



piano
urbanistico
generale



Comune di Bologna

Gli strumenti messi in campo dal Comune di Bologna, tra visioni strategiche ed emergenza

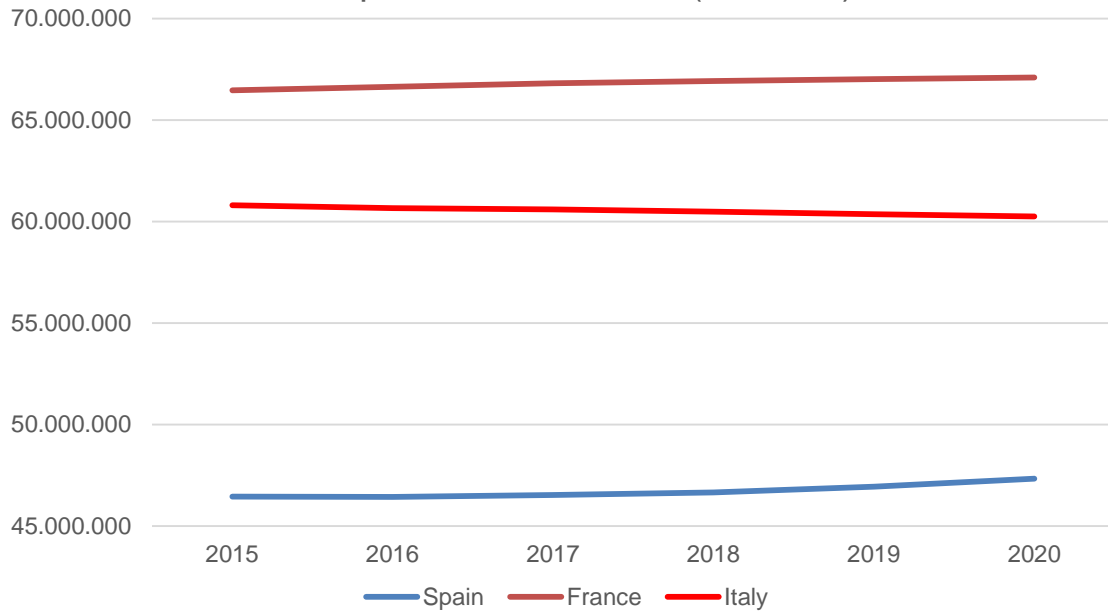
Minguzzi Lab 22 . 10 . 20

MARCO GUERZONI – Comune di Bologna

**L'Italia è in
recessione
demografica**

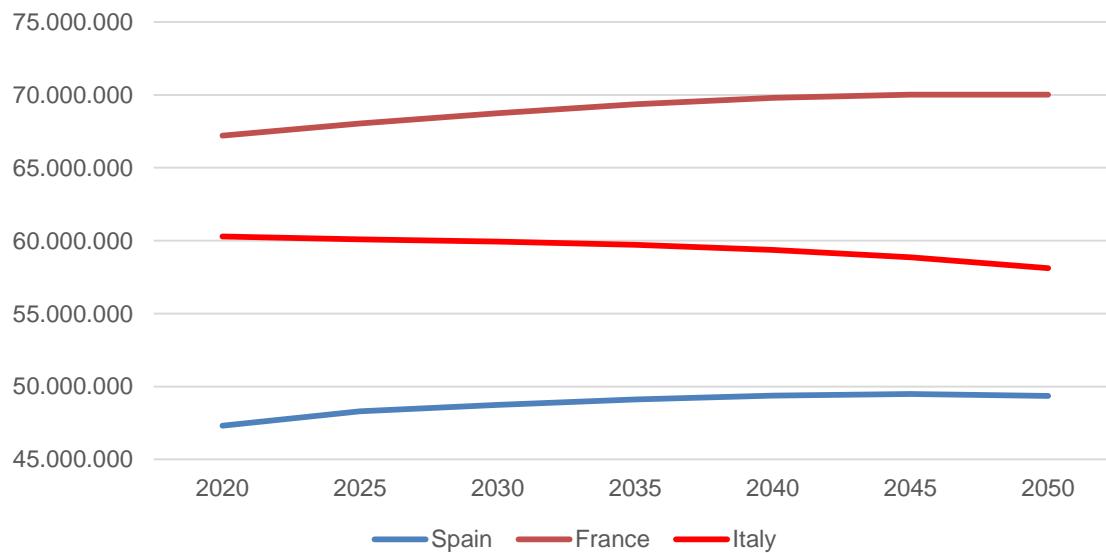


Population 2015-2020 (Eurostat)



- 551.000

Population 2020-2050 (Eurostat Projection)

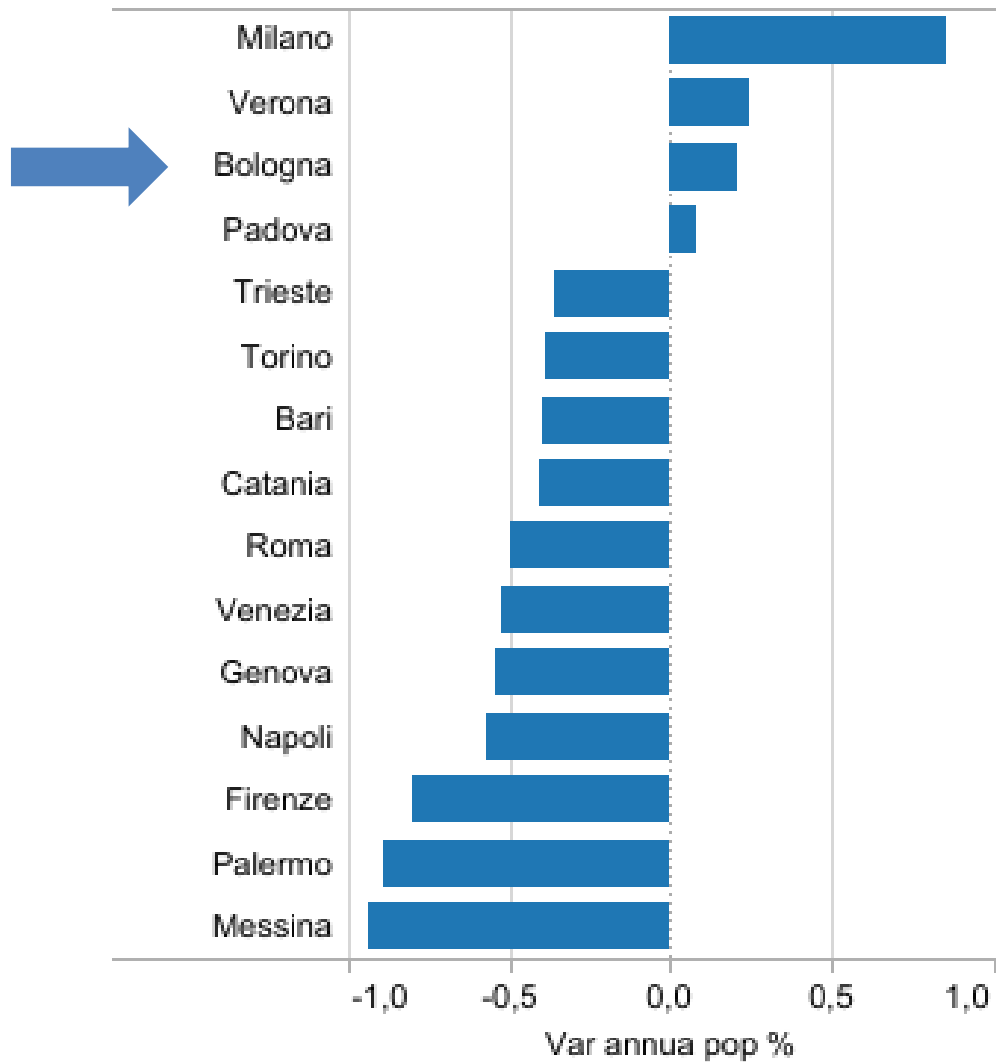


- 2.160.00

PROSEGUE LA CRISI DEMOGRAFICA

- 0,3%** **RESIDENTI** **60.244.639*** **-551MILA** IN 5 ANNI
sul 1.1.2019 8,8% STRANIERI *31.12.2019
- 4,5%** **NASCITE** **420.170** RECORD NEGATIVO DALL'UNITA D'ITALIA
sul 2018 ISCRITTI IN ANAGRAFE
- 214mila** **SALDO NATURALE** **634MILA** DECESSI +1.330 sul 2018
DIFFERENZA TRA NATI E MORTI
- +16,1%** **CANCELLATI DALL'ANAGRAFE PER L'ESTERO** **126MILA** ITALIANI +8,1
sul 2018

Variazione% della popolazione residente 2018/2019



Fonte: Istat
Dal 2019 nuova serie

CHI ABITA LA CITTÀ

SALDO DELLA POPOLAZIONE
RESIDENTE TRA IL 2009 E IL 2019,
INTERA CITTÀ METROPOLITANA E
SOLO COMUNE DI BOLOGNA



Città Metropolitana

+33.464

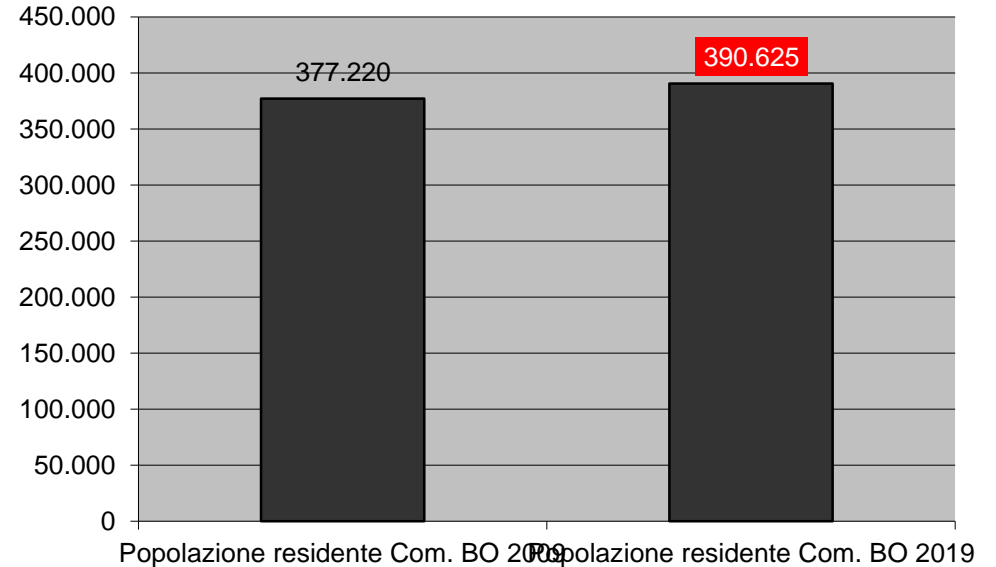
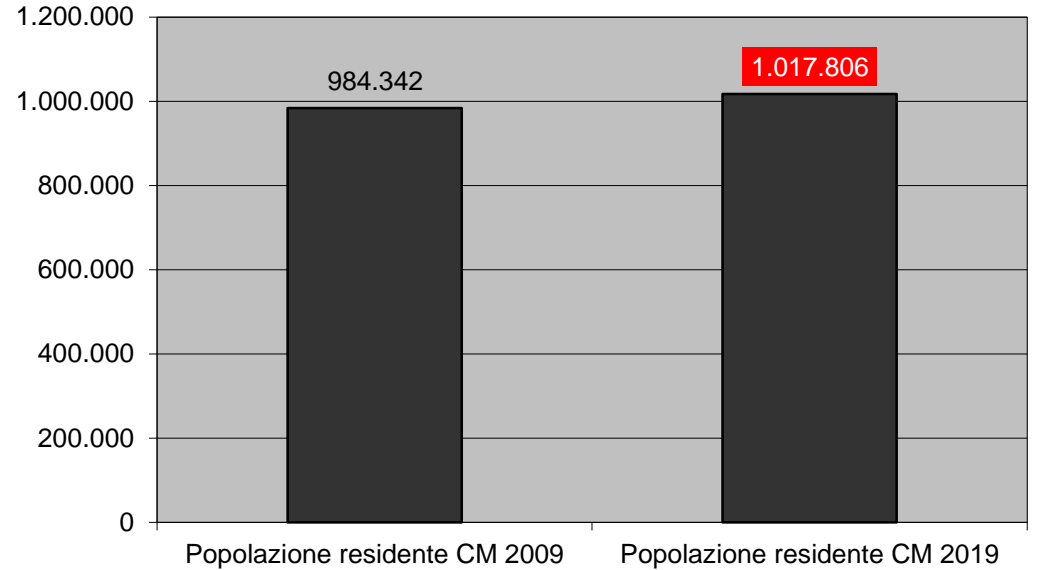
+3,4%



Comune di Bologna

+13.405

+3,5%



CHI ABITA LA CITTÀ

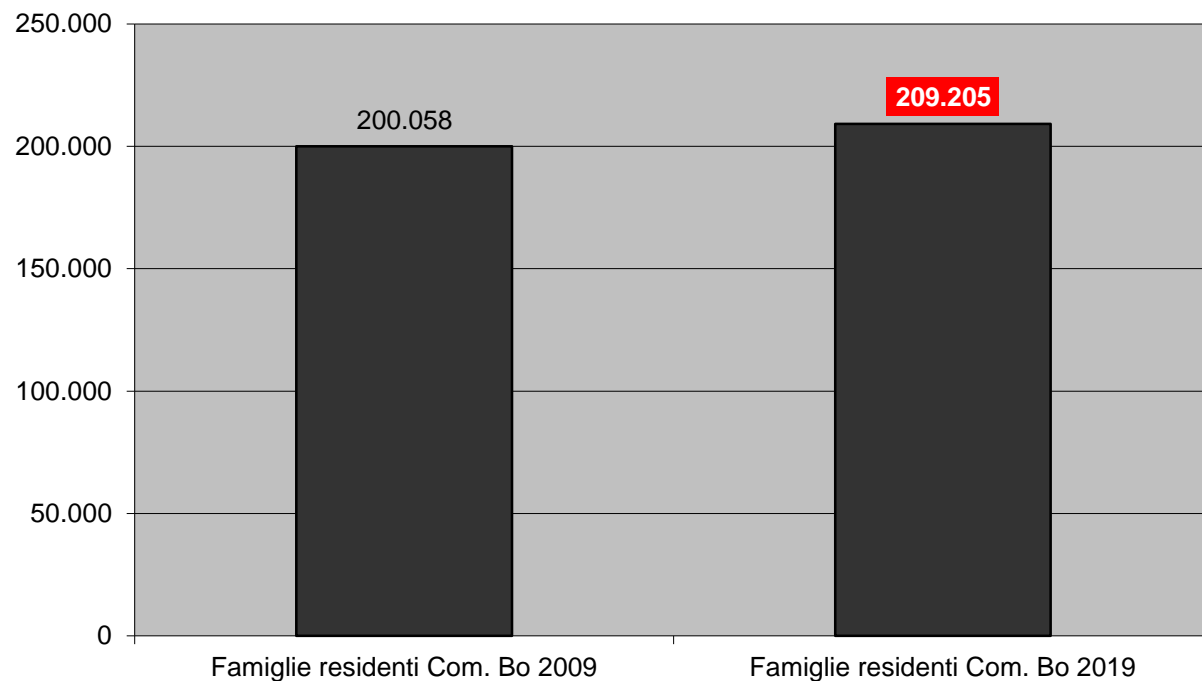
SALDO DELLE FAMIGLIE
RESIDENTI TRA IL 2009 E IL 2019,
NEL COMUNE DI BOLOGNA



Comune di Bologna

+9.147

+4,6%



CHI ABITA LA CITTÀ

Nucleo antico* (2018)



53.206 Abitanti

- 42 in 10 anni

-0,1%

31.965 Famiglie

+ 557 in 10 anni

+1,8%

**Abitanti e famiglie residenti in due
ambiti della città**



Bolognina (2018)



36.019 Abitanti

+ 3.268 in 10 anni

+10%

19.145 Famiglie

+ 1.134 in 10 anni

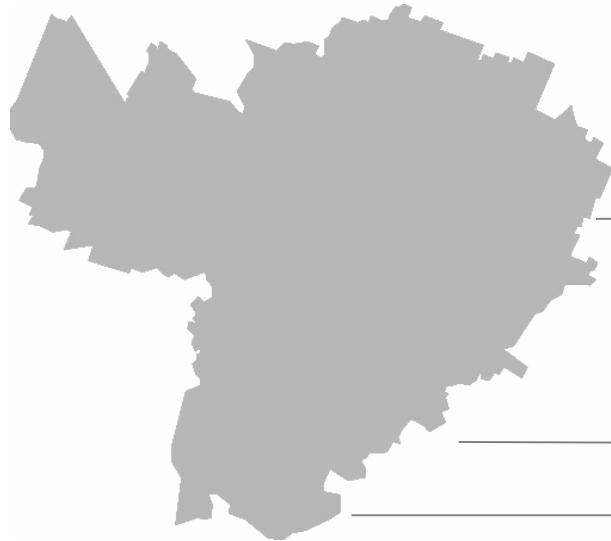
+6,3%

* zone: Marconi, Irnerio, Malpighi, Galvani



COME SI ABITA LA CITTÀ

Famiglie residenti e titolo di godimento dell'alloggio



57.492 famiglie vivono in affitto (32,6%)

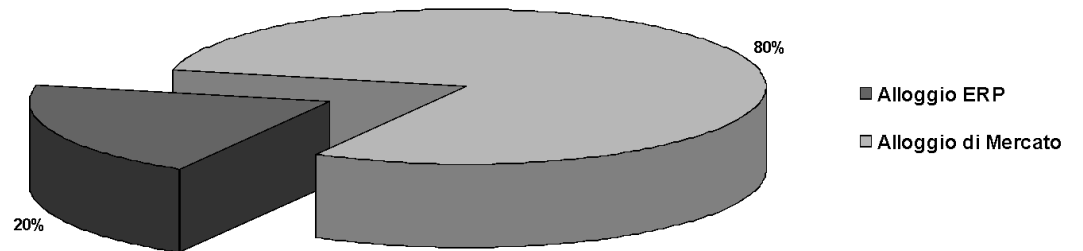


118.999 famiglie sono proprietarie dell'alloggio in cui vivono (67,4%)*

Delle 57.492 famiglie in affitto:

12.500 vivono in un alloggio ERP (21,8%)

46.000 vivono in un alloggio di mercato (78,2%)



* Censimento della popolazione 2011

COME SI ABITA LA CITTÀ

Gli alloggi a Bologna

Catasto

221.492 unità immobiliari residenziali nel 2010

225.084 unità immobiliari residenziali nel 2018



+ 3.592 unità in 9 anni

Censimento Istat 2011

206.689 alloggi occupati, di cui:



181.677 occupati da residenti

24.000 occupati da non residenti

Sportello Edilizia - Comune



+ 2.000 alloggi terminati (in nuovi fabbricati residenziali) tra il 2010 e il 2017





CITY USERS

Studenti e mercato della casa

Popolazione studentesca

Anno accademico	Totale studenti iscritti	Studenti fuorisede (criteri ER.GO.)		Studenti fuorisede (escluse province limitrofe e RE)	
2008/09	66130	29850	45%	34144	52%
2009/10	64230	28095	44%	32265	50%
2010/11	63340	27455	43%	31563	50%
2011/12	62847	27388	44%	31474	50%
2012/13	61778	27459	44%	31446	51%
2013/14	61547	27898	45%	31905	52%
2014/15	61716	28888	47%	32894	53%
2015/16	62740	30113	48%	34142	54%
2016/17	63382	31546	50%	35582	56%
2017/18	63615	32504	51%	36451	57%

In città 143.000 persone circa (residenti o presenti stabilmente) vivono in affitto, il 25% sono studenti fuori sede (che rappresentano però solo l'8% della popolazione residente o stabilmente presente)



CHI ABITA LA CITTÀ

Studenti universitari “fuori sede” *



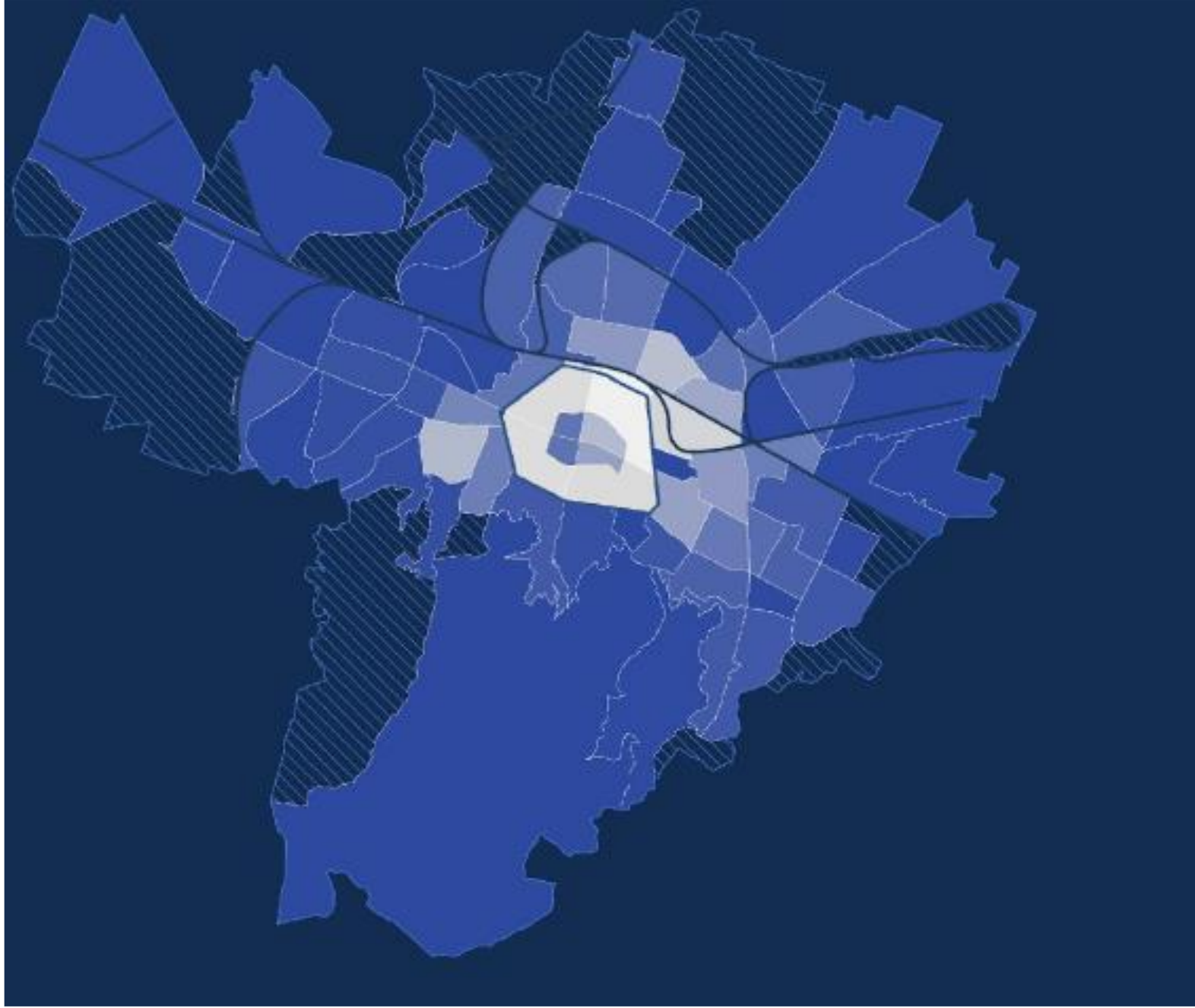
Anno Accademico 2010/2011: **27.455**

Anno Accademico 2018/2019: **31.064**

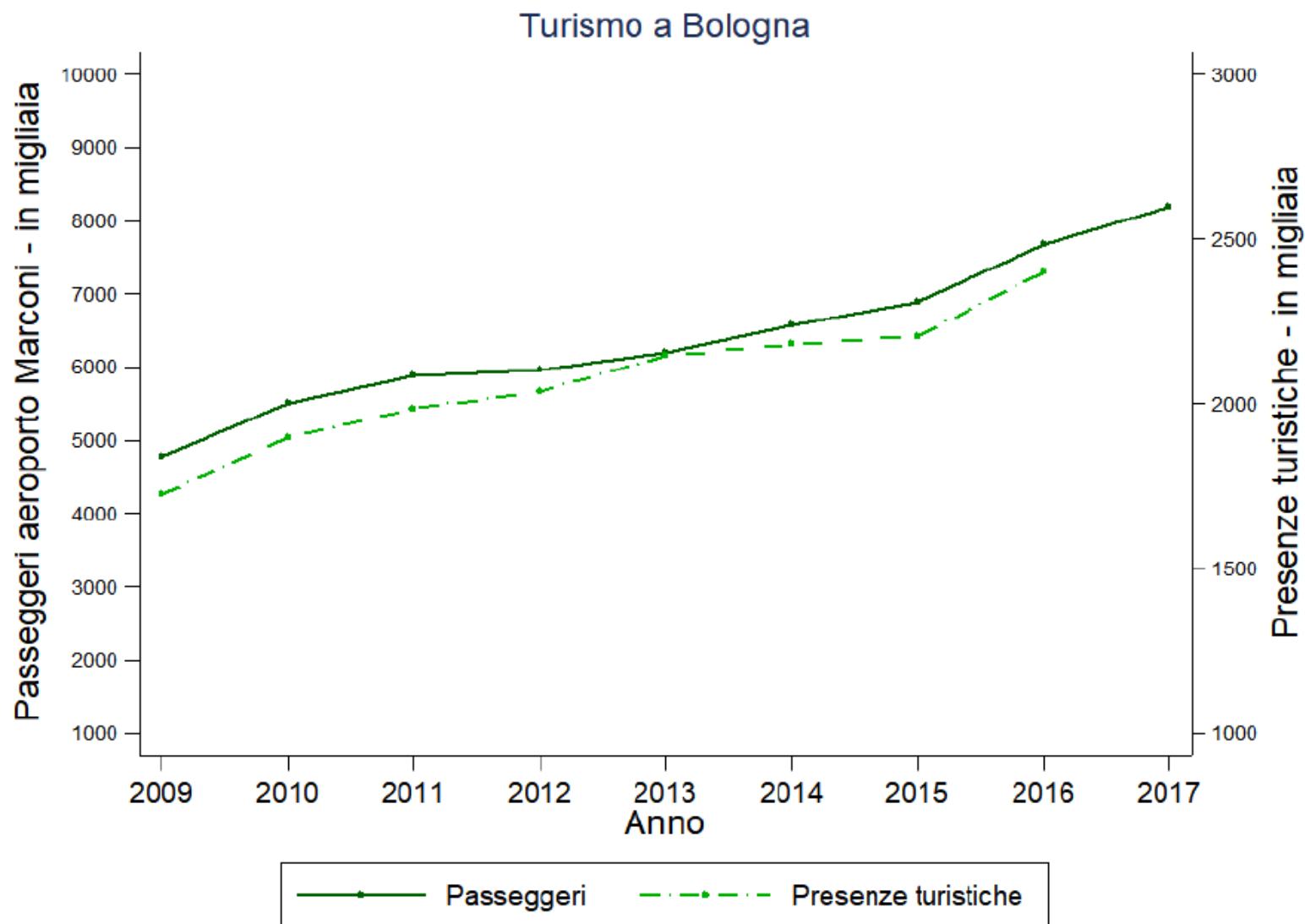
+ 3.609

* dati Er.Go e Università di Bologna



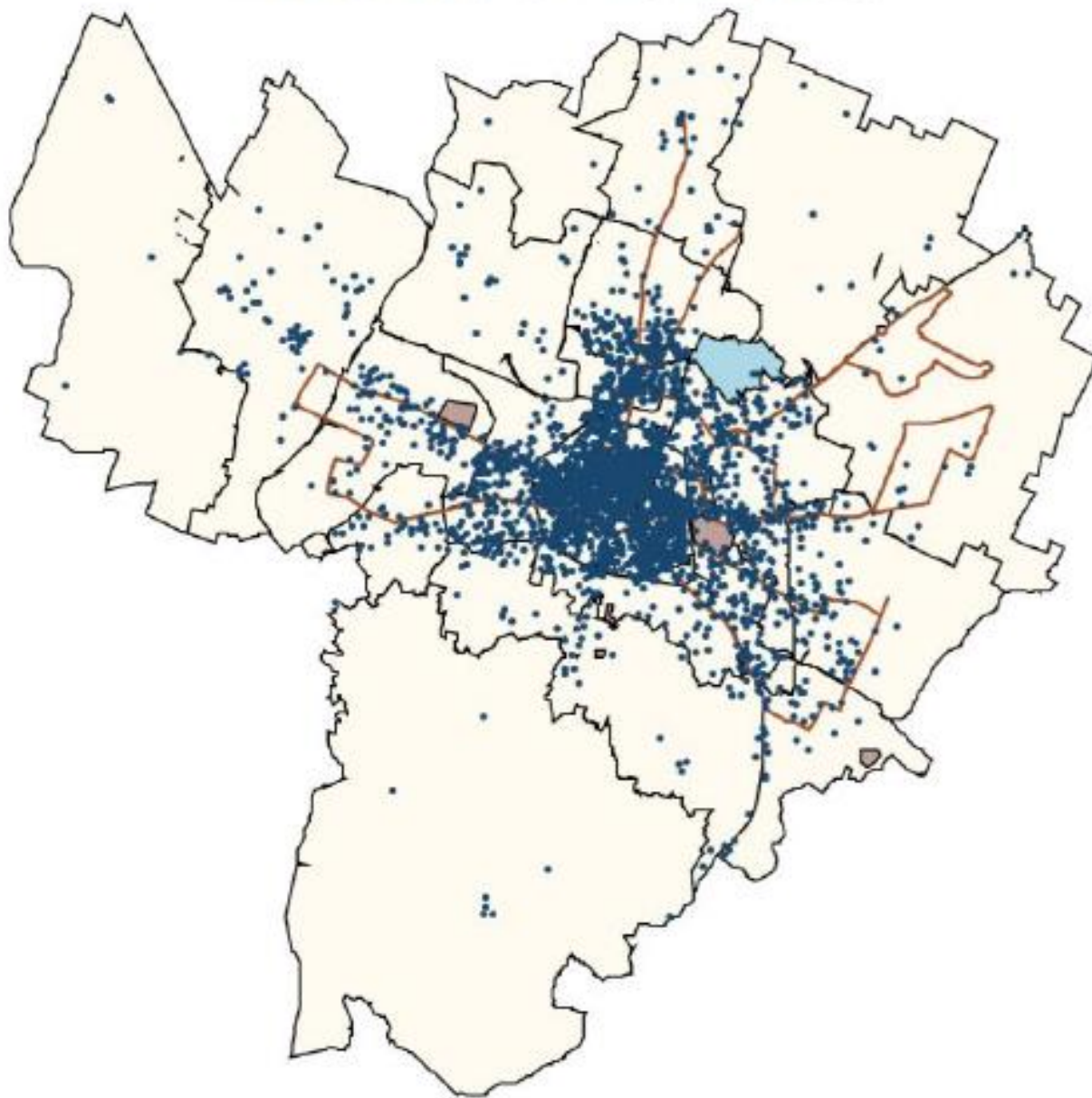


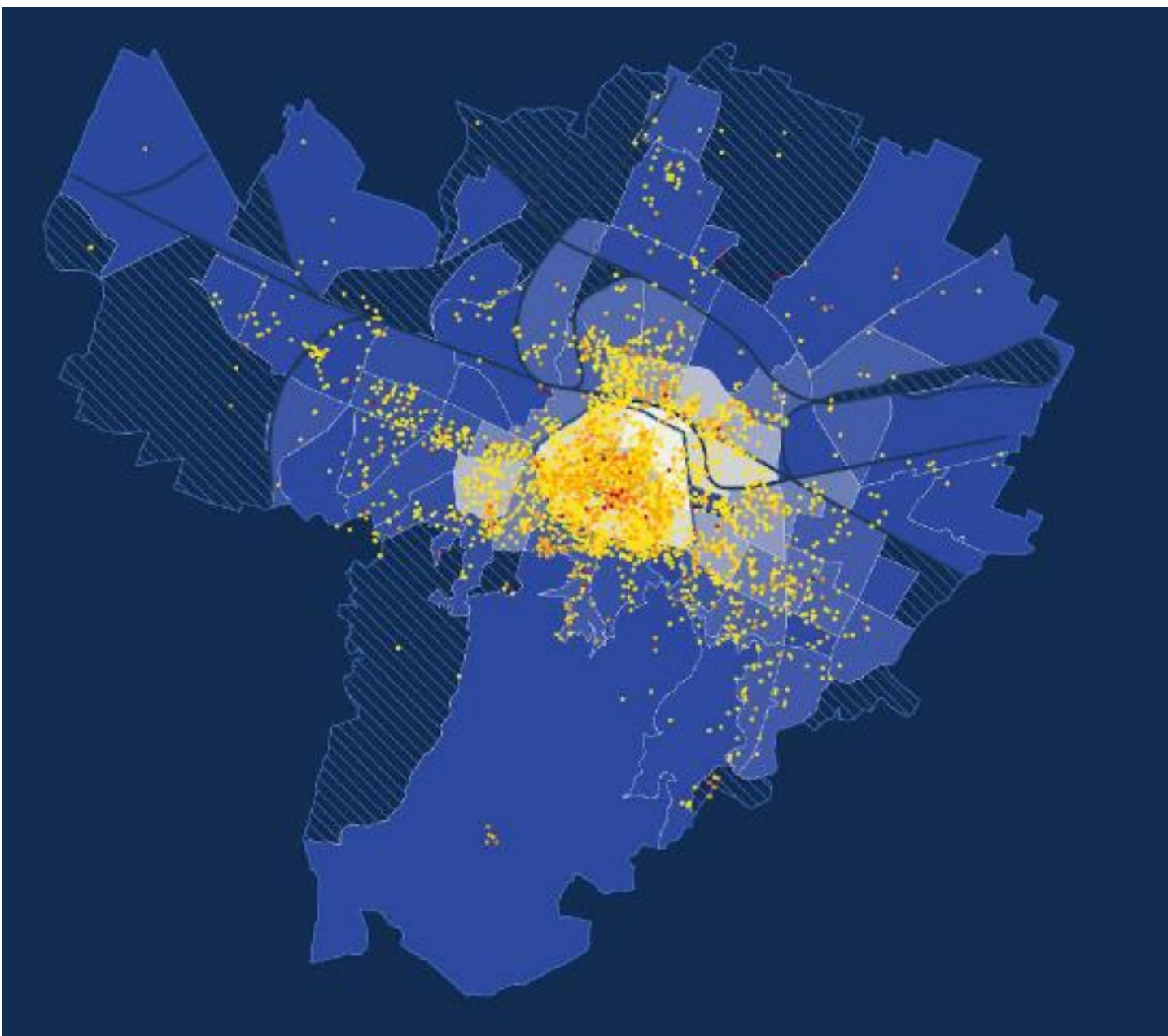
Turismo e mercato della casa



**Turismo e
mercato della
casa**

Annunci Airbnb 2017 - Fonte: Tomslee





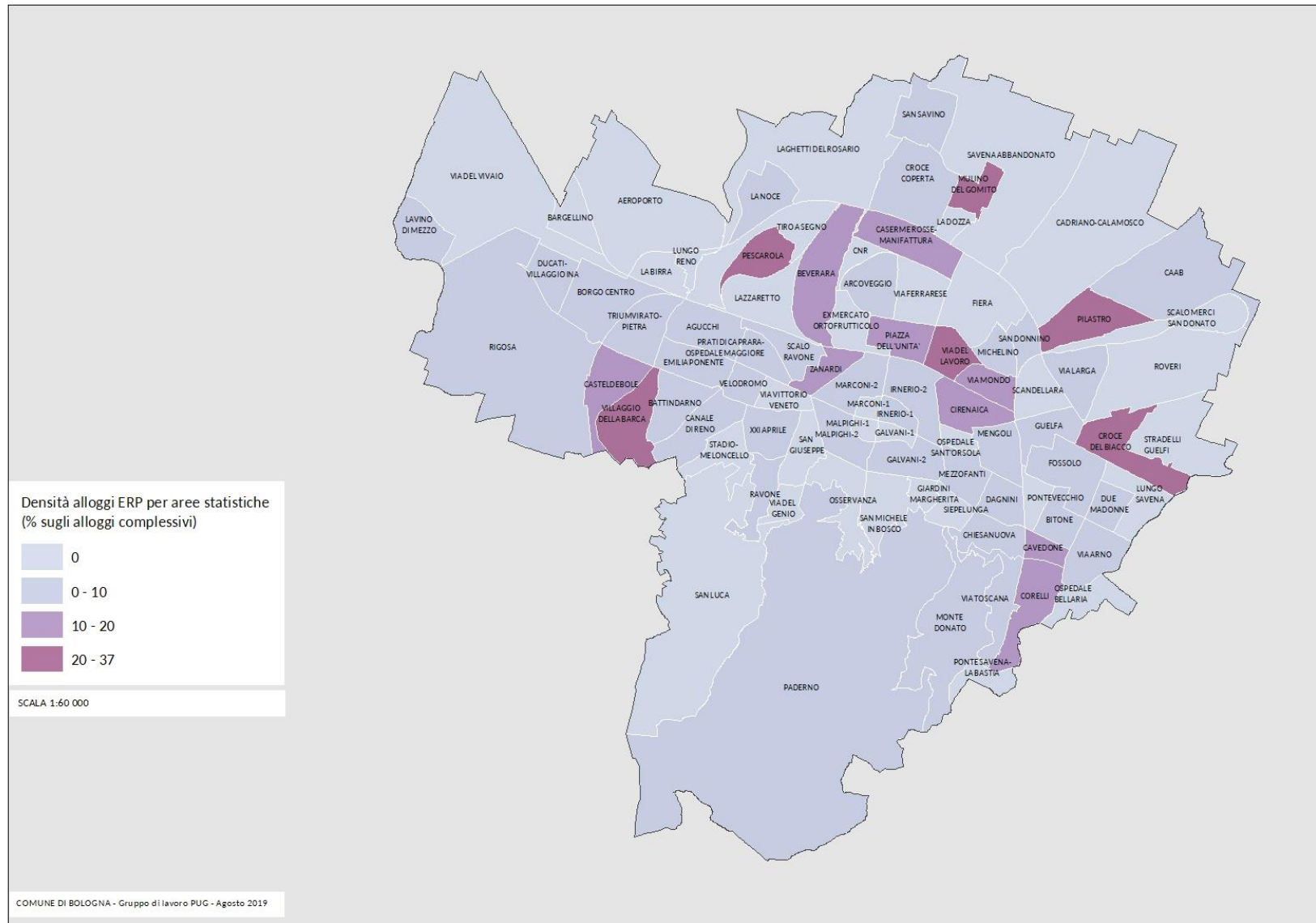


LA COMUNITÀ DELLE CASE POPOLARI



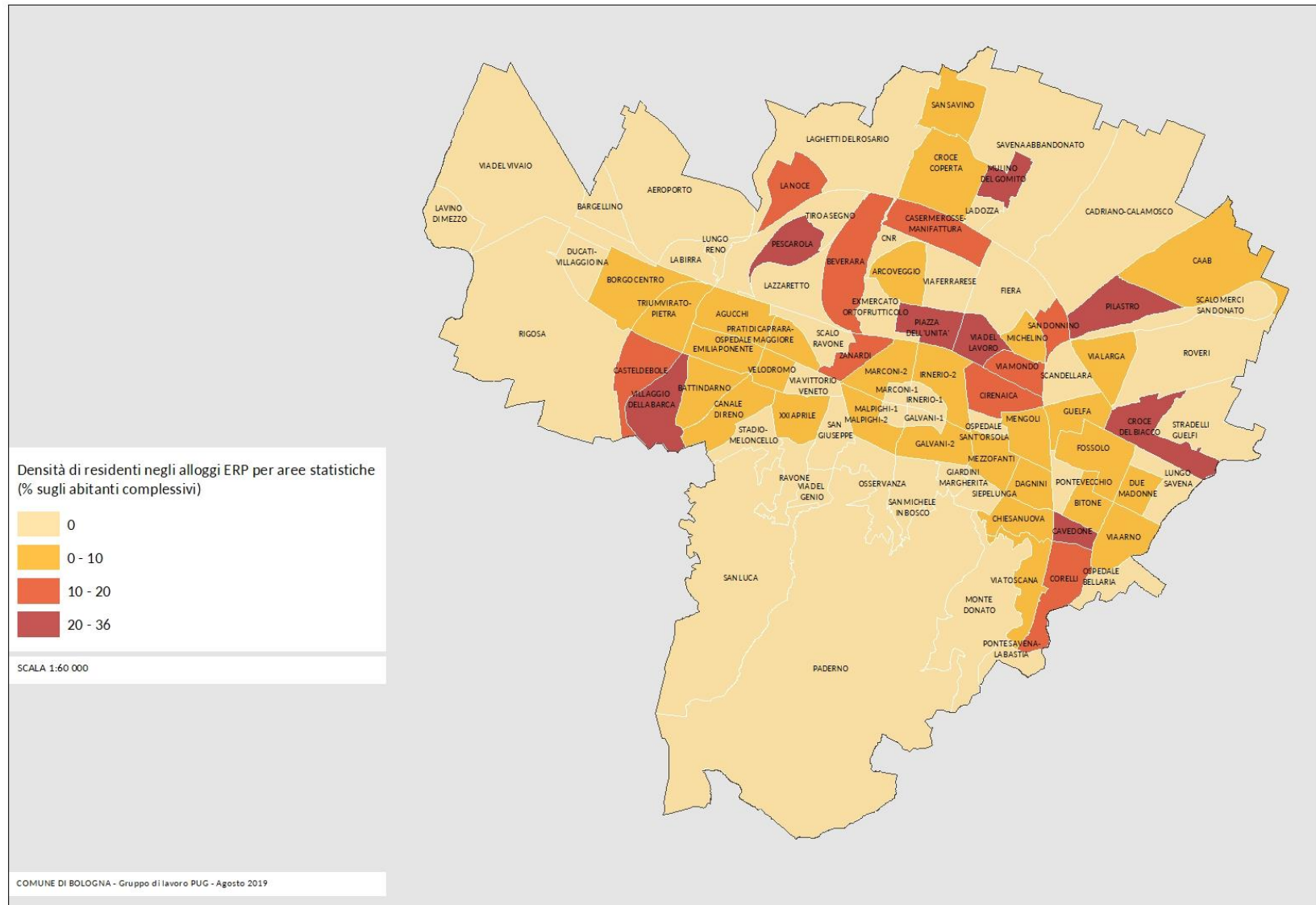
LA CASA CHE CAMBIA

La geografia degli alloggi pubblici



LA CASA CHE CAMBIA

La geografia della «comunità delle case popolari»

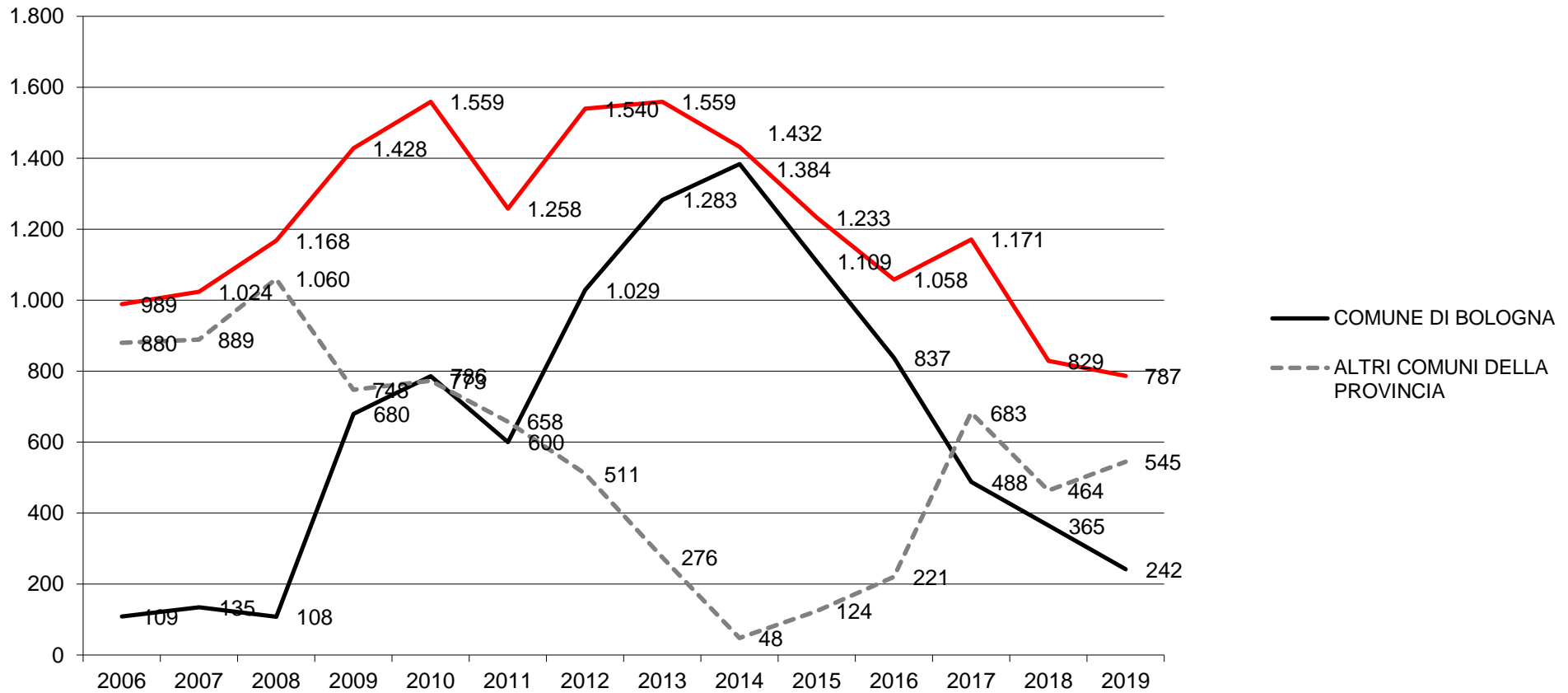




LA DOMANDA SOCIALE

LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2006 e il 2018

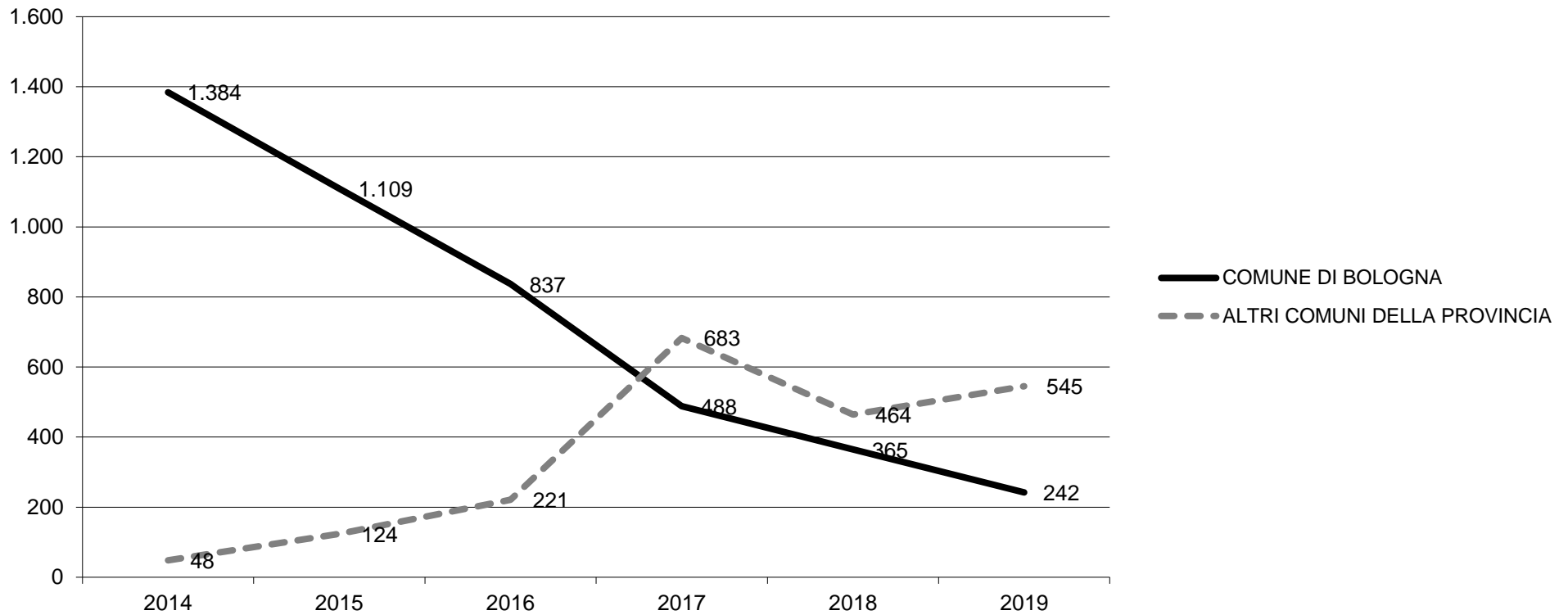


Oggi il numero degli sfratti per morosità è tornato ad essere quello degli anni pre-crisi: la fase di emergenza acuta sembra finita



LA CASA CHE CAMBIA

Sfratti per morosità tra il 2014 e il 2018

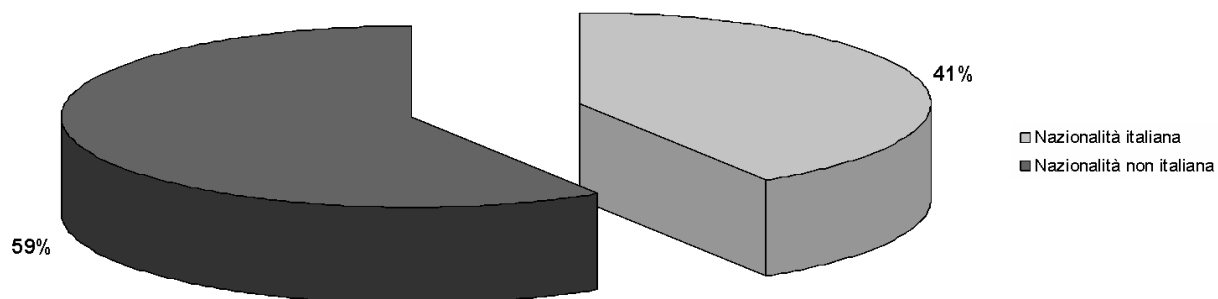


Investimento su “protocollo sfratti” dal 2014:
< Euro **3 Milioni** e circa **600 casi di sfratto**
interessati nel solo comune di Bologna

LA CASA CHE CAMBIA

La graduatoria per le “case popolari” (2019)

5.427 domande



Reddito ISEE

Medio **4.307 Euro**

Mediano **3.852 Euro**

Domande con **ISEE zero: 646 (12%)**



DOMANDA E OFFERTA



DOMANDA E OFFERTA DI CASA NEGLI ULTIMI 8/10 ANNI: UNA SINTESI

DOMANDA

- + 9.800 Famiglie residenti
- + 3.600 Studenti fuori sede
- ? turismo extra-alberghiero

OFFERTA

- + 3.500 alloggi (registrati al Catasto, di cui solo una parte derivanti da “nuove costruzioni”)
- ? alloggi esistenti ma non occupati

Non c'è stata evidente sovrapproduzione residenziale reale rispetto alla domanda potenziale.

Parte della domanda ha trovato risposta presso lo stock di alloggi esistenti e non occupati.

Anche in ragione di un'alta domanda a bassa solvibilità (e ad elevata mobilità) sembra necessario porre grande attenzione al mercato della locazione (a canone accessibile)

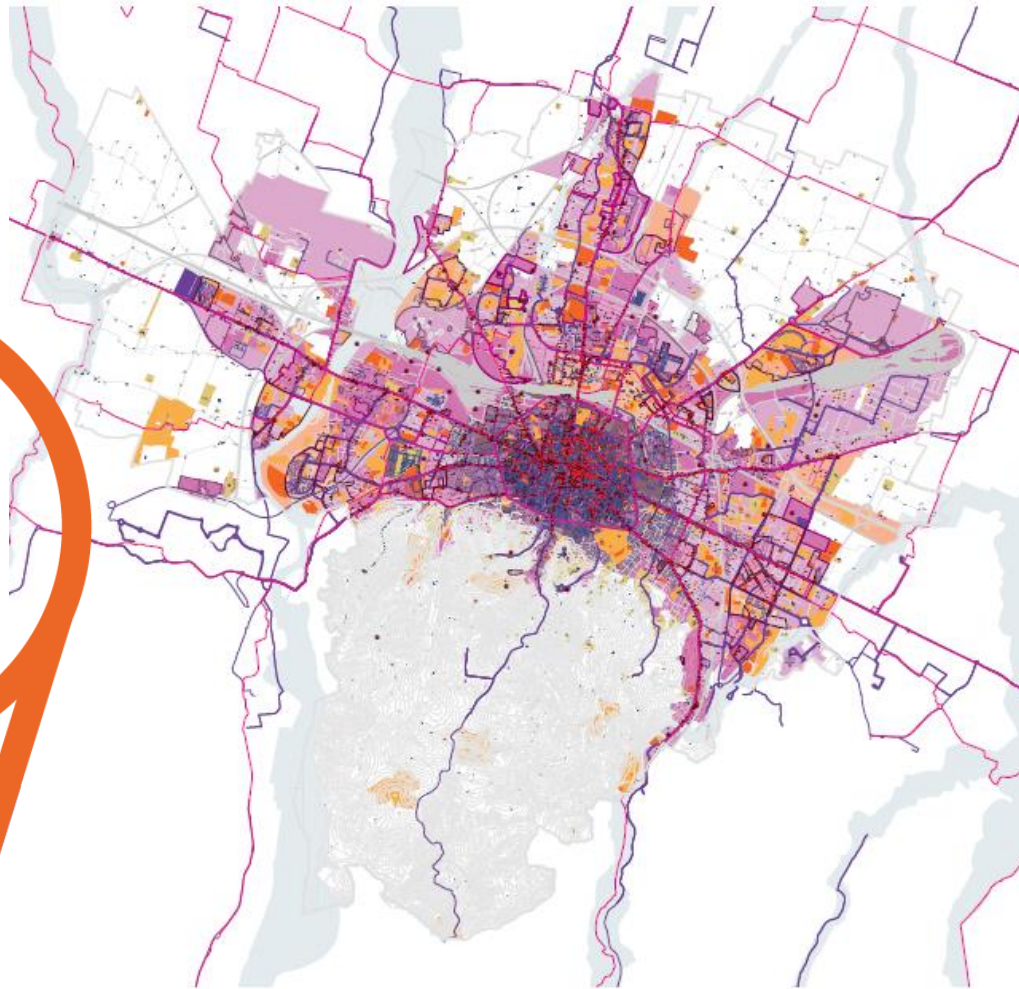




piano
urbanistico
generale

IL NUOVO PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Strategie
urbane 2

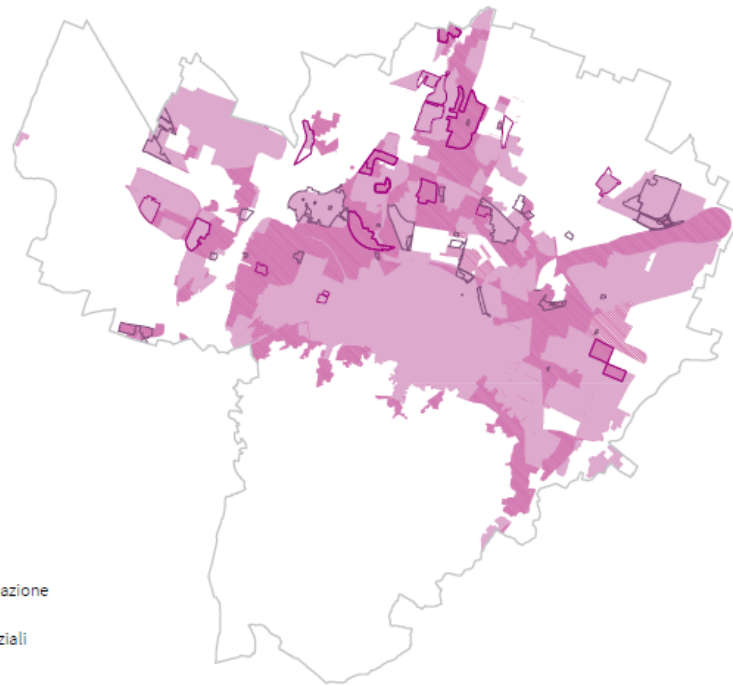


Abitabilità e inclusione

Sostenere la crescita
demografica offrendo abitazioni
e servizi cui famiglie, giovani e
studenti possano accedere
garantendo altresì spazi
innovativi per il lavoro

Strategie Urbane 2.1

Abitabilità e inclusione



aree dove aumentare l'offerta di ERS

aree dove incentivare nuove abitazioni in locazione

aree specializzate prossime a tessuti residenziali

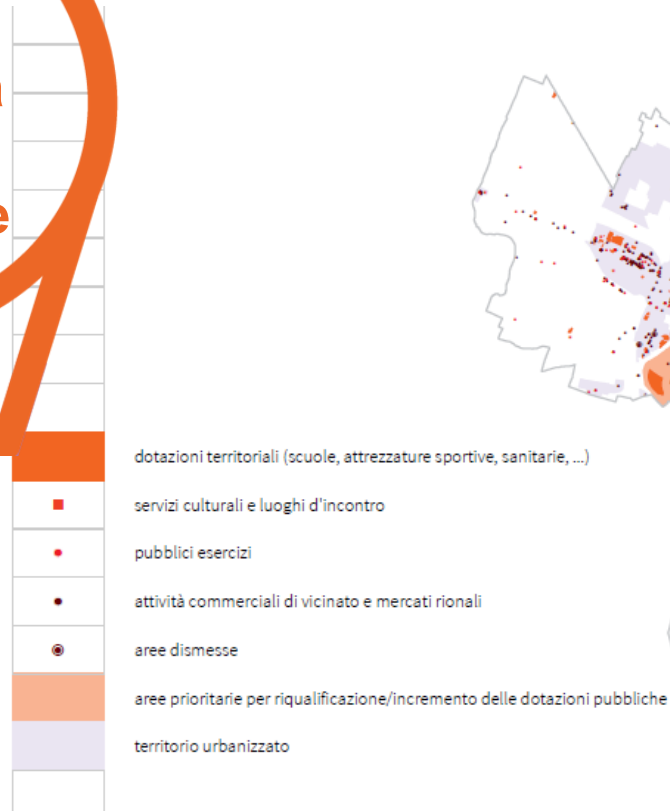
parti di città da completare

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

Strategie Urbane 2.2

Abitabilità
e
inclusione



Garantire la diffusione
equilibrata di attrezzature
di qualità

- | Favorire la riqualificazione o la realizzazione di attrezzature territoriali
- | Sostenere un'equilibrata diffusione di servizi e attrezzature
- | Favorire i servizi e le attività commerciali di vicinato e mercati rionali
- | Sostenere un'equilibrata diffusione di attività commerciali sostenibili
- | Sperimentare nuove forme di gestione di aree dismesse



2.1b Favorire l'aumento di offerta abitativa sociale

Descrizione

Il Piano, mediante l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), concorre a garantire gli obiettivi di abitabilità, integrazione e coesione sociale in ragione delle risultanze del Quadro Conoscitivo e della domanda sociale emergente legata alla locazione.





**INTERVENTI DI
SOSTEGNO
NELL'AMBITO
EMERGENZA COVID-19**



Protocollo d'intesa con OOSS per il sostegno dei conduttori e del mercato della locazione

A seguito dell'emergenza sanitaria, e dell'impatto prodotto sui lavoratori e sui conduttori di alloggi, Comune di Bologna, Università, CM, e 15 sigle sindacali (la quasi totalità) rappresentative dei proprietari immobiliari e degli inquilini hanno condiviso e sottoscritto (a Maggio) un protocollo d'intesa per realizzare interventi di sostegno nel periodo dell'emergenza da Covid-19, finanziato per complessivi 3 Mln circa da Comune, Regione e Università.



1. Bando/avviso pubblico per l'erogazione di contributi una tantum per la rinegoziazione di canoni e la trasformazione di contratti

La prima azione attuativa del protocollo d'intesa è il bando pubblicato il 17 giugno (aperto fino al prossimo 30 novembre) per sostenere la riduzione dei canoni d'affitto (fondo di 8500.000 Euro).

2. Accordo con Unibo per sostegno dell'ospitalità presso strutture turistiche ricettive di studenti universitari fuori sede e a basso reddito

La seconda azione attuativa del predetto Protocollo è un intervento per aiutare gli studenti fuori sede, a basso reddito, a trovare ospitalità per brevi periodi e a prezzi sostenibili, presso le strutture turistiche nel prossimo AA. Un accordo specifico con Unibo (che cofinanzierà con 250 mila euro questa iniziativa, oltre a 250 mila messi a disposizione dal Comune) tale da rendere disponibili contributi per incentivare le strutture ricettive a ridurre i prezzi del pernottamento. Accordo deliberato in giunta martedì 8 settembre, bando in uscita prossima settimana.

3. Bando/avviso per contributi diretti ai conduttori che hanno difficoltà a pagare l'affitto anche a causa dell'emergenza Covid19.

E' il terzo tassello del Protocollo, con cui si finanzia fino a 1.500 euro cittadini conduttori di alloggi in difficoltà, con uno stanziamento complessivo di circa 1,7 MLN. Il bando è stato pubblicato il 13 ottobre e rimarrà aperto fino al 30 novembre

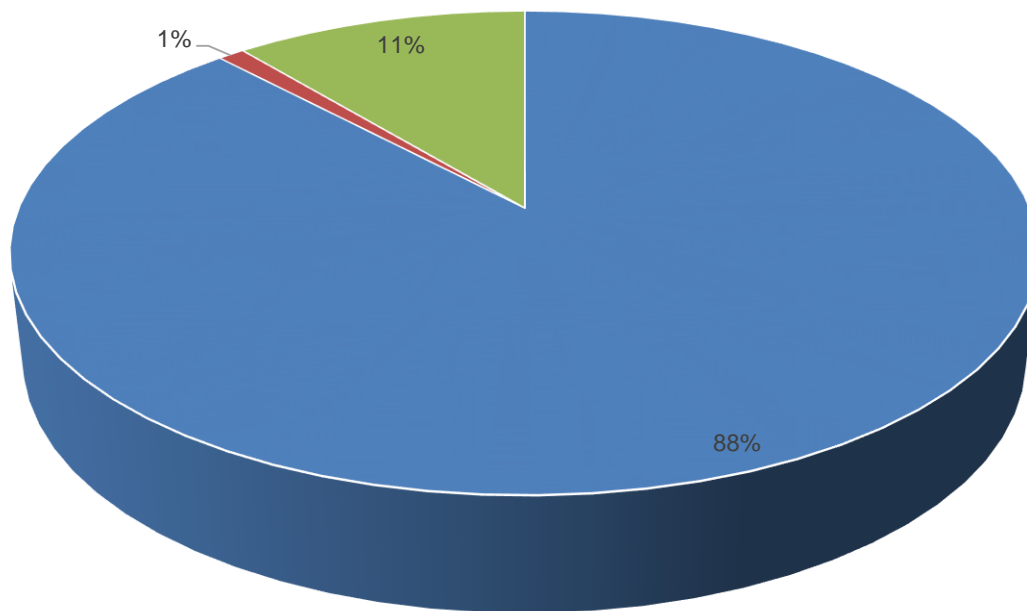
Elemento di novità comune ai tre bandi è l'apertura ai «cittadini non residenti»



Primi risultati bando «rinegoziazioni canoni d'affitto»

330 contributi erogati, per 426.000 Euro complessivi

- a) 88% per riduzione del canone annuo
- b) 1% per trasformazione contratto da libero a concordato
- c) 11% per nuova locazione concordata di alloggio sfitto o turistico



Oltre alle misure di contrasto all'emergenza covid, rimane in piedi la «storica» Misura di sostegno ai «morosi incolpevoli» (c.d. «protocollo sfratti»)

Nel 2019 interventi per circa 800.000 Euro di contributi corrispondenti a circa 180 casi

Nel 2020 (fino ad oggi) 320.000 Euro di contributi per circa 60 casi

A causa del lockdown, nel primo semestre del 2020 c'è stata una contrazione molto significativa di casi trattati.

Dopo l'estate – alla riapertura del Tribunale – si sta evidenziando una rilevante accelerazione, sintomo di un progressivo aumento di casi di sfratto che nel 2021 potrebbe generare condizione di forte stress.

Il DM «morosità incolpevole» tuttavia conclude la sua azione (e lo stanziamento delle risorse) nel 2020. Nulla è previsto (al momento) per il futuro





piano
urbanistico
generale



Comune di Bologna

GRAZIE

Minguzzi Lab 22 . 10 . 20

MARCO GUERZONI – Comune di Bologna