

“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”. E’ l’incipit che trovate scritto nel nostro Piano Urbanistico.

Parto da questa visione sulle persone, che producono la città, che si muovono e **che abitano**, indipendentemente dal loro status di residenti, cittadini e cittadine migranti, lavoratrici e lavoratori o di studenti e studentesse fuori sede.

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; che **hanno scelto Bologna come la loro casa**. 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%.

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 - abbiamo visto crescere, 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. Sappiamo quanto il turismo possa portare indubbi vantaggi sul fronte della crescita economica ma noi abbiamo l’ambizione di essere una città meno diseguale: questo ci impone di riflettere sulla qualità dell’occupazione che il turismo produce e soprattutto sugli impatti molto severi che può produrre sul sistema abitativo se non regolato: parlo naturalmente degli 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, abbiamo appunto rilevato una perdita di oltre 5 mila alloggi.

Studentesse e studenti e turisti contribuiscono all’attrattività della città, e quindi 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 pro capite (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"**, 25 mila persone che abitano in una delle 12 mila case pubbliche della città, dove avrebbero le condizioni per accedervi ulteriori 5 mila nuclei che ogni anno fanno richiesta per un alloggio. 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, ci pongono oggi una domanda drammaticamente chiara: come costruire un futuro sostenibile e inclusivo, capace di attirare lavoro, giovani e famiglie, al contempo riducendo le disuguaglianze?

Come essere una città che continua a crescere, ma non vuole espellere nessuno e nessuna? Il Sindaco ha illustrato i numeri nel suo complesso, pubblico, privato, intervento diretto, numeri generati dalla variante urbanistica.

Ecco, seguendo le previsioni che ho illustrato sappiamo che entro il 2030 serviranno - come minimo - **3.000 alloggi in affitto a canoni sostenibili e sociali in più rispetto ad oggi**.

**Con le strategie che illustrerò, entro il 2030, ne renderemo disponibili 1.500** tramite interventi pubblici diretti di inedita rilevanza.

Altrettanti dovranno invece esseri ricavati da interventi resi possibili da altri livelli di governo e dal mercato privato, **tramite l'accelerazione che la variante al Piano Urbanistico potrà imprimere e tramite gli stimoli dell'Agenzia per l'affitto**, traghettando alloggi da piccoli proprietari e da enti ed istituzioni con cui dovremo dare forma a un'alleanza per l'abitare, come Acer, Asp, Istituto di Sostentamento del Clero, Università, sindacati e terzo settore. **Duemila alloggi pubblici saranno poi riqualificati dal punto di vista energetico.**

Per rendere fattibile questo Piano abbiamo infatti previsto **un investimento di 200 milioni di euro di risorse pubbliche, in parte derivanti da operazioni già in corso e in parte da operazioni che metteremo in campo a partire da domani.**

Sarà un Piano che potrà determinare, in sinergia con le altre azioni strategiche che l'amministrazione sta mettendo in campo, soprattutto su Urbanistica e Welfare, un effetto moltiplicatore se sapremo tutti metterci in gioco.

Sarà un piano che ha l'ambizione di dare una risposta concreta e decisiva, inedita nella storia recente per mobilitazione di risorse economiche, volume di offerta e per molteplicità di strategie . Il Comune di Bologna c'è e con i nostri interventi vogliamo dimostrare che siamo pronti ad assumere un ruolo da protagonisti nel sistema abitativo della nostra città e non solo.

Tuttavia ai decenni di disinvestimento sulle politiche per l'abitare non possiamo rispondere da soli.

Per questo abbiamo dato impulso anche ad un'alleanza municipalista per una politica nazionale sulla casa e domani mattina discuteremo insieme ad ANCI e ad altre 10 città, con le loro assessori e i loro assessori alla Casa, da **Firenze, Bergamo, Bologna, Lodi, Milano, Napoli, Padova, Parma, Roma, Torino, Verona**, di quali risposte gli enti locali necessitino dal Governo.

La sfida per il diritto alla casa ci chiama tutti a metterci in gioco: **Istituzioni, Forze economiche, sindacati, cittadini associati, terzo settore, vogliamo costruire un'alleanza evoluta per trovare insieme soluzioni concrete che garantiscano il diritto all'abitare di tutte e tutti.**

Ora però vi parlerò di quello che faremo noi come Comune di Bologna.

## **Il Piano**

Il nostro Piano è un insieme di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, che partono da un concetto semplice: **Bologna ha bisogno di più case in affitto**, a prezzi sostenibili, adeguate alle esigenze di quelle diverse città che ho sommariamente richiamato;

case che non solo riducano i consumi energetici ma che siano capaci di produrre energia e di condividerla; sistemi abitativi capaci di costruire vere reti solidali di vicinato, cioè antidoti al rischio di marginalizzazione.

Abbiamo chiamato la **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.

Al **Lazzaretto**, un grande comparto in trasformazione da diversi anni, realizzeremo - su aree del Comune - 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. Un investimento interamente pubblico, stimato **in circa 40 Mln di Euro**.

**All'ex Scalo Ravone**, tra via Casarini e la ferrovia, con risorse del PNRR, è già in fase di progettazione il “distretto dell'innovazione e dell'economia collaborativa”. 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, con un investimento previsto di **11 Milioni di Euro**. L'altra metà verrà realizzata tramite un bando rivolto agli operatori del mercato.

Per quanto riguarda l'ex **Caserma Stamoto**, tra via Massarenti e viale Felsina è stato raggiunto un accordo tra Ministero della difesa, Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna in base al quale il ministero della Difesa retrocederà l'area all'Agenzia del Demanio. Insieme all'Agenzia del Demanio firmeremo nelle prossime settimane **un protocollo d'intesa su Stamoto e su altre aree e immobili di loro proprietà**, nell'ambito di una più ampia collaborazione strategica per la rigenerazione urbana, che ci vede a lavoro insieme già su **aree come Staveco**, che come sapete è stata sbloccata ed è oggetto di un **concorso internazionale**.

L'obiettivo è quello di avviare una rigenerazione urbana di Stamoto, attraverso un percorso che preveda l'avvio di usi temporanei che accompagnino la trasformazione dell'area. Per noi la vocazione di quell'area è di usi misti, con una forte componente abitativa, anche sociale, una grande area verde, residenze per studenti ed altri servizi, compresi quelli sportivi. Questo percorso verrà fatto anche con un forte coinvolgimento dei cittadini e del Quartiere per definire gli usi e le funzioni più idonee rispetto ai bisogni.

Oltre alle forme tradizionali di proprietà, vogliamo incentivare anche un diverso modello di abitare, traendo forza e ispirazione anche dalla solida tradizione di cooperative a proprietà indivisa della nostra città. Infatti, oltre ai grandi interventi, ci sono progetti che per noi

hanno un valore particolare perché aprono una strada nuova, nuove esperienze che crediamo saranno sempre più diffuse in futuro.

La **seconda strategia** ha infatti a che fare con la “**sperimentazione di forme di abitare collaborativo**”. Si tratta di **cinque edifici pubblici**, oggi a diversi stadi di maturazione, che candidiamo a laboratorio di nuova convivenza.

Siamo fermamente convinti del valore di questi modelli e della necessità di sperimentare e diffondere un'etica della collaborazione dentro e oltre le mura domestiche. Anche per questo siamo tra i promotori di Netco, la **Rete Europea delle città per l'abitare collaborativo**, rete che si riunirà per la prima volta a Bologna proprio la settimana prossima, con un convegno pubblico venerdì 14 Aprile, a cui siete tutte e tutti invitati.

In un paese in cui oltre il 70% delle persone è proprietario di case, nella nostra città il 62%, ma il 30% lotta per un'offerta di case in affitto che non risponde alla domanda. È nostro dovere quindi disegnare, immaginare, costruire nuove forme e modelli di abitare. Andiamoli a esaminare:

1) A fine 2022 abbiamo sbloccato il cantiere dell'edificio di **via Fioravanti 24**, garantendo anche la copertura degli extra costi generati dall'aumento generalizzato dei prezzi dell'edilizia. Qui - con un investimento 5,5 Mln circa - realizzeremo la prima comunità energetica di autoconsumo collettivo in un edificio pubblico ad energia quasi zero. Con la conclusione dei lavori prevista entro fine 2024, periodo entro il quale proporremo un bando pubblico per la costituzione della comunità di abitanti. Combattere la povertà energetica lì dove batte di più, utilizzando la comunità energetica per formare la comunità di abitanti quindi.

2) All'ex **Clinica Beretta** in via XXI Aprile 15, conclusi nell'autunno scorso i lavori di demolizione interna abbiamo appena sbloccato la fase realizzativa garantendo anche qua la copertura degli extra costi: il cantiere ripartirà entro la fine di questo mese di Aprile. Qui realizzeremo un condominio solidale, per affrontare i temi dell'intergenerazionalità e dell'intersezionalità.

3) Attraverso la ricognizione di immobili dagli altri Enti, tra cui ASP, diventeremo proprietari dell'**Edificio di via Capo di Lucca 22** e lì realizzeremo 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.

4) In **via Barontini 17**, con Acer (proprietaria dell'immobile) si sta progressivamente realizzando un condominio collaborativo. A fianco delle famiglie che già vi abitano, in queste settimane, grazie ad un Accordo con ERGO, diversi alloggi sono stati assegnati a studenti meritevoli e a basso reddito. Il Comune - nello stesso immobile - ristrutturerà entro l'estate altri 10 alloggi, che dedicheremo a famiglie con redditi intermedi (tramite un bando che contiamo di pubblicare entro il prossimo autunno).

5) Per **Villa Celestina**, in via Boccaccio - bene confiscato alla criminalità e assegnato al Comune - entro quest'anno bandiremo un concorso di progettazione per trasformare l'edificio e ospitare una comunità di abitanti che promuova il contrasto a tutte le mafie.

Abbiamo parlato di ERS in senso lato, ora voglio concentrarmi sull'ERP. Abbiamo iniziato il mandato con una delibera di stop all'alienazione di patrimonio pubblico. Ora ci concentreremo sul rendere disponibile quel patrimonio e sulla sua riqualificazione energetica.

La **terza strategia** è la composizione di **“Tre programmi per rigenerare l'Edilizia Residenziale Pubblica”**.

«**Sfitto Zero**» è il programma di ristrutturazione di 600 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica oggi sfitti 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 che vale circa **12 Milioni di Euro** e che vogliamo completare entro questo mandato amministrativo.

«**Contrasto alla povertà energetica**» verso una città Carbon Neutral, è il programma che abbiamo varato lo scorso martedì 28 marzo, con un atto d'indirizzo della Giunta. 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. In tema di contrasto alla povertà energetica sono invece già in corso gli Interventi di miglioramento energetico tramite il meccanismo del Superbonus 110% a cura di Acer: si tratta di circa 45 Fabbricati per 1.700 alloggi coinvolti che **stanno mobilitando circa 40 Mln** d'investimento. Nella stessa traiettoria “verso la città carbon neutral” vanno anche gli interventi finanziati con risorse PNRR in due fabbricati di edilizia pubblica a Corte in Cirenaica che coinvolgono 130 alloggi, per circa **39 Milioni di investimento**; e gli edifici in due corti in Bolognina (Fioravanti/Di Vincenzo) sottoposti a miglioramento energetico che coinvolgono oltre 300 alloggi per un investimento di circa **6 Milioni di Euro**.

“**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. Intorno alla casa costruiamo una nuova idea di accompagnamento delle fragilità che porti all'emancipazione: è questa l'idea che sta alla base dei servizi socio educativi, socio sanitari, delle microaree della salute che vi racconterà l'Assessore Rizzo Nervo.

La **quarta strategia** riguarda **“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 due settimane fa e a cui l'**Assessore Laudani sta lavorando da alcuni mesi**, ha tra i suoi obiettivi quello di rendere più facilmente attuabili gli 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; A fronte di interventi diretti così rilevanti è molto importante la costituzione di un fondo sul quale richiamare un coinvolgimento del sistema delle imprese, nell'ottica di una concreta responsabilità sociale: diventerà uno strumento in grado di nutrire e generare nuove operazioni di edilizia sociale.
- un sistema di **gestione sociale delle locazioni** a cui gli attori 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). E' chiaro a tutti che il mercato della locazione a Bologna è estremamente competitivo; proprio per questo dobbiamo dimensionare il sistema degli incentivi in modo eccezionale: **per concretizzare questa dimensione dedicheremo quindi all'Agenzia 6 Milioni di Euro**, rendendo il Comune di Bologna un regista di mercato nel sistema della locazione cittadina.

Ma in un contesto sociale e di mercato così complesso occorre monitorare costantemente le variabili che lo determinano. A gennaio scorso abbiamo così dato vita all'**Osservatorio Metropolitano su 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. **La prima Assemblea pubblica sarà indetta per il prossimo 10 e 15 Maggio**, e vi invito fin da ora a partecipare.

La quinta e ultima strategia del Piano riguarda "**l'Attrazione e retention di talenti nazionali e internazionali**" ed è coordinata dalla Città metropolitana.

Il territorio metropolitano di Bologna è caratterizzato da centri di ricerca, Università, imprese, spazi di supporto alla nascita e crescita di nuove imprese.

Questo tessuto per crescere ulteriormente chiede capitale umano qualificato. La strategia di attrazione dei talenti risponde a questa esigenza, partendo proprio da quelle che sono le esigenze delle realtà del territorio in termini di competenze.

La Città Metropolitana di Bologna sta infatti 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; professionisti esperti (lavoratori e lavoratrici con anni di esperienza, ricercatori e ricercatrici).

Domani ci sarà un evento in BIS, in Piazza Liber Paradisus e la delegata del Sindaco alla Promozione economica e attrattività internazionale, Rosa Grimaldi, illustrerà il progetto in dettaglio.

Queste sono le strategie concrete del nostro Piano per l'Abitare, che porta sulla città **un investimento di duecento milioni di euro di risorse pubbliche**.

Un piano che continueremo a discutere a partire da oggi con tutte le parti sociali e la società civile.

Oggi pomeriggio dove approfondiremo la costituzione dell'agenzia sociale per l'affitto con enti e partner cruciali. Domani con altre dieci città italiane, per verticalizzare le richieste che le amministrazioni locali fanno al Governo in tema di politiche abitative. E continueremo, nelle prossime settimane e nei giorni dell'assemblea pubblica di Maggio.

Al termine del percorso di ascolto proponiamo alle Istituzioni, alle Forze economiche, ai Sindacati di realizzare un accordo, un' **Alleanza Strategica per l'abitare**, quale sintesi degli impegni che si assumono quanti oggi condividono l'urgenza di migliorare le condizioni di abitabilità della nostra città.

Il Comune di Bologna c'è e sarà quel motore che metterà intorno al tavolo tutti gli attori del territorio per trovare insieme soluzioni condivise.

Bologna città più progressista d'Italia non è una fotografia: significa che questa città vuole e deve avanzare insieme, senza lasciare nessuno indietro.