



**Comune
di Bologna**



Piano per l'Abitare

linee d'indirizzo

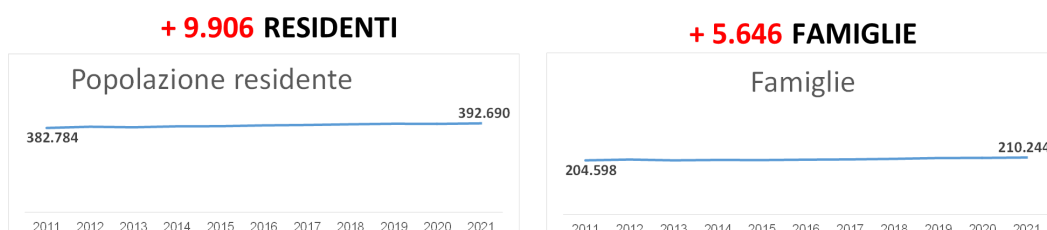
SOMMARIO

Una piccola metropoli in movimento	2
Le linee d'indirizzo del Piano	8
Prima strategia: Tre grandi Poli per una nuova idea di abitare	8
Seconda strategia: sperimentare nuove forme di abitare collaborativo	11
Terza strategia: tre programmi per rigenerare l'Edilizia Residenziale Pubblica	13
Quarta strategia: una nuova governance per l'edilizia sociale	14
Quinta strategia: attrazione e retention dei talenti nazionali e internazionali	15

Una piccola metropoli in movimento

“Bologna è il cuore di una piccola metropoli europea, ricca di differenze e disegnata per le persone. Una città che vuole diventare sempre più sostenibile e inclusiva, capace di attirare lavoro, giovani e famiglie”. Questo è l’incipit del Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna.

In questo cuore metropolitano risiedono oggi 392 mila persone, **in 10 anni cresciute di quasi 10 mila individui e 5.600 famiglie.**

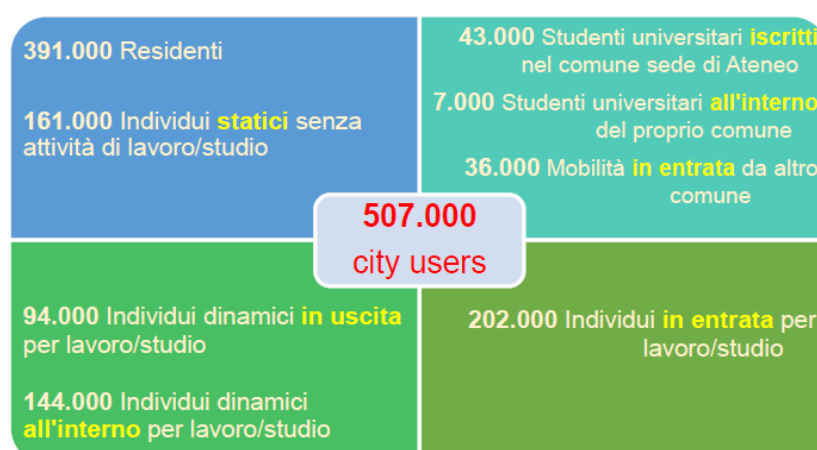


Se le più recenti previsioni dell’Istat fossero confermate, le famiglie residenti in Città nel 2030 (in uno scenario tendenziale medio) potrebbero aumentare ancora di ulteriori 5.000 unità.



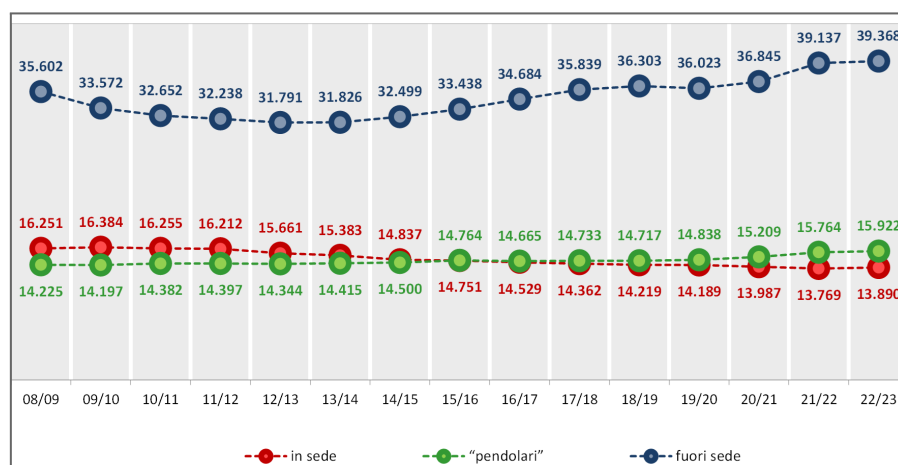
Mentre l'area metropolitana di Bologna, nel confronto con Milano e Firenze, è quella dove il numero degli abitanti è cresciuto di più negli ultimi vent'anni; tra le Città Metropolitane solo Roma è cresciuta di più. Questo avviene mentre sull'Italia è calato, da qualche anno, un inquietante inverno demografico.

Ma sono **oltre mezzo milione** le donne e gli uomini che quotidianamente vivono Bologna; una “**città effettiva**”, oltre a quella dei residenti, fatta anche dalla straordinaria comunità che è l'Ateneo Bolognese.

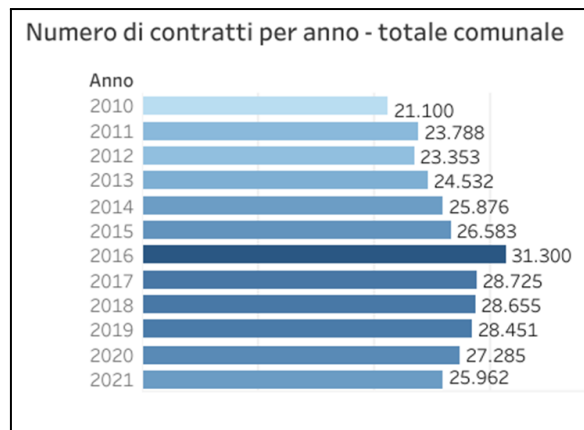


Nell'Anno Accademico 2022/2023 gli iscritti al solo campus di Bologna sono poco più di 69.000; 39.000 di loro (cioè il 52%) si stima siano “fuori sede”: studentesse e studenti, provenienti da altre regioni italiane o del mondo, che hanno scelto la nostra città per la loro formazione superiore; che **hanno scelto Bologna come la loro casa, almeno temporaneamente**. Sono, anche loro, una popolazione in crescita, con un saldo positivo di oltre 4.600 persone rispetto al 2015; un saldo positivo trainato dagli studenti internazionali, cresciuti, nello stesso periodo, del 40%.

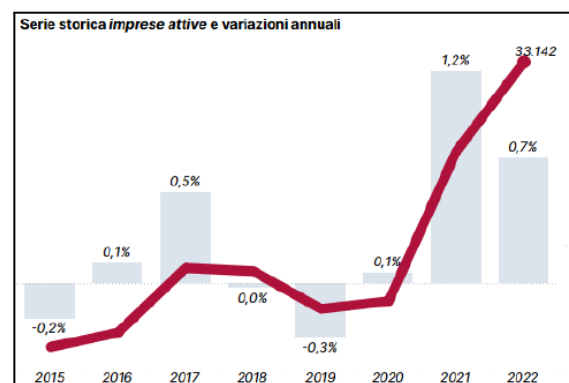
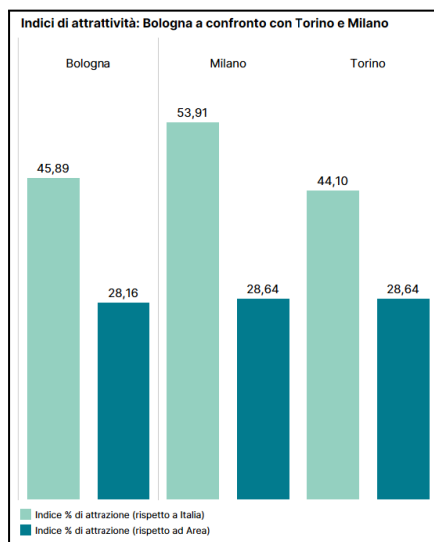
*Studenti iscritti nella sede di Bologna dell'Alma Mater per Anno Accademico
(Fonte: Università di Bologna)*



Dentro la **“città delle studentesse e degli studenti”** - quel centro storico in cui hanno sede la più parte delle facoltà e dove vive in larga misura la comunità universitaria - è cresciuta, negli ultimi anni, anche la **“città dei turisti”**. Rispetto all’anno record del 2019, quando sono arrivati quasi 1,6 milioni di turisti, per un totale di oltre 3,1 milioni di pernottamenti, il 2022 ha segnato un cambio di passo, con numeri vicini a quelli pre pandemici: 1,5 milioni di turisti e 3 milioni di pernottamenti. Un turismo che assieme ad indubbi vantaggi sul fronte della crescita economica ha prodotto impatti molto severi sul sistema abitativo: ci si riferisce naturalmente agli affitti brevi a uso turistico; 4.000 alloggi sulla sola piattaforma Airbnb, che derivano - almeno in parte rilevante - dal giacimento di appartamenti del mercato della locazione ordinaria, o dal sistema della locazione a canone concordato dove, negli ultimi anni, si è appunto rilevato una perdita di oltre 5 mila alloggi.



Studenti e turisti contribuiscono anche alla **“città del lavoro e delle imprese”**. Per l’Istat Bologna ha un indice di attrattività secondo solo a Milano e al pari di Torino, città che però hanno una dimensione nettamente superiore. Dopo i timidi segnali del 2021, il 2022 ha visto un deciso balzo in avanti nel numero degli addetti rispetto al 2021: 9.185 in più (pari al +5,8%), un dato che supera il livello pre-pandemia ed è il più alto dal 2016. Anche guardando l’andamento delle imprese attive si conferma una crescita, pur diversificata, di tutti i settori. Per valore aggiunto procapite (semplificando, la ricchezza creata per abitante) Bologna è terza in assoluto, preceduta solamente da Milano e Bolzano.



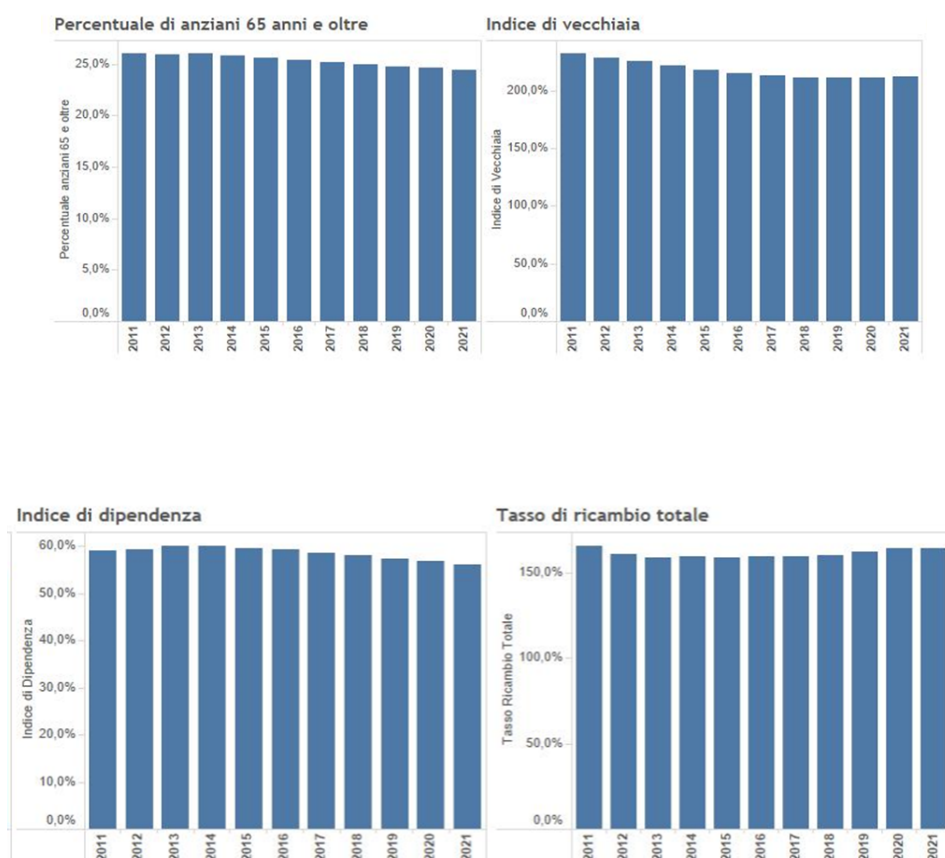
Questa piccola metropoli che cresce convive però quotidianamente - certo con difficoltà ma con altrettanto orgoglio - con la **“città delle fragilità”**. Transizione

abitativa, pronta accoglienza, housing first, case rifugio, protezione internazionale, sono solo alcune azioni e progetti d'intervento di **"prima linea"** del Comune, che coinvolgono un numero ragguardevole e crescente di cittadini. Nel 2022 **4.200 persone o nuclei** hanno usufruito di uno di questi servizi abitativi; con un aumento medio nell'ultimo triennio di circa il **+25%**. Se questi sono i numeri delle fragilità estreme non bisogna dimenticare quei nuclei che abitano in affitto nel sistema di mercato bolognese, autonomamente ma in condizioni di tale pressione da sottoporli al concreto rischio di esclusione sociale, inducendoli a chiedere un sussidio pubblico per il sostegno alla locazione, o un alloggio pubblico. Nel 2022 circa 11.000 nuclei hanno fatto richiesta per il contributo all'affitto. Tolti gli studenti fuori sede e i nuclei non in possesso dei requisiti di fragilità richiesti, rimangono poco meno di **9.000 nuclei eleggibili**, di cui l'80% (**7.200 nuclei**) ha un reddito Isee inferiore a 10.000 Euro, tale da non permettere una vita agevole, spesso nemmeno dignitosa e appunto a forte rischio di marginalizzazione. Al loro fianco c'è la **"comunità delle case popolari"**, circa 25 mila persone che abitano in una delle circa 12 mila case pubbliche della città, dove avrebbero le condizioni per accedervi ulteriori 5 mila nuclei che ogni anno fanno richiesta per un alloggio.

*Domande presentate negli ultimi 6 Bandi
per il c.d. "contributo affitto"*

Bando	Domande complessive*	Domande con Isee < 10.000 Euro
2022	11.092	71%
2021	9.764	64%
2020	4.031	76%
2019	1.794	-
2017	2.444	-
2015	3.323	-
TOTALE	32.448	

In ultimo, ma non certo per importanza, dentro a questa “città delle fragilità” ci sono gli oltre **14.000 anziani ultraottantenni che vivono soli**. La tendenza all’invecchiamento progressivo della popolazione è una direzione di marcia che perdura da diverso tempo e che sembra destinata ad acuirsi in futuro (già oggi gli ultra sessantacinquenni - 96.000 individui - sono quasi un quarto della popolazione residente).



Questo ecosistema, complesso e delicato, queste molte città dentro una piccola metropoli, pongono oggi una domanda chiara: **come costruire un futuro sostenibile e inclusivo, capace di attirare lavoro, giovani e famiglie, riducendo le disegualianze?**

Le linee d'indirizzo del Piano

Il Piano per l'Abitare è un insieme di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, con un presupposto semplice, per proporre alcune risposte al quesito precedente: **Bologna ha bisogno di più case in affitto**, a prezzi sostenibili, adeguate alle esigenze di quelle diverse città sommariamente richiamate; case che non solo riducano i consumi energetici ma che siano capaci di produrre energia e di condividerla; organismi abitativi capaci di costruire vere reti solidali di vicinato, cioè antidoti al rischio di marginalizzazione.

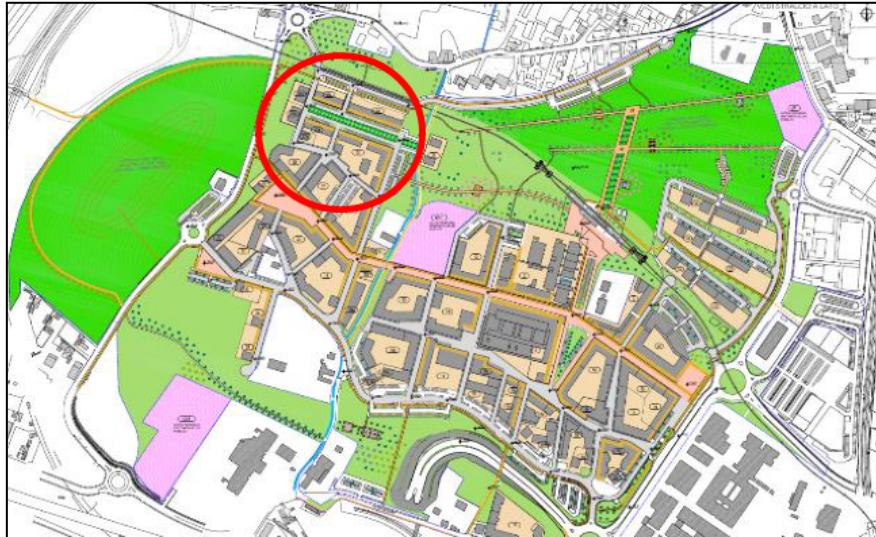
L'obiettivo dell'Amministrazione, con il Piano dell'Abitare e con la Variante al Piano Urbanistico Generale in corso, è quello di affrontare in modo strutturale ed inedito la questione abitativa bolognese, stimolando e incoraggiando la realizzazione di 10.000 alloggi nei prossimi 10 anni, tramite interventi 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 nuove professionalità che arriveranno a Bologna in ragione della capacità attrattiva 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 appena citata.

Prima strategia: **Tre grandi Poli per una nuova idea di abitare**

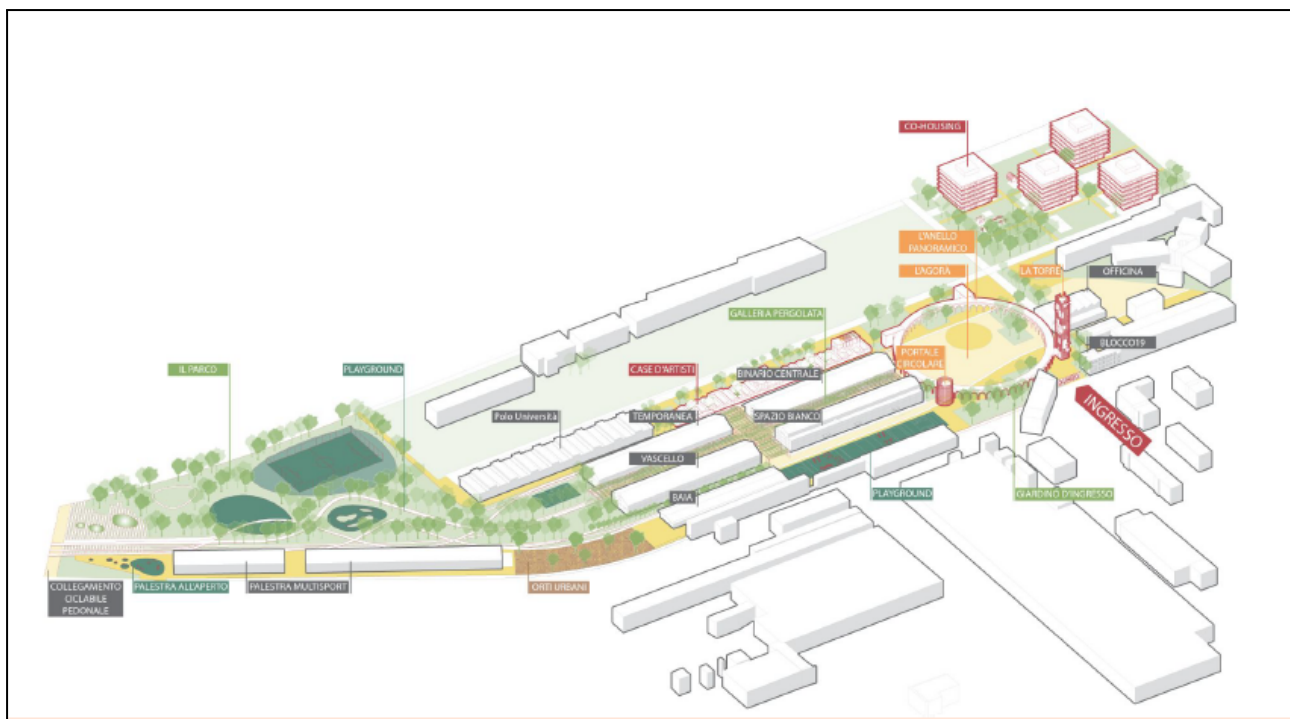
Si tratta di tre luoghi della città che candidiamo a diventare simbolo concreto della nostra visione di abitare.

All'interno del **comparto Urbanistico R5.3 Bertalia-Lazzaretto**, un grande ambito in trasformazione da diversi anni, si prevede di realizzare - su aree del Comune già attuabili - un primo significativo intervento residenziale pubblico per l'affitto permanente. Entro il 2023 vogliamo bandire un concorso di progettazione, per avviare il programma di realizzazione di circa **280 alloggi**, di cui circa 92 a servizio di un nuovo studentato pubblico. Un luogo che potrà così

dare risposta a circa **600 persone oltre a 180 studenti** meritevoli e a basso reddito. Un progetto tramite il quale vogliamo realizzare una grande Comunità Energetica, per un nuovo quartiere ecosostenibile.



All'ex Scalo Ravone, tra via Casarini e la ferrovia, con risorse del PNRR, è già in fase di avanzata progettazione il “distretto dell’innovazione” sociale e culturale. Alle funzioni sociali e culturali innovative, cuore del progetto, si aggiungono gli usi abitativi, legati al supporto di queste funzioni e all’integrazione nel contesto circostante; 9.000 mq di superficie per circa 130 alloggi. Metà dei quali verrà realizzato direttamente dal Comune. L’altra metà verrà realizzata tramite un bando rivolto agli operatori del mercato.



L'ex **Caserma Stamoto**, tra via Massarenti e viale Felsina, a breve potrà divenire proprietà comunale, grazie a un accordo con il Ministero della Difesa in fase di perfezionamento. Si avvierà così un processo di rigenerazione basato su usi temporanei dell'area che via via innescheranno un riuso verso funzioni sociali, culturali e abitative. Le prime valutazioni portano ad immaginare un nuovo quartiere verde, con usi misti; potrebbero qui essere realizzati circa 280 alloggi, in parte di Edilizia Sociale, e uno studentato. Sarà un processo più lungo rispetto agli altri due poli, ma certamente di grande rilevanza date la dimensione e la collocazione di questa ex caserma.

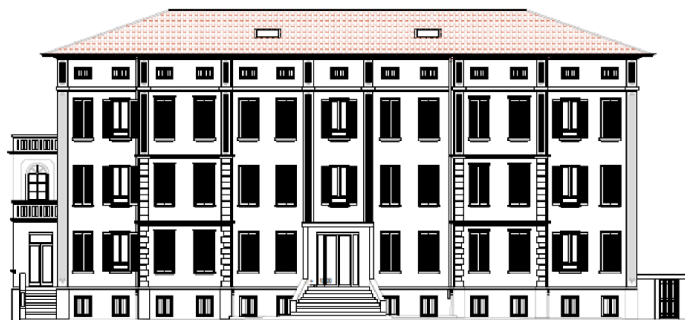
Seconda strategia: **sperimentare nuove forme di abitare collaborativo**

Si tratta di **cinque edifici pubblici**, oggi a diversi stadi di maturazione, che candidiamo a laboratorio di nuova convivenza. Sebbene questi cinque progetti per la sperimentazione di forme di abitare collaborativo diano risposte ad un numero contenuto di famiglie, quel che risulta rilevante è il valore di questi modelli e la necessità di sperimentare e diffondere un'etica della collaborazione dentro e oltre le mura domestiche.

Sull'edificio di proprietà comunale, appartenente al compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo, in **via Fioravanti 24**, si realizzerà un progetto di cohousing con la prima comunità energetica di autoconsumo collettivo in un edificio pubblico ad energia quasi zero. Ospiterà 11 famiglie e 33 persone; il cantiere è in piena operatività e la conclusione dei lavori è prevista per la fine del 2024.



All'ex **Clinica Beretta** in via XXI Aprile 15, conclusi nell'autunno scorso i lavori di demolizione interna ha preso avvio la fase realizzativa. Qui, entro due anni, realizzeremo un condominio solidale, per 16 famiglie e circa 30 persone, per affrontare i temi dell'intergenerazionalità e dell'intersezionalità.



Acquisiremo dall'ASP l'**Edificio di via Capo di Lucca 22** per realizzare un cohousing dedicato a giovani e famiglie, con una formula che prevederà l'intervento diretto della comunità stessa per una certa parte di lavori di autorecupero.

In **via Barontini 17**, con Acer (proprietaria dell'immobile) si sta progressivamente realizzando un condominio collaborativo. A fianco delle famiglie che già vi abitano, grazie ad un Accordo con ERGO diversi alloggi sono stati assegnati a studenti meritevoli e a basso reddito. Il Comune e l'Acer - nello stesso immobile - ristruttureranno entro l'anno altri 10 alloggi, da dedicare a famiglie con redditi intermedi.

Per **Villa Celestina**, in via Boccaccio - bene confiscato alla criminalità e assegnato al Comune - verrà bandito un concorso di progettazione per recuperare l'edificio e ospitare una comunità di abitanti che promuova il contrasto a tutte le mafie.



Terza strategia: tre programmi per rigenerare l'Edilizia Residenziale Pubblica

«**Sfitto Zero**» è il programma di ristrutturazione di circa 600 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica oggi sfitto per carenze manutentive, per riassegnarli progressivamente, nell'arco di tre anni, in modo da ridurre sostanzialmente a zero il patrimonio abitativo pubblico inutilizzato e accelerare le assegnazioni a famiglie in graduatoria ERP. E' un programma da completare entro questo mandato amministrativo.

«**Contrasto alla povertà energetica**» verso una città Carbon Neutral, è il programma varato con l'atto di orientamento della Giunta *“Indirizzi per realizzare interventi di risparmio energetico, per l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e per la condivisione dei benefici economici tra assegnatari, nel patrimonio abitativo pubblico comunale”*. L'obiettivo è il miglioramento della performance energetica e la produzione da fonti rinnovabili, verso comunità di autoconsumo negli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica. Da una prima valutazione ci sono 2,5 ettari di tetti in 144 fabbricati pubblici disponibili potenzialmente all'installazione di pannelli fotovoltaici.

«**Riduzione delle disuguaglianze nei caseggiati popolari**» è il programma che attueremo per contrastare le criticità sociali in alcune parti di città coincidenti

con i quartieri popolari; si tratta di un insieme di azioni, anche di realizzazione di portierati sociali diffusi, per incrementare i servizi d'inclusione e coesione sociale, con attenzione anche alla prevenzione delle fragilità sanitarie.

Quarta strategia: una nuova governance per l'edilizia sociale

Si tratta di tre azioni coordinate per la filiera dell'abitare sociale.

La **variante specifica al Piano Urbanistico Generale**, che è stata avviata dalla Giunta ha tra i suoi obiettivi quello di facilitare l'attuazione degli interventi di rigenerazione che comportano la realizzazione di Edilizia sociale, in modo da affiancare alle previsioni in essere che derivano dai vecchi strumenti, una nuova offerta abitativa sociale nel quadro dell'attuazione del Piano urbanistico. A questo scopo la variante prevede l'incentivazione degli interventi privati che realizzano quantità di Edilizia sociale maggiori di quelle richieste dal Piano; la costituzione di un fondo per l'edilizia sociale, alimentato da risorse ricavate dal trasferimento dell'obbligo di realizzazione di Edilizia sociale e da altre risorse pubbliche; l'organizzazione di un sistema di gestione sociale delle locazioni a cui gli attuatori privati possano affidarsi.

L'**Agenzia Sociale per l'affitto** può rappresentare questo gestore con l'obiettivo generale di intercettare una parte degli alloggi che già transitano per il mercato privato e favorire la rimessa nel circuito dell'affitto gli alloggi sfitti o ad uso turistico, per locarli a canoni ridotti a soggetti e famiglie con redditi intermedi, a fronte di significativi incentivi pubblici diretti ai locatori (contributi, garanzie e altro).

Ma in un contesto sociale e di mercato così complesso occorre monitorare costantemente le variabili che lo determinano. A gennaio scorso abbiamo dato vita all'**Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo**, insieme a Regione, Città Metropolitana, Università, Acer, Fondazione per l'Innovazione Urbana; per

contribuire a produrre interventi più efficaci di politica per la casa, anche assicurando l'ascolto e la partecipazione della società civile organizzata, tramite un'**Assemblea Pubblica sulla Casa** che si riunirà almeno una volta all'anno.

Quinta strategia: *attrazione e retention* dei talenti nazionali e internazionali

L'area metropolitana di Bologna rappresenta un hub economico e strategico per l'Italia e l'Europa, dove hanno sede centri di ricerca e innovazione nazionali ed europei, filiere d'eccellenza e un tessuto imprenditoriale orientato all'innovazione. La Città Metropolitana di Bologna sta lavorando per attrarre e trattenere i giovani talenti nazionali e internazionali, per creare un nuovo tessuto di capitale umano e di competenze da mettere al servizio del nostro territorio.

Dovremo garantire l'accompagnamento/landing per i talenti e le loro famiglie creando un circuito che permetta l'inserimento dei nuclei. Un territorio sempre più vivo e aperto a nuove professionalità come giovani talenti (under 35), neo laureati, Phd e professionisti esperti.