Trovato – Coordinamento Nazionale Comunità di Accoglienza CNCA e Social Forum dell’abitare**
- **Maria Chiara Vita Finzi – Associazione Agevolando**

**Facilitazione a cura di Giulia Alberio e Cristiana Luciani (Avanzi)**

### **INTRODUZIONE ALLA DISCUSSIONE**

**In Italia il mancato utilizzo di parti consistenti del patrimonio abitativo è un fenomeno che interessa diversi contesti urbani, anche dove la domanda di casa è particolarmente alta.**

**I dati ISTAT 2021 dicono che a Milano il 14% degli alloggi non sono occupati, a Roma l’11%, a Napoli il 17%, a Torino il 16%. I dati ISTAT evidenziano inoltre che Bologna è una delle città con la maggiore percentuale di famiglie in affitto, pari al 30%, seconda solo a Napoli con il 38%.**

**Uno degli strumenti disponibili per incentivare l’immissione di alloggi nel mercato dell’affitto è il contratto a canone concordato: a Bologna, dal 2010 al 2016 il numero di contratti a canone concordato è cresciuto (da 21.000 a 31.000), mentre a partire dal 2017 si assiste a un calo dei contratti (25.000 nel 2021), in corrispondenza con il periodo di boom degli affitti brevi.**

**Tra le ragioni del mancato utilizzo degli alloggi c’è sicuramente il timore da parte dei proprietari rispetto a problemi derivanti da eventuali situazioni di morosità, che porta a scegliere di non affittare. Ma non mancano anche preoccupazioni circa l’elevato costo di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio residenziale più datato.**

**Nell’ambito dell’Assemblea saranno presentati i primi risultati di uno studio finalizzato alla quantificare e qualificare il patrimonio inutilizzato presente in città, un’analisi utile a sviluppare in futuro azioni per favorire l’aumento dello stock abitativo in affitto. L’Agenzia sociale per la casa, prevista dal programma di mandato dell’attuale Giunta, sarà lo strumento attraverso il quale si potrà darà una risposta.**

***Domande per la discussione***

**Quali leve attivare per liberare lo stock abitativo inutilizzato al fine di rispondere alla domanda di casa accessibile espressa a Bologna? Quali soggetti possono avere un ruolo nel trattamento di questo fenomeno? Quali alleanze costruire per trattare il problema? Esistono proposte concrete, sperimentazioni da poter mettere in atto per testare possibili soluzioni?**

## **INTERVENTI DEI PARTECIPANTI**

### **Emma Collina - Associazione Auser e Dipartimento Welfare e promozione del benessere di comunità, Comune di Bologna:**

- Lavora come volontaria presso l'associazione Auser e presso il Dipartimento Welfare e Promozione del benessere di comunità del Comune di Bologna
- Sottolinea il fatto che durante la prima seduta dell'Assemblea Pubblica sulla Casa non fossero presenti molti soggetti pubblici, ma ci fosse una maggioranza di realtà del terzo settore. Segnala la necessità della presenza di alcuni soggetti fondamentali come ad esempio, ASP, Acer e dei funzionari del comune di Bologna che si occupano di politiche abitative.

### **Lauretta Romani - Associazione Auser:**

- Parla del progetto "Abitare Solidale" promosso da Auser che prevede una formula di abitare in condivisione alternativo all'affitto, dove il proprietario ospita chi ne ha bisogno in casa.
- Ha partecipato al Social Forum sull'abitare ed è molto interessata alle tematiche di housing sociale.

### **Francesco Rienzi - Sindacato SUNIA Bologna:**

- Apprezza lo sforzo che il Comune di Bologna sta facendo per reperire dati specifici sul patrimonio privato inutilizzato all'interno del Comune e attende la pubblicazione della ricerca del Comune di Bologna e del Politecnico di Milano con i dati definitivi.
- Tramite l'osservatorio del sindacato SUNIA ha potuto constatare che esiste anche tanto patrimonio pubblico inutilizzato. Fa riferimento agli immobili dell'INPS che stanno andando in rovina perché non si fa manutenzione e non si investe su quegli immobili. Inoltre sottolinea l'importanza di restituire alla cittadinanza il patrimonio immobiliare sottoutilizzato (sia pubblico che privato) per arginare la crisi abitativa che stanno vivendo le città più attrattive, tra cui Bologna. Tuttavia per rimettere sul mercato questo patrimonio c'è bisogno di grandi investimenti.
- Ad oggi gli investimenti sono sostenuti in gran parte da grandi società private o fondi di investimento che ristrutturano gli immobili e li affittano a prezzi molto elevati agli studenti o ai turisti.

- Il patrimonio inutilizzato va identificato, riattivato e rimesso sul mercato con modalità più dirette e incisive rispetto a quanto fatto sinora. La nuova Agenzia per l'abitare dovrebbe svolgere questo compito che, fino ad oggi, è stato svolto per lo più dal privato con ampi margini di profitto.

#### **Anna di Stefano - Dammi il Tiro Aps:**

- L'associazione Dammi il Tiro nasce per diffondere e sostenere progetti di co-housing e di abitare collaborativo. In particolare l'associazione si occupa di progetti che prevedono una formula di co-housing intergenerazionale e mista sia a livello sociale che economico. Si formano quindi comunità molto variegata al suo interno sia per età, che per livelli economici e sociali. Tuttavia l'associazione si scontra spesso con la mancanza di fondi e l'impossibilità di acquistare gli immobili.
- Sottolinea quanto sia diffuso il bisogno di creare una comunità sia per la popolazione più anziana sia per quella più giovane. Bologna è la città dei fuori sede che spesso vorrebbero ricreare dei legami di familiarità nel nuovo contesto in cui abitano.

Tuttavia, questa necessità di comunità si scontra con situazioni economiche completamente diverse. Le persone più anziane hanno delle proprietà e non rientrano nella fascia del social housing, invece i giovani sono spesso precari e non hanno la possibilità di acquistare.

#### **Patrizia Giganti - Dammi il Tiro Aps:**

- Chiede di ripensare il concetto per cui la proprietà privata sia intoccabile. La futura Agenzia per l'abitare se mettesse insieme i dati sul patrimonio inutilizzato sia pubblico che privato potrebbe aprire una contrattazione con i proprietari immobiliari.
- Sottolinea il problema della separazione delle competenze. Le politiche abitative sono di competenza della Vicesindaca mentre le politiche sul patrimonio immobiliare fanno riferimento all'assessore Laudani. È necessario costruire una filiera integrata delle competenze.
- Suggerisce, infine, la necessità di allargare lo sguardo oltre l'urbano per trovare soluzioni ai problemi abitativi. Una ricerca svolta da Dammi il Tiro ha individuato una serie di immobili sottoutilizzati sulla collina di Ozzano di proprietà del Collegio di Spagna.

#### **Luca Tonini, Luna, Làbas, Tpo Municipi Sociali di Bologna**

- Esordisce chiedendosi quale sarà la modalità di contrattazione sul patrimonio abitativo privato che l'Agenzia metterà in campo una volta pubblicata la ricerca del Comune di Bologna e del Politecnico di Milano con i dati definitivi.
- Sottolinea l'inesistenza di una mappatura integrata degli spazi inutilizzati (sia pubblici che privati) che potrebbero essere adibiti a uso abitativo a Bologna. Ne esistono di diverse, ma manca una mappatura completa e precisa.

- Fa l'esempio dei tanti beni ecclesiastici inutilizzati, che giuridicamente sono beni privati, ma che derivano da lasciti per cui, in questo senso, possono essere definiti beni pubblici e che potrebbero essere rimessi sul mercato.
- Si ricollega al discorso di Rienzi (SUNIA), per cui per rimettere in circolo del patrimonio abitativo inutilizzato serve un investimento che il pubblico non è in grado di fare e quindi lo fa il privato.
- Sottolinea la necessità di trovare delle strategie per contenere il privato. I fondi del PNRR destinati all'abitare non sembrano risolvere il problema perchè sono fondi riservati agli student housing privati.

### **Tiziano Ubbiali - Cooperativa Sociale Piazza Grande:**

- La cooperativa sociale Piazza Grande prevalentemente lavora sul tema della casa con persone senza fissa dimora, da qualche anno è attiva anche su altre progettualità sull'abitare.
- Sottolinea l'importanza di avere dati precisi e affidabili sul tema del patrimonio immobiliare.
- Sottolinea l'importanza di allargare lo sguardo oltre l'urbano. La questione della casa non è solo una questione cittadina o metropolitana, ma che riguarda anche altre zone. Continuare a ragionare soltanto a scala cittadina toglie un pezzo importante alla discussione. Le fasce più fragili vengono espulse dal tessuto urbano di Bologna e si spostano nei comuni di seconda o terza fascia dove spesso mancano i servizi.
- Si augura che un'Agenzia per l'abitare più attiva sia un pezzo della soluzione alla questione abitativa. Inoltre la futura Agenzia potrebbe lavorare in rete con la parte del terzo settore che si relaziona con le fasce più fragili della popolazione e le accompagna nel percorso di accesso alla casa offrendo garanzie ai proprietari.
- Propone nuove soluzioni per rimettere sul mercato nuovi immobili come ad esempio l'autorecupero: gli inquilini possono farsi carico della ristrutturazione dell'abitazione e, dimostrando le spese sostenute, quei costi possono essere scalati dal costo dell'affitto. Le cooperative, per esempio, potrebbero sostenere questo tipo di operazioni andando ad incidere sul recupero del patrimonio privato e parapubblico che verrebbe rimesso sul mercato.
- Pone il tema della fattibilità del recupero degli immobili di grande dimensione, dove le risorse richieste sono tante.
- Propone di costruire meno studentati e fare, invece, di più per la popolazione più fragile che non ha la capacità economica per accedere alla casa e a cui vengono destinate poche risorse.

### **Luca Simoni - Sindacato Plat:**

- La crisi abitativa è una questione politica. Bisogna togliere lo sfritto dell'abbandono e rimetterlo nel mercato rendendolo economicamente non sostenibile dal punto di vista del privato. E' impensabile tenere elevate quote di sfritto in città con alta densità abitativa come Bologna.

- Si chiede se l'Agenzia per la casa sarà la soluzione al problema abitativo. Ormai, infatti, non serve più l'intermediazione perché c'è più domanda abitativa rispetto all'offerta.
- Sottolinea che anche la forma giuridica (cooperativa, srl, ecc...) che prenderà l'Agenzia sarà molto importante a definirne il campo di intervento
- Sottolinea l'importanza di rendere qualitativi i dati della ricerca del Comune di Bologna e del Politecnico di Milano sul patrimonio privato inutilizzato. Bisogna sapere perché quegli immobili sono sfitti e agire sulle motivazioni.
- Infine, sostiene la necessità di una legge sull'autorecupero come strumento per aggredire il patrimonio che non si può utilizzare perché necessità di investimenti che i proprietari non sono disposti a fare.

### **Anna Paola Pettinato - Sindacato Plat e Università di Bologna:**

Sbloccare lo stock abitativo privato inutilizzato per riportarlo nel mercato significa anche sfondare un muro di diffidenza dei proprietari di casa che preferiscono destinare il loro patrimonio agli affitti brevi. E' necessario un nuovo protagonismo del pubblico per rendere sconveniente affittare casa per affitti brevi, e favorire l'accesso alla casa da parte di persone che necessitano di casa a lungo termine. I proprietari si sentono più sicuri quando affittano a turisti, ma se questa è la loro preoccupazione allora bisogna andare loro incontro e trovare delle nuove forme di garanzia. Questa situazione, inoltre, crea una serie di discriminazioni verso la popolazione a cui viene negato l'accesso alla casa perché non è in grado di fornire le stesse garanzie di un turista.

### **Susanna Coppolecchia - Università di Bologna**

- Sta svolgendo una ricerca sugli ecosistemi di economia sociale.
- Quello della casa è un fenomeno complesso che va affrontato da più punti di vista e non in modo settoriale. Sottolinea la necessità di creare alleanze fra il pubblico, il privato e gli enti del terzo settore, agire sui pregiudizi e la sfiducia dei proprietari di immobili e, soprattutto, agire sulle fragilità, investire in programmi di capacitazione ed empowerment.

### **Maurizio Bergamaschi - Università Bologna:**

- Ritiene che la ricerca del Comune di Bologna e del Politecnico di Milano sul patrimonio privato inutilizzato molto importante perché, partendo dai dati catastali, sarà possibile conoscere in modo molto dettagliato gli immobili mappati come ad esempio la localizzazione e il profilo dei proprietari (privati con seconde case, società private multiproprietarie, enti pubblici o para pubblici)
- Una volta che disporremo di questi dati andranno messe a punto strategie di intervento come a esempio garanzie ai proprietari ma anche di strumenti giuridici e amministrativi che permetteranno di mettere nel mercato questi appartamenti. In tal senso questi dati potranno dare utili indicazioni per il disegno delle policy.
- Si chiede per quale segmento della popolazione questi immobili verranno resi disponibili. La cosiddetta "fascia grigia" si stanno allargando sempre di più,

includendo diverse forme di fragilità abitativa, ma non bisogna perdere di vista le persone in lista per le graduatorie degli alloggi pubblici e che rappresentano una delle fasce più fragili. Questa grande disponibilità di dati che avremo potrà orientare le politiche pubbliche a favore dei soggetti più fragili.

- L'Agenzia, oltre a mettere in campo le garanzie ai proprietari dovrebbe promuovere strumenti giuridici e amministrativi che facciano guadagnare potere contrattuale al pubblico.

### **Chiara Fumagalli - Cooperativa Sociale Open Group:**

Lavora su progetti di housing sociale.

La futura Agenzia della casa dovrà lavorare con soggetti pubblici, enti del terzo settore e l'università per garantire il coinvolgimento di una molteplicità di competenze utili per affrontare la complessità del tema.

### **Carlo Cellamare - Università La Sapienza di Roma e Social Forum dell'Abitare:**

Il tema degli alloggi sfitti è molto rilevante, con pesi diversi da città in città. Ad esempio a Roma sono stati stimati 150.000 alloggi sfitti, di recente il sindacato ne ha dichiarato 250.000 e una ricerca condotta dall'Università La Sapienza insieme al Comune di Roma stima che ci siano circa 8.000 edifici interi inutilizzati.

### **Stefano Trovato - Coordinamento Nazionale Comunità di Accoglienza CNCA e Social Forum dell'abitare:**

Il tema della proprietà è importante in questo paese e riflettere su chi detiene la proprietà in questo paese è altrettanto importante.

A Barcellona ci sono politiche attive sull'abitare dove la pubblica amministrazione può intervenire in modo coercitivo. Il tema di quanto il pubblico può intervenire in modo coercitivo verso chi detiene patrimonio privato e a favore della collettività si ripropone in questa sede.

L'incidenza del privato ha un impatto sulla collettività, quindi il pubblico deve farsi carico di queste problematiche e trovare strumenti legislativi e amministrativi per agire a favore della collettività.

### **Maria Chiara Vita Finzi - Associazione Agevolando:**

- Fa parte del coordinamento del Social Forum e della rete Abitare Solidale e dell'associazione Agevolando che lavora con ragazzi usciti dalla tutela familiare e con minori non accompagnati.
- Parlare di abitare significa anche parlare di benessere della persona e della comunità e per questo motivo bisognerebbe adottare soluzioni integrate.
- Si chiede perché il Comune stia facendo una mappatura degli immobili privati sfitti, quando lo stock di patrimonio pubblico inutilizzato è maggiore.
- Sottolinea la necessità di rimettere sul mercato lo stock inutilizzato esistente ed evitare di costruire ulteriormente.
- Evitare di costruire ghetti. Se si fanno delle politiche pubbliche bisognerebbe evitare di definire soluzioni per studenti, soluzioni per la fascia grigia o per gli



anziani. Le persone devono vivere insieme, con un accompagnamento iniziale laddove necessario.

- Ricorda il tema dei cosiddetti working poor, che si possono permettere al massimo una stanza o un monolocale perché hanno degli stipendi troppo bassi per accedere ad altre opzioni abitative, e ciononostante fanno fatica ad arrivare a fine mese.

**Maria Chiara Maria Chiara Vita Finzi - Associazione Agevolando:**

Le graduatorie ERP sono fatte su criteri vecchi e una concezione superata di nucleo familiare. Oggi la famiglia prevede anche la coabitazione tra anziani e giovani o fra neo maggiorenni. Bisognerebbe rivedere i criteri di accesso all'ERP adeguandoli alla società di oggi.

**Emma Collina, Associazione Auser e Dipartimento Welfare e promozione del benessere di comunità, Comune di Bologna:**

La forma che prenderà la futura Agenzia per l'abitare sarà molto importante, sarà fondamentale coinvolgere il terzo settore e mantenere un vario grado di competenze al suo interno anche diverse fra loro, ma che possano affrontare le questioni dell'abitare in modo integrato.

La futura Agenzia non può permettersi di fallire ed è necessario un ragionamento articolato e condiviso assieme a tutti gli attori che a vario titolo si occupano di abitare.

**Tiziano Ubbiali - Cooperativa Sociale Piazza Grande:**

Riprende il tema del mix sociale fondamentale per non creare ghetti.

La cooperativa lavora su patrimonio immobiliare diffuso, non hanno palazzine intere. Da un punto di vista dell'operatività lavorare sul diffuso è molto più complesso.

**Anna di Stefano - Dammi il Tiro Aps:**

Sottolinea l'importanza di questi momenti di scambio organizzati dalla pubblica amministrazione e assieme ai cittadini.

Tuttavia, l'amministrazione deve iniziare ad essere più trasparente in termini di diffusione di dati e deve fare delle mappature del patrimonio, soprattutto di quello demaniale.

**Luca Tonini - Sindacato Plat:**

Si chiede come l'Agenzia verrà costruita e suggerisce di farla diventare un soggetto in cui anche gli enti del terzo settore possono dare il loro punto di vista.

Riprende il tema della fascia grigia per cui è importante fare delle distinzioni. All'interno di questa fascia di fragilità ci sono sia i working poor che le persone in lista per un alloggio ERP. Le politiche abitative dovrebbero partire da queste ultime, che sono le più fragili, e poi rivolgersi alle fasce più alte. Ad oggi ci sono circa 5.000 richieste di accesso ad un alloggio pubblico, le politiche devono partire da questa fascia di popolazione.



**Patrizia Giganti - Dammi il Tiro Aps:**

Non è chiaro se la mappatura che si sta realizzando è un processo una tantum o una fotografia dinamica che segnali l'andamento delle case che si svuotano e si riempiono e che quindi possa diventare uno strumento in mano alle amministrazioni comunali. Ritiene che la mappatura che il Comune e il Politecnico stanno realizzando deve diventare uno strumento di monitoraggio attivo e di lavoro funzionale alle future politiche abitative.