

POLITICHE DELLA CASA A BOLOGNA

Considerati l'ampliamento e la diversificazione della domanda di alloggi, il Comune di Bologna ha messo in campo nuove misure relative alle politiche dell'abitare per rispondere alle esigenze emerse.

Bologna è una città di 390mila abitanti, che registra (tra le poche in Italia) un saldo demografico positivo e un elevatissimo tasso di ricambio della popolazione, per cui ogni dieci-dodici anni, il 50% della popolazione muta.

Per quanto riguarda l'accesso alla casa, la quota di famiglie in affitto all'ultimo censimento del 2011 risulta ancora piuttosto elevata, pari al 32,6%; di queste, il 21,8% risiede in un alloggio ERP. Tra gli abitanti in affitto il 25% sono studenti fuori sede.

La domanda di alloggio è cresciuta: tra 2009 e 2019, si contano 9.800 famiglie residenti e 3.600 studenti fuori sede in più, con un aumento anche del turismo extra-alberghiero: l'offerta sulla piattaforma Airbnb è cresciuta del 70%, tra 2016 e 2018.

Rispetto alla domanda potenziale, però, non c'è stata una sovrapproduzione residenziale: parte della domanda di alloggio ha trovato risposta presso lo stock di alloggi esistenti e non occupati.

In ragione dunque dei caratteri della domanda (cospicua, in larga misura a bassa solvibilità e caratterizzata da un forte ricambio), sembra necessario porre grande attenzione al mercato della locazione a canone accessibile. In questo quadro, il Comune di Bologna ha redatto e adottato un nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

All'interno del PUG diverso spazio è dedicato al tema "abitabilità e inclusione" con l'obiettivo di sostenere la crescita demografica della città, offrendo abitazioni e servizi cui famiglie, giovani e studenti possano accedere, garantendo altresì spazi innovativi per il lavoro. Si è in particolare focalizzata l'attenzione su otto aree nella città "a rischio di marginalizzazione", che coincidono con quelle dove è concentrata l'edilizia residenziale pubblica. Il reddito ISEE medio annuo della popolazione in una casa popolare è oggi di 8.000 euro; per la sola componente straniera scende a 4.000 euro.

Tra le misure adottate figurano:

a. Estendere l'accesso alla casa

- Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione
- Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale
- Sperimentare nuove forme abitative
- Introdurre mix funzionali e tipologici nelle aree specializzate prossime a tessuti residenziali
- Coinvolgere le comunità attraverso processi partecipativi

b. Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità

- Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni territoriali
- Sostenere un'equilibrata diffusione di spazi per la cultura
- Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato
- Sostenere una logica urbana sostenibile
- Sperimentare nuove forme di gestione temporanea delle aree dismesse

c. Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale

In seguito all'emergenza sanitaria, e l'impatto prodotto sui lavoratori e sui conduttori di alloggi, Comune di Bologna, Università, CM e 15 sigle sindacali, rappresentative dei proprietari immobiliari e degli inquilini, hanno condiviso e sottoscritto un protocollo d'intesa per realizzare misure di sostegno nel periodo dell'emergenza da Covid-19, finanziato per complessivi 3 milioni di euro da Comune, Regione e Università.

Tra le misure figurano:

1. Bando/avviso pubblico per l'erogazione di contributi una tantum per la rinegoziazione dei canoni d'affitto e la trasformazione dei contratti
2. Accordo con Università di Bologna per sostegno all'ospitalità di studenti universitari fuori sede e a basso reddito, presso strutture turistiche ricettive
3. Bando/avviso per contributi diretti ai conduttori di alloggi che hanno difficoltà a pagare l'affitto anche a causa dell'emergenza Covid-19.