

*Politiche abitative  
Direzione Generale  
Ufficio di Piano*

Proposta N.: **DC/PRO/2023/43**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE LINEE D'INDIRIZZO DEL "PIANO PER L'ABITARE" E PRESA D'ATTO DELLE RISULTANZE DELL'ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA**

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

**IL CONSIGLIO**

Premesso che:

la crisi economica e occupazionale legata alla pandemia da COVID-19 e alle correnti tensioni internazionali, sta causando, tra l' altro, un aumento del disagio abitativo anche nel territorio metropolitano di Bologna;

la domanda di casa è oggi composta da un insieme complesso ed eterogeneo di soggetti quali famiglie residenti in condizione di fragilità economica, studenti universitari provenienti da altri luoghi d' Italia e dall' estero, lavoratori in mobilità geografica temporaneamente domiciliati nel territorio metropolitano quale effetto dell' attrazione esercitata dal sistema delle imprese locali;

tale condizione di criticità è testimoniata anche dal costante aumento delle istanze di accesso al c.d. "contributo affitto" e all' edilizia residenziale pubblica;

sulla domanda di casa incide inoltre, ormai da diversi anni, anche il fenomeno dell' ospitalità turistica extralberghiera, laddove un cospicuo numero di alloggi esistenti, o di nuova realizzazione, sono destinati al soddisfacimento della crescente domanda di questo tipo di ospitalità di breve e brevissimo termine, a detrimento di quella alloggiativa tradizionale;

la complessità generata dalla situazione contingente richiede pertanto, da parte delle Istituzioni Pubbliche, risposte adeguate;

Considerato che

nelle linee del mandato amministrativo 2021-2026 "La grande Bologna, per non lasciare indietro nessuno", di cui all'Odg. del Consiglio Comunale n. 54, Pg.n. 38101/2022, si evidenziano, tra gli altri, i seguenti obiettivi legati alle politiche per l' abitare:

- acquisire nuovo patrimonio attingendo dai tessuti dismessi della città o realizzandone di nuovo senza consumo di suolo, seguendo le strategie indicate dal Piano Urbanistico;

- attivare nuovi progetti di edilizia sociale su aree pubbliche, anche stimolando la partnership con operatori locali, tenendo presente le potenzialità offerte da comparti già pianificati o stimolare l'attuazione del PUG rispetto alle previsioni per l'edilizia sociale negli interventi privati a varia scala;
- investire nell'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica per contribuire al programma di decarbonizzazione verso la neutralità climatica di Bologna anche sperimentando la micro produzione energetica diffusa da fonti rinnovabili, sul modello delle "comunità energetiche";
- istituire una nuova Agenzia sociale per la casa, che possa gestire in modo innovativo immobili e servizi, anche attraverso il reperimento di nuovi alloggi nel mercato privato per locarli a specifiche categorie di inquilini tramite un sistema di garanzie e tutele offerte dall'Amministrazione comunale;
- incentivare forme di abitare collaborativo per i sempre più numerosi anziani soli che necessitano anche di "welfare informale", per i giovani che vogliono sperimentare percorsi etici di collaborazione abitativa, per la popolazione universitaria (in particolare studenti fuori sede) che deve diventare autenticamente "cittadina";
- realizzare nuovi studentati pubblici, affiancando una politica mirata di agevolazioni, esenzioni e sostegno per investimenti privati in studentati e residenze, da destinare in parte o interamente alle categorie più vulnerabili, quali studenti provenienti da famiglie a basso/medio reddito e studenti internazionali;

con atto PG 174721/2023 del 17 marzo 2023 recante "Avvio del processo di variante al Piano urbanistico Generale (PUG)" la Giunta ha tra l'altro posto l'obiettivo di incrementare l'offerta abitativa sociale, anche introducendo modalità di incentivazione per gli interventi di riuso e rigenerazione della città costruita, finalizzate ad agevolare interventi che contribuiscano all'incremento dell'offerta di ERS;

con atto PG 815594/2022 del 6/12/2022 la Giunta ha approvato il PROTOCOLLO D'INTESA TRA IL COMUNE DI BOLOGNA, LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA, LA REGIONE EMILIA-ROMAGNA, L'ALMA MATER STUDIORUM – UNIVERSITÀ DI BOLOGNA, ACER BOLOGNA, LA FONDAZIONE PER L'INNOVAZIONE URBANA, PER LA REALIZZAZIONE DELL'OSSERVATORIO METROPOLITANO SUL SISTEMA ABITATIVO DI BOLOGNA, anche allo scopo di garantire la sistematica e continuativa comprensione delle dinamiche di domanda e offerta che determinano la condizione abitativa a livello metropolitano, per contribuire a produrre interventi più efficaci di politica per la casa, assicurando l'ascolto e la partecipazione della società civile organizzata;

il 5 Aprile 2023, nell'ambito dell'iniziativa pubblica "Abitare, Salute e Conoscenza per la Grande Bologna", il Comune ha presentato un insieme di proposte strategiche per rispondere alla domanda di casa, in modo organico e coerentemente alle succitate linee di indirizzo del mandato amministrativo, avviando anche un percorso di confronto con la città nell'ambito del citato Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo, volto a raccogliere e condividere punti di vista, analisi e valutazioni sul quadro sulla domanda di casa a Bologna e sulle possibili azioni d'intervento a partire dalle succitate proposte del Comune;

tali proposte attengono a cinque principali linee d'azione :

1. tre grandi ambiti urbani pubblici dove sviluppare una nuova idea di abitare, a partire da un forte mix di funzioni che comprendano anche l'edilizia residenziale sociale, nelle differenti declinazioni già individuate dal PUG e che rispondano alle plurime esigenze rilevate in città;
2. lo sviluppo di nuove forme di abitare collaborativo, cioè il riconoscimento dell'importanza delle forme solidali di convivenza e l'individuazione di cinque edifici pubblici in cui portare avanti queste sperimentazioni;
3. l'individuazione di programmi specifici per rigenerare l'edilizia residenziale pubblica, con riferimento particolare alla necessità di ridurre a numeri fisiologici la quantità di alloggi di ERP sfitti per carenze manutentive, di contribuire alla missione di neutralità carbonica di Bologna e di favorire la riduzione della povertà energetica delle famiglie che abitano nell'ERP;
4. l'armonizzazione dei contenuti della citata variante al PUG in materia di ERS, con gli obiettivi di una nuova Agenzia Sociale per l'Affitto da realizzare, utilizzando anche l'Osservatorio

Metropolitano sul Sistema Abitativo nel processo di verifica e aggiornamento degli obiettivi di politica per la casa;

5. l'attrazione e *retention* di talenti ad elevata specializzazione in particolare negli ambiti della ricerca e dell'innovazione a sostegno di una adeguata sistemazione abitativa;

coerentemente con il succitato percorso di confronto, con Determina Dirigenziale P.G.279975/2023 è stato quindi approvato l'Avviso Pubblico "PER LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL PROTOCOLLO DI INTESA P.G. 815594/2022 DEL 7 DICEMBRE 2022 PER LA REALIZZAZIONE DELL'OSSERVATORIO METROPOLITANO SUL SISTEMA ABITATIVO";

con Determina Dirigenziale P.G. 329673/2023 è stato approvato l'elenco dei 56 soggetti collettivi ammessi ad intervenire all'Assemblea pubblica sulla casa, nei termini dell'Avviso citato;

tale Assemblea pubblica si è svolta nelle giornate del 10, 15 e 23 Maggio, e le risultanze degli interventi sono contenute nel verbale sintetico conservato in atti;

tra le proposte presentate in Assemblea dalle Associazioni, alcune risultano di particolare rilievo per l'attuazione operativa degli indirizzi del Piano per l'abitare in discorso, e in particolare:

- costituire una 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;
- aumentare la disponibilità di alloggi sociali, a canone sostenibile, ricavandoli soprattutto dai tessuti dismessi della città;
- stimolare progetti di "abitare collaborativo" sostenendo le esperienze già nate sul territorio;
- intensificare le azioni di contrasto ad ogni forma di discriminazione nel sistema della locazione residenziale;
- sostenere proposte di legge per la regolamentazione delle locazioni brevi turistiche e organizzare con maggiore efficacia azioni di contrasto all'illegalità;
- sostenere il diritto allo studio universitario, che passa anche per il diritto ad una casa dignitosa e a costi accessibili;
- sostenere il fondo per la morosità incolpevole e per gli affitti;

viste:

la Legge Regionale 24/2001 e s.m.i "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", che all'art. 6 "Funzione dei Comuni" prevede che essi esercitino le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, di attuazione e gestione degli stessi, provvedendo tra l'altro alla rilevazione dei fabbisogni abitativi, alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, alla predisposizione ed attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, alla costituzione di agenzie per la locazione;

la Legge Regionale 24/2017 "Disciplina Regionale per la tutela e l'uso del territorio", che all'art. 34 comma 3, nel definire i contenuti del Piano Urbanistico Generale, dispone tra l'altro che "la strategia per la qualità urbana ed ecologico -ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale";

la DGR 28 Gennaio 2021, N. 110 "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali" (articolo 49, L.R. n. 24/2017)", che all'art. 22 specifica tra l'altro che "i Comuni hanno inoltre la facoltà di dotarsi di forme di Agenzia Casa, anche attraverso specifiche forme di convenzionamento con soggetti privati, per la formazione di appositi soggetti gestori di patrimoni immobiliari destinati o da destinare all'ERS con l'obiettivo di rendere più efficiente il rapporto tra domanda ed offerta, e di intercettare alloggi esistenti disponibili, pubblici o privati, da destinare a politiche abitative pubbliche"

Considerata l'opportunità, anche in attuazione delle succitate norme, di coordinare il programma degli

interventi dell'Amministrazione Comunale in materia di politiche per la casa, tramite un atto unico denominato "Piano dell'Abitare", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Considerato inoltre che:

l'obiettivo dell'Amministrazione, con il Piano in discorso e con la Variante al PUG succitata, è quello di affrontare in modo strutturale ed inedito la questione abitativa bolognese, stimolando e incoraggiando la realizzazione di 10.000 alloggi nei prossimi 10 anni, tramite interventi pubblici e privati, da dedicare in parte alla locazione per la componente più fragile della popolazione e agli studenti, in altra parte ad accogliere le alte professionalità che arriveranno a Bologna in ragione della presenza del Tecnopolo e delle aziende del territorio, ed infine un segmento considerevole di tali alloggi potrà essere realizzato quale iniziativa privata anche grazie ai nuovi dispositivi normativi che si stanno mettendo in campo con la Variante al PUG citata;

risulta di primaria importanza per l'Amministrazione mantenere un alto livello di coinvolgimento attivo degli stakeholders, delle parti sociali e della cittadinanza interessata al percorso attuativo del Piano, anche tramite una specifica attività di comunicazione e partecipazione che andrà prevista in parallelo alla fase attuativa. Tale attività dovrà prevedere una capillare e sistematica azione di informazione ed ascolto sul territorio, a partire dai Quartieri e dalle reti associative presenti;

in considerazione della sperimentaltà e del carattere fortemente interdisciplinare del Piano, con riguardo anche alla succitata componente comunicativa e partecipativa, risulta opportuno prevedere adeguati strumenti organizzativi dell'Amministrazione, tali da garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi citati. In particolare è opportuno che la Direzione Generale dell'Ente si doti di un gruppo di lavoro ad hoc, trasversale alle strutture dipartimentali, per tutta la gestione attuativa del Piano dell'Abitare in discorso;

Dato atto che gli interventi previsti nel Piano - ad esclusione del recupero degli edifici di via Fioravanti 24 e della c.d. Ex Clinica Beretta, già in corso di realizzazione - saranno oggetto di separati specifici provvedimenti, successivi alle dovute verifiche contabili in ordine all'adeguatezza delle risorse finanziarie che sarà possibile reperire in corso d'attuazione del Piano; nella fase attuativa verrà, altresì, individuato il responsabile del procedimento relativamente a ogni singolo intervento;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Lgs n.267 del 18.8.2000 T.U. delle leggi sull'ordinamento Enti Locali, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Settore Politiche abitative, dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano e dal Direttore Generale;

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Su proposta del Settore Politiche Abitative, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa, Ambiente e Patrimonio, del Settore Ufficio di Piano e della Direzione Generale,

sentite le Commissioni consiliari competenti,

#### DELIBERA

1. DI APPROVARE le linee indirizzo del "Piano dell'Abitare" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. DI PRENDERE ATTO del verbale dell'Assemblea pubblica sulla casa, allegato in atti, e delle proposte ivi contenute che dovranno essere opportunamente considerate nella fase attuativa del Piano;
3. DI DARE MANDATO alla Vicesindaca con delega alle Politiche Abitative. di coordinare l'attuazione del Piano, tenuto conto sia delle risultanze dell'Assemblea pubblica sulla casa che degli esiti della Variante al PUG in corso di perfezionamento, e riferire periodicamente al Consiglio circa l'attuazione degli interventi;

4. DI DARE MANDATO al Direttore Generale di prevedere adeguati strumenti organizzativi per l'attuazione degli interventi contenuti nel citato Piano per l'Abitare

La Presidente del Consiglio  
Maria Caterina Manca

Il Vice Segretario Generale  
Maria Pia Trevisani

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -