

Politiche abitative

La questione abitativa a Bologna tende, da un lato, a rafforzare le stesse caratteristiche strutturali osservabili su scala nazionale e sovranazionale legate in particolare alle difficoltà delle famiglie di fare fronte all'alto costo degli affitti e dei mutui per l'acquisto delle case, dall'altro si caratterizza a partire da alcuni fenomeni di particolare rilevanza sociale: lo sviluppo dell'immigrazione extracomunitaria, il progressivo invecchiamento della popolazione, con un significativo aumento della fascia dei molto anziani, la presenza massiccia di studenti e l'incremento delle situazioni di emergenza abitativa per le fasce deboli della società. La crisi economica ha reso più acuto un disagio, quello abitativo, che è prima di tutto il disagio economico delle famiglie che non riescono più a fare fronte al pagamento dell'affitto. Il 2009 pertanto si è caratterizzato come l'anno di grave incremento degli sfratti per morosità.

Il Comune di Bologna ha inteso intraprendere un percorso che conduca verso l'innovazione delle politiche abitative, con particolare riferimento alla razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e alla valorizzazione delle possibilità di utilizzo del patrimonio privato disponibile.

Competenze del Settore

Il Settore si occupa innanzitutto della assegnazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; le attività sono articolate tra il Settore Casa e l'ente gestore ACER Bologna. A seguito della revisione organizzativa definita dalla Legge Regionale 24/2001, la proprietà di tutti gli alloggi di edilizia pubblica è stata trasferita dagli Istituti Autonomi Case Popolari ai Comuni. Gli Istituti trasformati in Aziende Casa Emilia Romagna hanno il compito di gestire gli alloggi di proprietà comunale. Il Settore svolge tutte le attività amministrative che riguardano l'assegnazione e la regolazione dei rapporti con gli assegnatari degli alloggi pubblici, ACER gestisce il rapporto contrattuale, la manutenzione degli immobili, i rapporti condominiali. Il Settore ha il compito di programmare, verificare e controllare le attività dell'ente gestore.

In questi anni è stato diversificato l'uso del patrimonio abitativo e sono stati realizzati programmi per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente a canone calmierato, che rispondono al bisogno di una fascia sociale intermedia, che fatica a pagare affitti di mercato, ma che è nelle condizioni di potere sostenere un canone più alto di quello degli alloggi di edilizia pubblica, pertanto è stata assunta una competenza nuova relativa alla gestione di questo nuovo gruppo di alloggi, per i quali si provvede all'assegnazione con modalità specifiche.

L'attività del Settore è collegata alle attività del Settore Territorio e Urbanistica relativamente alle nuove realizzazioni pubbliche e private convenzionate e alla manutenzione del patrimonio abitativo pubblico e alle azioni del Settore Coordinamento Sociale e Salute in particolare per la gestione delle situazioni di particolare emergenza abitativa.

Un altro importante ambito di intervento è il sostegno delle famiglie per il pagamento dell'affitto, mediante l'erogazione di contributi; si tratta di risorse statali, regionali e proprie del comune che vengono destinate al sostegno alla locazione privata di famiglie che si trovano in condizioni economiche di difficoltà rispetto all'affitto che sono chiamati a sostenere. Nel corso del 2009, proprio in relazione alla progressiva e sempre maggiore difficoltà delle famiglie colpite dalla crisi economica, in particolare sotto il profilo della perdita o pesante diminuzione della capacità lavorativa, sono state approntate misure anticrisi specifiche, finalizzate a mantenere la disponibilità dell'alloggio a nuclei in particolare difficoltà.

Lo sviluppo di nuovi interventi che valorizzino l'uso del patrimonio pubblico, in particolare in relazione alle necessità significative di miglioramento delle condizioni degli immobili sotto il profilo manutentivo, del contenimento del consumo energetico degli edifici, dell'accessibilità degli alloggi costituiscono una delle linee di sviluppo delle attività, insieme ad azioni che consentano di utilizzare per quanto possibile il patrimonio abitativo privato.

Progetti

Graduatoria aperta e sistematicamente aggiornata per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

L'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dal 2007, avviene sulla base di una graduatoria aperta, cioè di una graduatoria in cui i cittadini possono presentare o integrare la loro domanda in ogni momento e che viene aggiornata ogni sei mesi. Questo consente ai nuclei di fare valere tutte le loro condizioni e di aggiornare la propria posizione in graduatoria qualora nell'arco dei sei mesi vengano a realizzarsi situazioni peggiorative. Questo consente anche di avere sistematicamente una fotografia aggiornata del bisogno abitativo della città. Ai nuclei in carico ai servizi sociali è riconosciuto un punteggio aggiuntivo se aderiscono al percorso proposto. Con questa modalità le assegnazioni da "emergenza abitativa" sono state riassorbite dal meccanismo di aggiornamento della graduatoria stessa, rimanendo assegnazioni provvisorie non convertibili in assegnazioni definitive, solo per situazioni marginali. Anche per le mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica è impiegato il sistema della graduatoria aperta.

Da un punto di vista organizzativo si tratta di un sistema di gestione complesso, che implica una costante azione di aggiornamento delle nuove condizioni di punteggio che i cittadini possono presentare; implica un forte coordinamento con i servizi sociali per accompagnare le persone in carico ai servizi ad ottenere il riconoscimento di tutte le condizioni di punteggio che possono essere fatte valere. L'aggiornamento automatico di alcune condizioni di punteggio è garantito dall'organizzazione del sistema.

L'assistenza alla compilazione delle domande è stata garantita ai cittadini tramite una convenzione tra Comune e Sindacati degli inquilini Sunia, Sicut, Uniat, Asia, Conia e con l'associazione Xenia, che ha prestato un servizio specifico per i cittadini stranieri.

Assegnazione di alloggi a canone calmierato

La risposta pubblica al problema della casa deve essere diversificata in ragione dei diversi bisogni espressi; per questo, accanto alla tradizionale graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP, abbiamo costruito una graduatoria per l'assegnazione di alloggi a canone calmierato, cioè con affitti più alti di quelli di edilizia residenziale pubblica, ma più bassi di quelli di mercato. I destinatari sono individuati in una fascia di popolazione con una certa capacità economica, ma comunque in difficoltà a stare sul mercato dell'affitto. La domanda può essere presentata non solo da nuclei familiari o da singoli, ma anche da gruppi di lavoratori o studenti. Anche in questo caso la graduatoria è aperta e aggiornata ogni sei mesi. Gli alloggi provengono da specifici programmi di locazione permanente, dalle convenzioni urbanistiche, da proprietà comunali diverse dall'ERP, da Acer o sono reperiti sul mercato tramite l'Agenzia per l'affitto.

Agenzia metropolitana per l'affitto

L'Agenzia Metropolitana per l'affitto è una associazione costituita dal Comune di Bologna, la Provincia di Bologna, la maggior parte dei

comuni della Provincia, Acer, le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini, il CNA. Ha come scopo quello di favorire l'adozione di contratti a canone concordato, prevedendo che gli inquilini siano designati dai comuni sulla base di specifiche graduatorie (per Bologna quella a canone calmierato) e che ai proprietari sia garantito il pagamento dell'affitto, incentivi fiscali, la tutela legale in caso di necessità e l'espletamento di tutti gli adempimenti necessari. La costituzione del Fondo di garanzia è stata resa possibile dal contributo delle Fondazioni bancarie.

Il progetto rappresenta un'opportunità non solo per gli inquilini a reddito intermedio ma anche per i piccoli proprietari immobiliari che possono affittare un immobile in tutta tranquillità, minimizzando i rischi connessi alla selezione degli affittuari e all'eventuale mancato pagamento del canone di locazione pattuito

AMA offre :

- un'informazione diffusa e capillare sui vantaggi del canone concordato
- selezione della domanda attraverso la predisposizione di graduatorie comunali
- assistenza operativa nella stipula dei contratti
- gestione dei contratti di locazione e relative incombenze burocratiche
- costituzione e gestione di un fondo di garanzia contro la morosità
- gestione delle attività di rilascio dell'immobile
- verifica degli obblighi contratti assunti dalle parti contraenti
- rimborso delle spese legali in caso di rilascio per morosità

I punti di riferimento operativi dell'agenzia sono i Front Office degli associati e in particolare le associazioni dei proprietari, le organizzazioni sindacali degli inquilini e Acerservizi. E' a questi punti che si rivolgono i proprietari per la valutazione della proposta, il calcolo del canone, la stipula del contratto.

Contributi per l'affitto

Sostenere il pagamento dell'affitto è eccessivamente oneroso per molte famiglie; attraverso finanziamenti statali, regionali e con una significativa partecipazione del Comune vengono riconosciuti ogni anno contributi per sostenere il pagamento dell'affitto. Nel 2009 hanno ottenuto il contributo 6.589 famiglie, il numero di famiglie che accedono a questo contributo in relazione alla difficoltà di assolvere il pagamento dell'affitto si è stabilizzato ma con una richiesta altissima rispetto alle risorse disponibili, che ogni anno subiscono variazioni in complessiva diminuzione.

Ogni anno nel mese di maggio viene aperto il bando per l'erogazione del contributo; alle famiglie che hanno già ricevuto il contributo nell'anno precedente viene trasmessa a casa una domanda pre-compilata in tutte le sue parti che deve solo essere rispedita con la nuova dichiarazione ISEE, nel caso in cui non si siano modificate delle condizioni rispetto all'anno precedente.

L'assistenza alla compilazione della domanda è garantita dagli uffici del Settore.

Particolare attenzione è posta al sistema dei controlli delle dichiarazioni ISEE presentate al fine di ottenere il contributo.

Realizzazione di impianti fotovoltaici sugli immobili di edilizia residenziale pubblica

Attraverso gli incentivi in "conto energia" riconosciuti dallo Stato per la produzione di energia elettrica tramite impianti fotovoltaici abbiamo realizzato 72 interventi di copertura dei tetti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, con impianti fotovoltaici. L'energia pulita prodotta viene immessa nella rete e il contributo riconosciuto serve per assolvere al piano finanziario per l'installazione dei pannelli e per contribuire agli interventi manutentivi sul patrimonio pubblico. Sono stati investiti per la realizzazione, da parte dell'ente gestore AcerBologna 18 milioni di euro.

Interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Sono in corso di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica per 20 milioni di euro, finanziati da Stato e Regione. Sono in corso ripristini di interi comparti di edilizia pubblica tramite i finanziamenti dei Contratti di Quartiere II e gli interventi a favore degli sfrattati per 35 milioni di euro. E' in corso di completamento un programma di ripristino di alloggi vuoti finanziato da Stato e Regione per quasi 6 milioni di euro. Le risorse da canoni finanziano la gestione e gli interventi di manutenzione ordinaria e solo in minima parte la manutenzione straordinaria sul patrimonio abitativo. Nel corso del 2009 è stata evidenziata alla Regione la necessità di risorse ulteriori per garantire la riassegnazione di tutti gli alloggi vuoti.

Attività consolidate del Settore

- Indirizzo, programmazione e controllo delle attività gestionali svolte da Acer Bologna;
- Assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Assegnazione di alloggi a canone calmierato;
- Procedimenti relativi alla mobilità, agli ampliamenti, ai subentri degli inquilini del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- Procedimenti relativi alle decadenze, morosità, occupazioni senza titolo e occupazioni abusive degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Erogazione dei contributi per l'affitto del Fondo Nazionale Locazioni;
- Attestazioni di idoneità degli alloggi pubblici per cittadini stranieri;
- Azioni di promozione del canone concordato;
- Azioni di miglioramento della condizione manutentiva del patrimonio pubblico.
- Erogazione di buoni casa per l'acquisto a giovani coppie.

Sviluppo del sistema informativo

Una attività che ha impegnato in modo significativo il Settore dal 2007 è stata quella relativa allo sviluppo del sistema informativo per la gestione delle graduatorie aperte per l'assegnazione di alloggi pubblici, che presenta aspetti di particolare complessità in relazione alla necessaria connessione con i sistemi anagrafici e di protocollazione. E' stata completata nel corso del 2009 la banca dati degli alloggi

nella sua connessione con le informazioni del settore patrimonio e di Acer; più complessivamente sono state analizzate le modalità di connessione informatica con il sistema informativo dell'ente gestore al fine di sviluppare meglio le funzioni di indirizzo e controllo della attività svolta.

Controlli sulle DSU (Dichiarazione sostitutiva unica D. Lgs. 109/1998)

La dichiarazione sostitutiva unica serve a documentare la situazione economica del nucleo familiare per la richiesta di prestazioni sociali agevolate o per l'accesso agevolato ai servizi di pubblica utilità (decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, come modificato dal decreto legislativo 3 maggio 2000, n. 130). Per quanto attiene alla attività del settore sono impiegate per la presentazione delle domande per l'assegnazione di alloggi e per i contributi per l'affitto, per la definizione dei diritti di permanenza negli alloggi pubblici e per la determinazione annuale dei canoni di locazione.

Sono ormai consolidate le attività di controllo delle dichiarazioni; in particolare è stata controllata la veridicità di tutte le dichiarazioni relative alla presentazione delle domande per l'assegnazione di alloggio; sono state escluse le domande legate a dichiarazioni non veritiere e sono stati trasmessi gli atti all'autorità giudiziaria. Analogamente sono state altresì controllate tutte le dichiarazioni relative al contributo per l'affitto anche sotto il profilo della congruità, cioè della effettiva capacità del nucleo di fare fronte al pagamento dell'affitto rispetto al quale chiede un contributo. La verifica di veridicità e di congruità è sistematica nella assegnazione degli alloggi pubblici sulla nuova graduatoria.

L'attività è svolta in stretta collaborazione con la Guardia di Finanza sulla base di uno specifico protocollo di intesa.

Dati di sintesi dell'attività

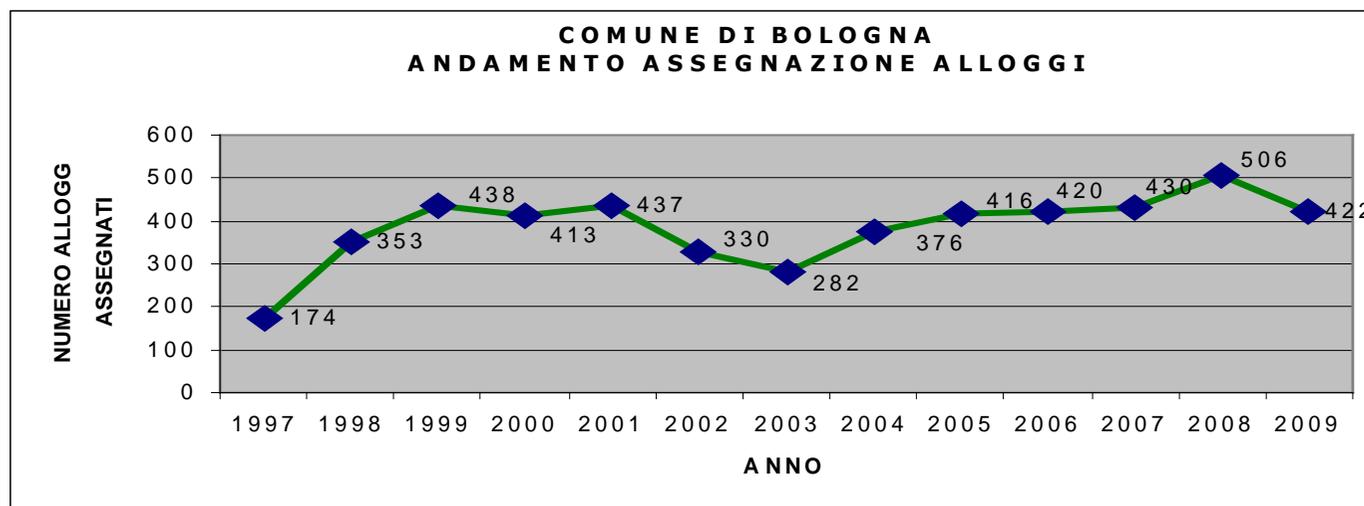
Procedimenti attivati (16.337) e Provvedimenti emanati (16.109) nel 2009

ATTIVITA' 2009 al 31.12.2009	PROCEDIMENTI	ISTRUTTORIE CONCLUSE	CONCESSIONI ALLOGGI	PROVVEDIMENTI EMANATI	NOTE
GRADUATORIA ALLOGGI E.R.P (AGG. ERP4 E ERP5 NUOVE DOMANDE E INTEGRAZIONI)	4.258	4.258		4.258	domande valide complessive 7.943 (ERP4) 8.485 (ERP5)
GRADUATORIA ALLOGGI E.R.P (ASSEGNAZIONI ERP2 - ERP3 - ERP4)	1.261	1.261	340	1.261	ERP2 fino a 5.02.2009;ERP3 06.02.2009 al 21.09.2009; ERP4 dal 22.09.2009
EMERGENZA CONCESSIONI PROVVISORIE IN ALLOGGI E.R.P. E ESCLUSI ERP	49	49	11	49	concessioni triennali non convertibili in assegnazioni
EMERGENZA IN ALLOGGI CONVENZIONATI	0	0	0	0	
CONVENZIONI URBANISTICHE	18	18	12	18	Convenzione alloggi Forze dell'Ordine
CONTRATTO DI QUARTIERE I	0	0	0	0	
COMPARTO BOVI CAMPEGGI ALLOGGI HANDICAP	0	0	0	0	
GRADUATORIA ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (AGG. CALM6 E CALM7 NUOVE DOMANDE E INTEGRAZIONI)	1.021	1.021		1.021	domande valide complessive 2.378 (CALM6) 1.947 (CALM7)
GRADUATORIA ALLOGGI A CANONE CALMIERATO (ASSEGNAZIONI CALM6 E CALM7)	958	958	43	958	CALM6 dal 06.01.2009 al 06.07.2009 CALM7 dal 07.07.2009
AGENZIA METROPOLITANA AFFITTO INDIVIDUAZIONE CONDUTTORI ALLOGGI	20	20	16	20	
FONDO NAZIONALE LOCAZIONI CONTRIBUTI AFFITTO	7.782	7.782		7.782	di cui 6.859 contributi concessi per Euro 4.302.255,57
MISURA ANTICRISI CONTRIBUTI STRAORDINARI AFFITTO	183	183		183	di cui 136 contributi concessi
DECADENZE ALLOGGI E.R.P.	154	154		96	di cui 41 decadenze
CONVERSIONE CONCESSIONI PROVVISORIE ALLOGGI E.R.P.	134	122		122	
MOBILITA' ALLOGGI E.R.P.	126	126		126	
MOBILITA' D'UFFICIO ALLOGGI E.R.P.	48	48		25	
MOBILITA' INTERCOMUNALE ALLOGGI E.R.P.	18	18		18	di cui 1 mobilità intercomunale concessa
AMPLIAMENTI NUCLEI FAMILIARI ALLOGGI E.R.P.	102	102			di cui 97 autorizzazioni all'ampliamento del nucleo familiare
SUBENTRI TITOLARITA' ALLOGGI E.R.P.	11	11		11	
OCCUPAZIONI SENZA TITOLO ALLOGGI E.R.P.	64	64		34	di cui 30 provvedimenti rilascio
OCCUPAZIONI ABUSIVE ALLOGGI E.R.P.	7	7		4	di cui 3 attivate su segnalazione anno 2008
ATTESTAZIONI IDONEITA' ALLOGGI E.R.P.	123	123		123	
TOTALE	16.337	16.325	422	16.109	

Concessione di alloggi – Sintesi

TIPOLOGIA ALLOGGI	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
E.R.P. assegnati su graduatoria (1)	78	242	307	239	276	170	128	226	282	197	201	343	340
Esclusi E.R.P. a canone calmierato assegnati su graduatoria aperta										75	71	86	43
E.R.P. concessi provvisoriamente in emergenza	61	75	90	150	135	135	135	128	120	110	126	29	2
Esclusi E.R.P. concessi provvisoriamente in emergenza	35	36	41	24	26	25	19	22	14	28	22	25	9
Contratto di Quartiere I e II										10	6	1	0
Comparto Bovi Campeggi handicap												8	0
Alloggi privati A.M.A. a canone calmierato											2	13	16
Alloggi privati convenzionati											2	1	12
TOTALE	174	353	438	413	437	330	282	376	416	420	430	506	422

(1) Graduatoria aperta dal 21.11.2007



Presentazione delle domande di alloggi pubblici

Edilizia residenziale pubblica

DOMANDE	ERP1	ERP2	ERP3	ERP4	ERP5
	NR DOMANDE	NR DOMANDE	NR DOMANDE	NR DOMANDE	NR DOMANDE
DOMANDE PRESENTATE	5.756	6.723	7.198	8.070	8.589
DOMANDE VALIDE DA GRADUATORIE PRECEDENTI	0	4.529	4.872	5.700	6.701
DOMANDE VALIDE DA GRADUATORIE PRECEDENTI INTEGRATE	0	649	1.323	1.141	898
NUOVE DOMANDE VALIDE	5.461	1.279	956	1.156	936
TOTALE DOMANDE VALIDE IN PRIMA APPROVAZIONE	5.461	6.457	7.151	7.997	8.535
ESCLUSE PER ASSENZA REQUISITI DI ACCESSO ALL'E.R.P.	192	233	30	41	27
ESCLUSE PER CONTROLLI DI VERIDICITA' DICHIARAZIONI ISE/ISEE	76	4	6	23	0
ESCLUSE PER DECESSO	11	12	7	9	24
ESCLUSE PER RINUNCIA	16	17	4	0	3
TOTALE DOMANDE ESCLUSE	295	266	47	73	54
TOTALE DOMANDE VALIDE AD ESECUTIVITA' DELLA GRADUATORIA	5.465	6.406	7.097	7.943	8.485

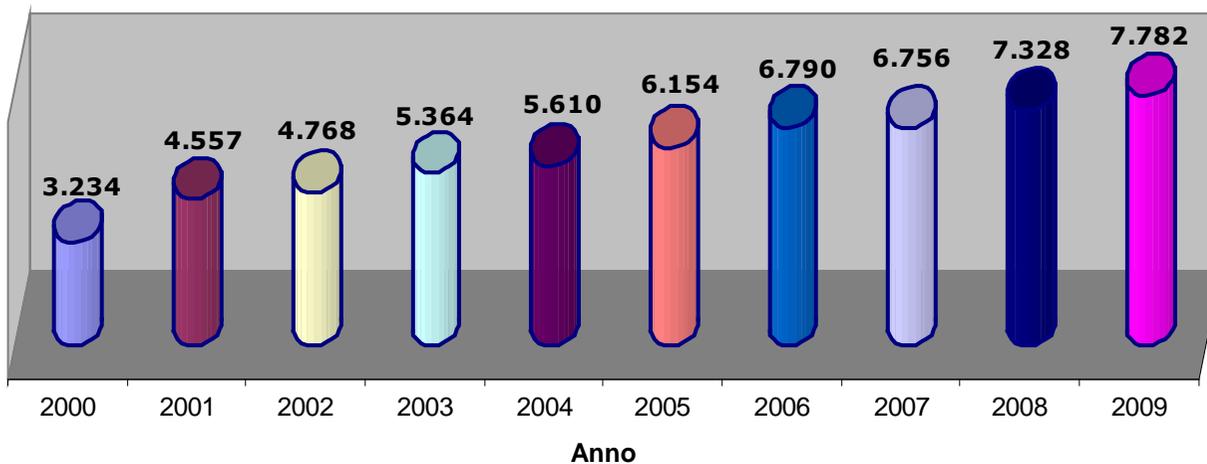
Canone calmierato

GRADUATORIA APERTA PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI A CANONE CALMIERATO	CALM1	CALM2	CALM3	CALM4	CALM5	CALM6	CALM7	CALM8
	6/07/2006 - 9/01/2007	10/01/2007- 6/07/2007	07/07/2007 - 30/01/2008	31/01/2008 - 5.08.2008	06/08/2008 - 5.01.2009	06/01/2009 - 06/07/2009	07/07/2009 - 26/01/2010	27/01/2010 -
	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE	DOMANDE
DOMANDE VALIDE	1.572	1.417	1.552	1.724	1.918	2.099	1.231	1.828
DOMANDE VALIDE INTEGRATE		60	69	154	71	77	401	79
NUOVE DOMANDE VALIDE		273	307	160	345	202	315	127
TOTALE DOMANDE VALIDE	1.572	1.750	1.928	2.038	2.334	2.378	1.947	2.034
DOMANDE INAMMISSIBILI	140	27	22	2	22	8	17	8
RINUNCE	6	2	1	1	0	1	0	0
TOTALE DOMANDE	1.718	1.779	1.951	2.041	2.356	2.387	1.964	2.042

Fondo nazionale locazioni – Contributi per l’affitto

ANNO	Domande presentate	Domande valide	Domande escluse	Risorse erogate	% contributi reali su contributi teorici
2000	3.234	2.931	303	6.008.794,44	100,00%
2001	4.557	3.527	1.030	4.944.407,73	61,50%
2002	4.768	4.341	427	6.264.345,51	72,50%
2003	5.364	4.718	646	6.249.331,04	57,25%
2004	5.610	4.848	762	5.090.243,53	46,41%
2005	6.154	5.414	740	6.342.057,89	53,40%
2006	6.790	6.040	750	4.532.956,93	32,82%
2007	6.756	6.084	672	6.182.251,12	40,23%
2008	7.328	6.728	600	5.016.246,31	29,39%
2009	7.782	6.859	923	4.302.355,57	24,92%

Nr. domande presentate Fondo Nazionale Locazioni



Dati di analisi relativi alla domanda abitativa espressa

FABBISOGNO RELATIVO E FABBISOGNO ASSOLUTO 2009	NUMERO DOMANDE	NUMEO COMPONENTI TOTALE	% SUL TOTALE DOMANDE
ALLOGGI E.R.P.	7.943	18.156	80,31
ALLOGGI CANONE CALMIERATO	1.947	4.748	19,69
FABBISOGNO RELATIVO TOTALE DOMANDA ALLOGGI	9.890	22.904	100,00
FABBISOGNO ASSOLUTO INCROCIO DOMANDA ALLOGGI ERP E CALMIERATO	8.953	20.596	
FABBISOGNO RELATIVO TOTALE DOMANDA ALLOGGI	9.890	22.904	58,63
DOMANDE VALIDE CONTRIBUTI LOCAZIONE FNL 2009 (1)	7.782	16.159	41,37
FABBISOGNO RELATIVO POLITICHE ABITATIVE	17.672	39.063	100,00
FABBISOGNO ASSOLUTO DOMANDA POLITICHE ABITATIVE	13.490	28.927	

Dati di analisi relativi a cittadinanza italiana e non italiana delle assegnazioni di alloggi pubblici

ASSEGNAZIONI ALLOGGI ERP+CALM - CITTADINANZA	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%
TOTALE	75	100,00	89	100,00	429	100,00	383	100,00
CITTADINANZA ITALIANA	54	72,00	57	64,04	306	71,33	235	61,36
CITTADINANZA NON ITALIANA	21	28,00	32	35,96	123	28,67	148	38,64
STATI UE	1	1,33	2	2,25	5	1,17	9	2,35
STATI EXTRA UE	20	26,67	30	33,71	118	27,51	139	36,29