



1° incontro
tematico.
Abitabilità e
inclusione

**fondazione
innovazione urbana**

Presentazione in streaming
sulla piattaforma Zoom

Bologna > 14 maggio 2020

Incontro tematico
Abitabilità e
inclusione

Introduzione
Valentina Orioli
Vicesindaca e
Assessora del
Comune di Bologna

Moderatore
Giovanni Ginocchini
Direttore FIU

1. Presentazione
Francesco Evangelisti - Direttore
Ufficio di Piano del Comune di
Bologna

**2. Approfondimento: strategie
per l'abitabilità**
Marco Guerzoni
Dipartimento Urbanistica, Casa e
Ambiente
Comune di Bologna

Question
time

Bologna > 14 maggio 2020

Abitabilità e inclusione. Presentazione

1.

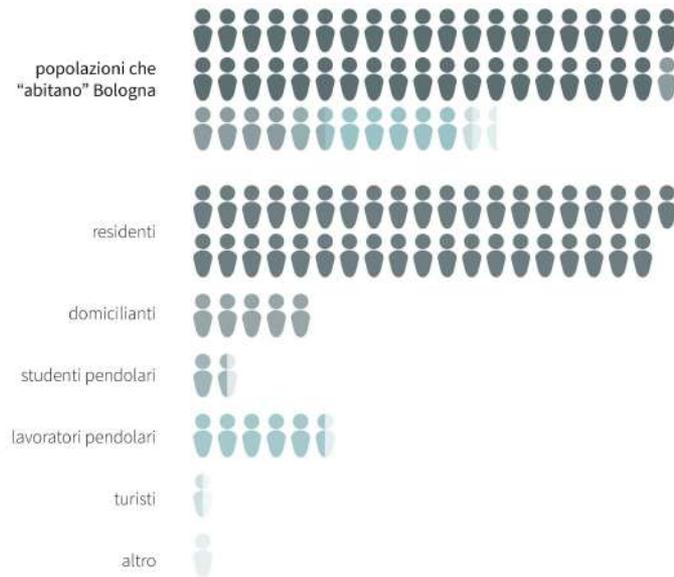




2. Approfondimento. Strategie per l'abitabilità

La città cambia, anche i successi hanno rovesci della medaglia

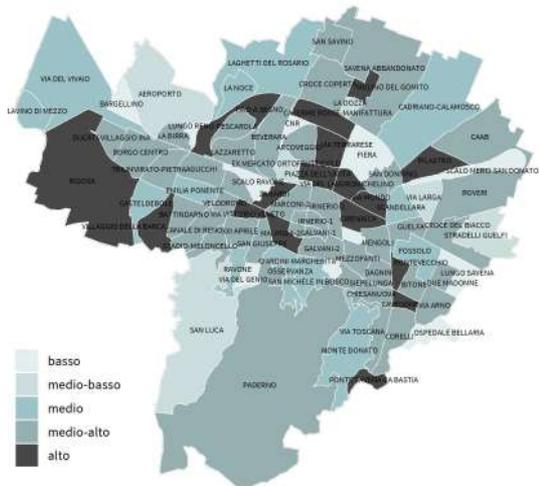
- la **crisi** delle grandi trasformazioni urbanistiche si contrappone alla vivacità degli interventi diretti ,
- la **tendenza** in crescita della domanda di alloggi in locazione (a canoni sostenibili),
- le **crescenti dinamiche** di competizione per l'alloggio in locazione tra residenti, studenti e turisti,
- la **longevità** della popolazione,
- **l'aumento** della componente (soprattutto giovane) di origine straniera. I giovani stranieri sono oltre un quarto del totale,
- **l'attitudine** della popolazione verso forme di cittadinanza attiva.



Chi abita dove, e con quali impatti

Fragilità demografica, sociale ed economica

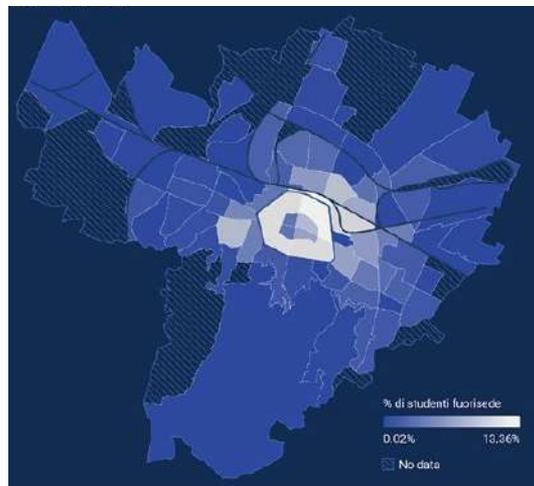
Profilo e conoscenze > Scheda 4



In una società in cui le trasformazioni demografiche, sociali ed economiche sono rapide e in continua evoluzione, una mappa per orientarsi nelle fragilità e nelle opportunità del territorio, e per indirizzare le scelte politiche e amministrative, è uno strumento fondamentale.

Distribuzione e domanda di alloggi degli studenti universitari

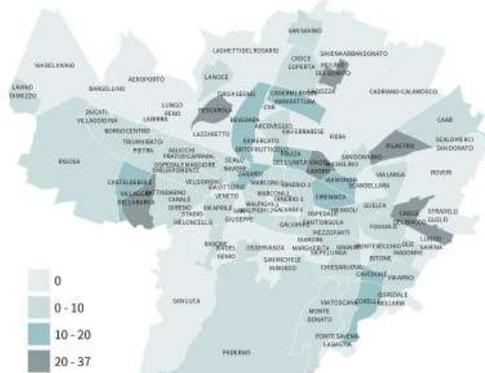
Profilo e conoscenze > Scheda 37



Gli studenti abitano in larga parte nel **centro storico** e **nelle aree immediatamente adiacenti**, vale a dire nelle aree della città in cui si concentrano anche maggiormente i luoghi dello studio come le aule e le biblioteche/sale studio.

Edilizia residenziale pubblica

Profilo e conoscenze > Scheda 33



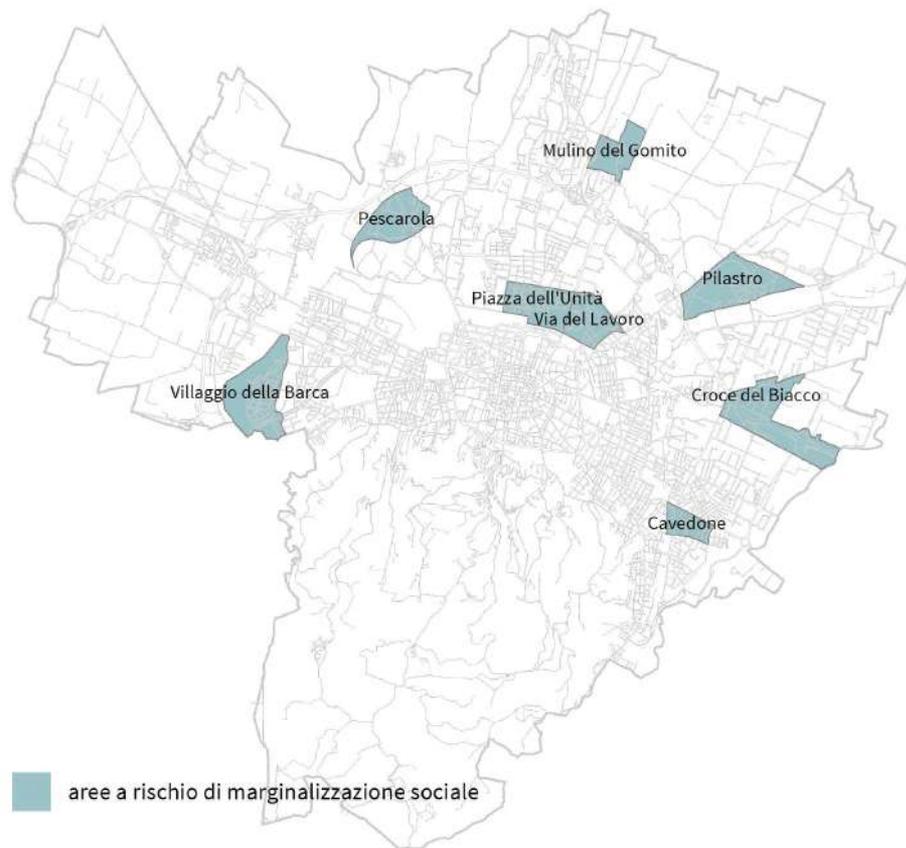
Nel Comune di Bologna sono oggi disponibili circa **12.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica**. Gli appartamenti non hanno una distribuzione territoriale omogenea: risultano concentrati in specifiche aree statistiche ma soprattutto in precise sezioni censuarie.

Gli alloggi a Bologna

Nel Comune di Bologna oltre **12 mila alloggi** sono di edilizia residenziale pubblica e circa il 20% degli alloggi in affitto è un alloggio a canone sociale.

- un parco abitativo datato (oltre la metà degli alloggi risale al periodo 1962-1999)
- la distribuzione spaziale è altamente disomogenea
- la mappa coincide prevalentemente con quella delle aree con un alto indice di potenziale fragilità.

Le differenze interne al territorio comunale, anche in ragione di concentrazioni fisiche di welfare abitativo, portano a identificare luoghi che potremmo definire a “**rischio di periferizzazione**”, sulle quali si deve intervenire per “**rigenerarne l’abitabilità**”.





Abitabilità
e inclusione

Che cosa intendiamo per “abitare sociale”

Il Piano si candida a contribuire alla riforma della condizione corrente, assumendo alcuni indirizzi strategici e investendo su alcune procedure operative.

Elemento strategico fondante è il legame logico tra diagnosi e proposta d'intervento. Dove diagnosi non significa solo “analisi/valutazione della domanda di casa corrente” ma anche “posizionamento strategico rispetto al ruolo che la città vuole giocare tramite anche la dimensione dell'abitare”.

Da qui la definizione dell'abitare che consideriamo “sociale” in senso strategico: **cioè alloggi in affitto, o a proprietà indivisa, a canoni concordati, per un almeno 20 anni, indirizzati a specifiche categorie**

Che cosa intendiamo per “abitare sociale”

- a. interventi ERP, come disciplinati dalla Lr 24/2001 e s.m.i;
- b. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione permanente o a termine;
- c. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata promossi da Cooperative a proprietà indivisa (con corrisposta di godimento prevista non sia superiore al canone che sarebbe applicabile allo stesso intervento secondo l'art. 2, comma 3, della L 431/98);
- d. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata per studenti, in abitazioni collettive le cui rette non siano superiori del 20% rispetto a quelle “agevolate intermedie per ospiti convenzionati” applicate dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Superiori;
- e. interventi per l'abitare condiviso e solidale, (parte degli spazi ad uso collettivo aperta alle attività di interesse generale, sulla base di una Patto di Collaborazione, o Convenzione, ovvero Atto unilaterale d'obbligo, con l'Amministrazione Comunale);
- f. interventi di Edilizia Residenziale convenzionata destinati a persone anziane autosufficienti, come Senior Housing, in abitazioni collettive o in strutture di servizio alla popolazione le cui rette non siano superiori del 30% rispetto a quelle applicate dall'Azienda per i Servizi alla Persona della Città di Bologna;
- g. interventi promossi dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, in abitazioni collettive;
- h. interventi promossi da soggetti pubblici destinati a persone anziane autosufficienti, come Senior Housing, oppure destinati a progetti di autonomia abitativa di persone e nuclei con fragilità, in abitazioni collettive di categoria o in strutture di servizio alla popolazione.

Concorrere all'aumento dell'offerta di ERS e alla diversificazione qualitativa

Obiettivo del Piano: rendere disponibili **6.000 nuovi alloggi di ERS nei prossimi 10 anni**

> Il Pubblico deve fare la sua parte

Risorse, aree, immobili, capacità organizzativa ecc. Lo stiamo in parte facendo già (*vedi programma mille case per Bologna, Pua aree militari e ferroviarie ecc.*), ma il ruolo pubblico va rafforzato, per questo nel Piano si indicano gli “indirizzi per le politiche urbane”.

> Il mercato può e deve giocare un ruolo

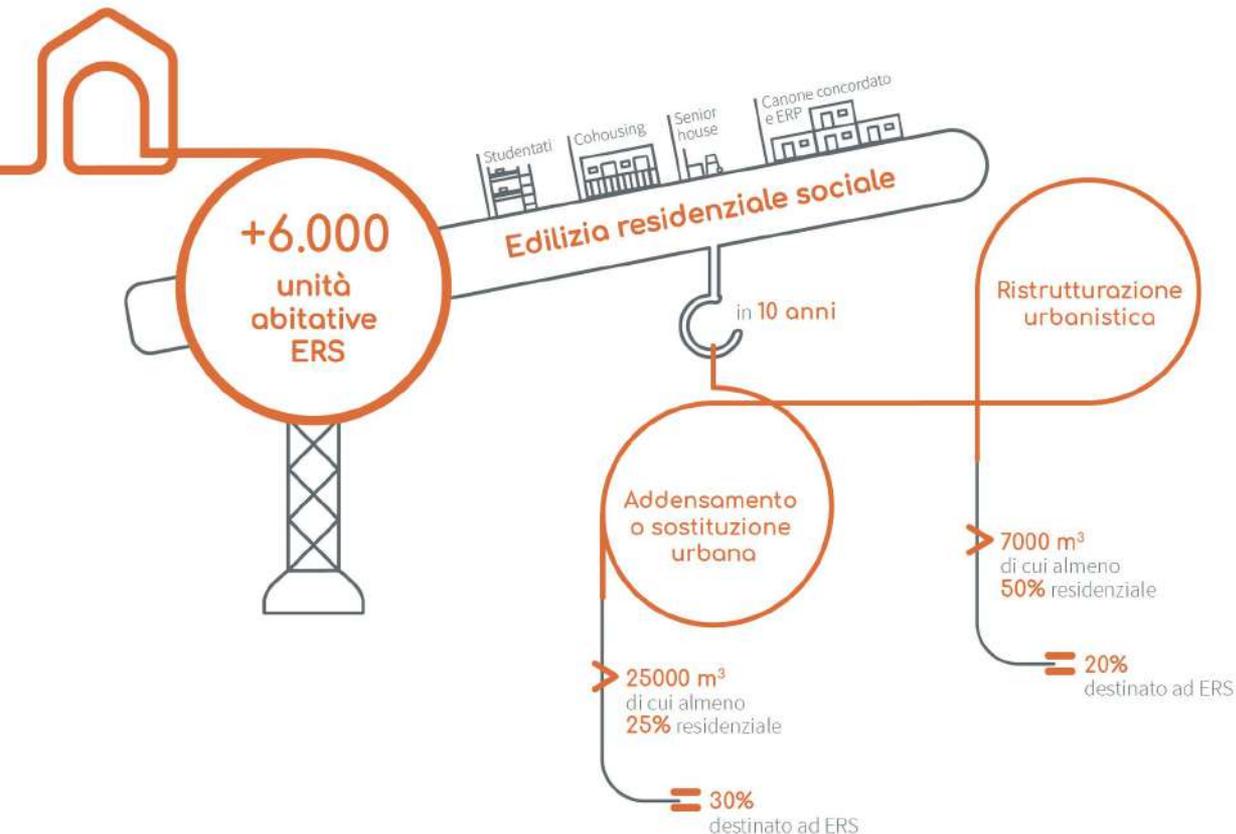
Se si condivide la visione strategica: l'ers può rappresentare un (nuovo?) modo per fare impresa (non solo finanza e rendita, ma anche edilizia etica, gestione di lungo termine di immobili, diversificazione dei target ecc.). Al mercato si chiede una mano: il sistema delle percentuali di ERS “in decalage” rispetto ai volumi delle trasformazioni.

Dove e come

Per concorrere a soddisfare il fabbisogno di edilizia sociale sono individuate le seguenti disposizioni:

- a. negli interventi di addensamento o sostituzione urbana di cui all'art 7 comma 4 lettera c) della Lr 24/2017, che interessino un **Volume superiore a 20.000 mc**, è fatto obbligo di riservare una quota non inferiore al **30% dello stesso Volume** per funzioni residenziali ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale.
- b. negli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessino un **Volume superiore a 7.000 mc** è fatto obbligo di riservare una quota non inferiore al 20% dello stesso Volume per interventi di ERS.
- c. ad esclusione degli interventi di cui alle lettere d) ed e) della definizione di cui sopra è esclusa la realizzazione di nuovi insediamenti di ERS negli **otto ambiti** individuati dal Quadro conoscitivo come ambiti nei quali si riscontrano rischi di marginalizzazione e per i quali il PUG prevede specifiche politiche di rigenerazione. Agli interventi di trasformazione ricadenti negli otto ambiti non è richiesta la realizzazione di ERS ma la rigenerazione del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche per pari importo (costruzione e gestione per almeno 20 anni)
- d. a tutti gli interventi di ERS qui disciplinati non si applica il contributo di costruzione.

Edilizia Residenziale Sociale



Inoltre:

- > Agli interventi di trasformazione ricadenti negli **otto ambiti** individuati dal quadro conoscitivo non è richiesta la realizzazione di ERS ma la rigenerazione del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche per pari importo (costruzione e gestione per almeno 20 anni)
- > a tutti gli interventi di ERS qui disciplinati **non si applica il contributo di costruzione**

Promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale

- >Gli interventi di abitare condiviso e solidale possono dare luogo a forme di **cohousing**, **condomini** e **villaggi solidali** e altre forme di abitare solidale ai sensi dell'art. 3 della Lr 19/2014.
- >Sono interventi edilizi a destinazione prevalentemente residenziale promossi da un soggetto collettivo, garantendo modalità di apertura al territorio, con un programma condiviso con l'Amministrazione comunale.
- >Sono **almeno cinque** i **nuclei familiari** coinvolti, formalmente costituiti, in associazione o comunque enti senza scopo di lucro e hanno l'obiettivo di progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi di vita comunitaria.

Modalità di incentivazione

- > la parte di **spazi ad uso collettivo** la cui utilizzazione sarà aperta, tramite convenzione, non è computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria ed è ammessa in un rapporto massimo di 20% del VT esistente.
- > Il **volume** dedicato alle **attività d'interesse generale** può essere integrato in altri edifici o autonomo ed essere costruito contestualmente o successivamente all'insediamento;
- > su richiesta **è ammessa la deroga alle quantità minime di standard per parcheggi pubblici e privati**, a fronte di un impegno ad escludere o ridurre l'utilizzazione di automobili private; I PU possono essere convertiti in PE o convertiti in “forme di sostegno alla mobilità sostenibile” di valore pari alla monetizzazione dei parcheggi stessi.

Verso il Piano
Urbanistico
Generale, oggi

Riformare la città anche dopo un'imprevista emergenza sanitaria

- > Il sistema di “**lettura/interpretazione**” della città è stato pensato per essere dinamico, e conseguentemente le tattiche per raggiungere obiettivi strategici si rettificano strada facendo in modo adattivo (resilienza).
- > Gli obiettivi strategici contenuti nel Piano assumono, in questa difficile fase, ancora più senso (e urgenza).
- > Probabilmente **la domanda di casa** (in quantità e qualità) domani **sarà ancora più rilevante**; la dimensione della prossimità e del vicinato (i luoghi dell'abitare) assumeranno nuova centralità; l'abitare sarà fattore strategico non solo per rispondere a domande sociali, ma per riattivare filiere economiche (edilizia, università, turismo, sistema della sanità ecc.).
- > Si tratta quindi di **un Piano che prepara il futuro**



**“Une tendance n'est jamais la destinée,
car à chaque lever de soleil,
la vie repart!”**

(una tendenza non è mai il destino, perché ad ogni alba
la vita ricomincia!)

René Dubos