



**Comune di Bologna**

## **“Politiche per l’abitare ed emergenza abitativa”**

***Giunta comunale  
Bologna, 2 settembre 2014***

## PREMESSA

La casa è un diritto essenziale della persona, elemento fondamentale di tranquillità e sicurezza. Efficaci politiche per l'abitare sono una parte irrinunciabile di un moderno stato sociale. Infatti in questi anni proprio il "fattore casa" è stato un elemento che ha fatto scivolare molte famiglie sotto la soglia di povertà, facendole precipitare nell'area dell'esclusione sociale.

Per questo motivo le politiche che stiamo realizzando e le ulteriori proposte che avanziamo conservano come baricentro la convinzione che soddisfare il bisogno abitativo significhi garantire la tenuta complessiva della coesione sociale, anche se puntiamo a misure più ampie che affrontino temi quali sostenibilità ambientale, qualità abitativa, recupero del degrado, inclusione urbana e sociale, evolvendo da politiche per la casa a politiche per l'abitare.

La situazione abitativa nell'ambito del Comune di Bologna e dell'Area Metropolitana, come nel resto del Paese, presenta elementi di crescente criticità generati principalmente dagli effetti della lunga e perdurante crisi economica.

L'andamento dei principali indicatori non segnala sintomi di ripresa nel breve periodo, ma semmai evidenza, per alcuni settori, il rischio dell'irreversibilità dei fattori di crisi.

A tutto ciò occorre aggiungere l'impatto dei cambiamenti geo-politici in atto sia nell'area del Mediterraneo e del Medio Oriente, sia in altri scenari come quelli dell'Est europeo. Il carattere spesso traumatico di questi processi ha portato ad una intensificazione senza precedenti dei flussi migratori verso il nostro paese, con forte impatto sulle comunità locali e sulle istituzioni del territorio.

I servizi comunali sono spesso chiamati a supportare e/o integrare interventi coordinati e gestiti da organi dello stato (Prefetture), come sta avvenendo nell'ambito dell'*Operazione Mare Nostrum*, volta a fronteggiare l'ondata migratoria di inedite proporzioni proveniente dalle coste nord-africane.

L'insieme di questi fattori può ulteriormente accentuare gli elementi di criticità sociale del contesto urbano, manifestandosi in forma pressante sul fronte della condizione abitativa. I segnali sono già evidenti, a partire da alcuni indicatori come il numero degli sfratti.

Si può quindi ragionevolmente affermare che la condizione abitativa a Bologna è destinata ad aggravarsi nel breve, medio periodo, che i cambiamenti sociali indotti dalla crisi producono situazioni di emergenza che tendono ad assumere carattere endemico, a protrarsi nel tempo con il rischio concreto che producano effetti negativi permanenti.

Da questa analisi di contesto nasce la riflessione avviata dalla Giunta comunale e l'intenzione di definire linee guida di intervento di breve e medio periodo volte a fronteggiare l'emergenza abitativa e ad aggredire le cause tendenziali dei cambiamenti in atto con l'obiettivo di invertirne il segno e impedire che possano assumere un carattere di irreversibilità.

Siamo consapevoli che, perdurando questa crisi e senza interventi efficaci a livello nazionale, questo obiettivo non è interamente raggiungibile con le sole forze del Comune, pur attivando tutte le possibili sinergie e collaborazioni con Istituzioni e forze sociali ma, come già dimostrano i risultati ottenuti, molto può essere fatto, anche sperimentando e innovando e utilizzando le sinergie come moltiplicatori di efficacia.

Questo lavoro dovrà necessariamente coinvolgere il Consiglio comunale che sarà chiamato a discutere e, auspicabilmente, adottare le proposte che la Giunta avanzerà in materia.

Su questa base verrà avviato un ampio confronto con le Istituzioni dello Stato (Prefettura), la Regione e le Istituzioni locali (AUSL, ASP), altri soggetti pubblici e privati, le associazioni di

categoria degli operatori economici del settore costruzioni, al fine di condividere strategie di intervento e azioni concrete da realizzare.

***cfr. Scheda 1***

## **LE POLITICHE PER L'ABITARE: L'IMPEGNO DEL COMUNE**

Abbiamo operato concretamente per contenere il disagio abitativo e, quindi, evitare, nell'ambito del possibile, gli sfratti.

A riprova dell'efficacia e dell'innovatività del nostro approccio, la normativa nazionale ha tratto spunto dall'esperienza da noi proposta, assunta come buona pratica a partire dal concetto di **morosità incolpevole**, in particolare nella Legge n.80/2014 relativa all'emergenza abitativa.

Nel corso del presente mandato l'impegno del Comune di Bologna per le politiche abitative si è caratterizzato su molti fronti. Le iniziative di maggiore rilievo, di seguito indicate, confermano, dati alla mano, l'efficacia delle scelte operate:

- **Controlli sulle dichiarazioni ISE e lotta all'abusivismo negli alloggi pubblici**
- **Contributo canoni concordati**
- **Ristrutturazioni alloggi per famiglie numerose**
- **Microcredito per la casa – Money tutoring**
- **Protocollo Antisfratto**
- **Fondo rotazione per giovani**
- **Agenzia Metropolitana per l'Affitto (AMA)**
- **Cohousing Via Del Porto**

***cfr. Scheda 2***

## **EMERGENZA SFRATTI E CANONI CONCORDATI: I PROGETTI**

Il numero degli sfratti esecutivi del primo semestre del 2014 ha toccato numeri allarmanti, mentre le previsioni sul secondo semestre sono tali da portarci a parlare di una vera e propria emergenza sfratti. Il Comune di Bologna ritiene quindi necessario e urgente adottare misure che affianchino le azioni già in corso per aumentare l'efficacia dell'intervento di contenimento degli sfratti.

Le azioni principali partiranno nelle prossime settimane. In particolare si realizzeranno:

- **revisione sistema emergenza abitativa**
- **revisione Protocollo antisfratto** (promosso insieme a Prefettura, Tribunale, Istituzioni locali ed altri soggetti pubblici e privati)
- **Bando per il sostegno all'affitto**

***cfr. Scheda 3***

## **EMERGENZA ABITATIVA: L'IMPEGNO DEL COMUNE, LE AZIONI FUTURE. IL PROBLEMA DELLE OCCUPAZIONI**

Accanto a interventi che potremmo definire a medio termine, volti a garantire alle famiglie, indipendentemente dalla fascia di reddito di appartenenza, l'accesso duraturo ad un alloggio, il Comune di Bologna ha finora trovato risposte adeguate all'emergenza abitativa, attuando un'ampia gamma di azioni e sperimentazioni. In particolare si segnalano:

**- Progetto Alloggi di Transizione**

**- Progetto Tutti a Casa**

**- Condominio VIS e Roncaglio**

**cfr. Scheda 4**

Nell'attuale congiuntura, la scarsità di risorse a disposizione e il contestuale aumento della domanda di soluzioni abitative di emergenza, rischia tuttavia di rendere gli strumenti e le azioni che abbiamo sinora descritto insufficienti.

L'evoluzione dei dati, in Provincia e a Bologna testimoniano un crescente aumento delle richieste di sfratto determinando una notevole pressione sul tessuto sociale della nostra comunità. La quasi totalità è costituita dai cosiddetti "sfratti incolpevoli", cioè dovuti unicamente al fatto che, a motivo della perdita del lavoro di uno o più componenti di un nucleo familiare, si scivola molto rapidamente anche verso la perdita della casa.

In questo quadro è necessario accorgersi che ci troviamo di fronte ad un vero e proprio terremoto sociale che, oltre a lasciare centinaia di famiglie senza protezione abitativa, può provocare un cambiamento di medio-lungo periodo, poiché, come accennato in premessa, intacca il senso collettivo di sicurezza e la coesione sociale.

Bologna non è assolutamente ancora travolta dai numeri drammatici di altre città: Milano, Torino, Genova hanno già alcune migliaia di sfratti e occupazioni che riguardano il patrimonio pubblico dell'edilizia popolare (famiglie con fragilità abitativa che occupano case già assegnate ad altre famiglie con fragilità abitativa). A Bologna il fenomeno si è rivolto in particolare al cosiddetto "dismesso non presidiato", ovvero immobili in condizioni abitative non idonee e accettabili solo nelle situazioni di estremo disagio.

Il Comune di Bologna non può ammettere che la violazione della legalità, rappresentata dalle occupazioni abusive di immobili di proprietà pubblica o privata, possa rappresentare una soluzione alla difficoltà di accesso ad un alloggio da parte di determinate fasce di popolazione.

Le occupazioni non possono diventare terreno di incontro con le istituzioni. Il Comune di Bologna intende dunque proseguire nell'azione di contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, in qualsiasi forma esse si manifestino.

Ciò nondimeno alcune occupazioni attualmente in atto anche nella nostra città, che hanno toccato patrimoni pubblici e privati inutilizzati, hanno certamente lanciato il segnale importantissimo del grande disagio che sta crescendo e il cambiamento che dobbiamo sapere interpretare ed aggredire. Nello stesso tempo, come prima sottolineato, queste non possono essere la modalità con cui l'amministrazione comunale facilita e/o avalla la risoluzione del tema sfratti.

Occorre quindi prevedere, oltre al consolidamento e alla valorizzazione delle misure di contrasto agli sfratti e il sostegno all'abitare, cui abbiamo fatto riferimento nei precedenti capitoli, l'attivazione di progetti innovativi, contemplando il più ampio coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati presenti nel territorio.

Questi progetti devono avere tre caratteristiche:

- a) sperimentare nuove forme di abitare per fronteggiare la crisi;
- b) ricostruire percorsi possibili di rientro nella legalità per famiglie che di questo hanno bisogno;
- c) inserire nel progetto di protezione abitativa famiglie per le quali si parta unicamente dalla lettura dei loro bisogni sociali a cura dei servizi comunali.

Avanziamo quindi la proposta di portare a rango di progetto stabile e permanente il tavolo di lavoro che Prefettura e Comune di Bologna hanno avviato insieme e al quale hanno invitato una serie di soggetti pubblici (Poste, Fs, Asl ed altri) e dell' edilizia privata. Con l'imminente avvio della Città Metropolitana è del tutto evidente che tale iniziativa dovrà essere estesa al livello territoriale conseguente.

A tali soggetti sono state avanzate richieste che sono anche gli elementi di definizione del progetto stesso:

- la messa a disposizione di contenitori-edifici del loro patrimonio al momento inutilizzati e spesso vuoti da tempo, che possono essere dedicati in modo immediato a forme di protezione abitativa per famiglie in estremo disagio che non utilizzano altri strumenti di sostegno all'abitare;
- l'adesione ad un protocollo di garanzia proposto da Prefettura e Comune che preveda:
  - a) forme di concessione transitorie d'uso degli immobili;
  - b) restituzione degli edifici in tempi congrui nel caso si verificano da parte dei proprietari reali condizioni di vendita del loro patrimonio, affinché sia garantita la loro mission;
  - c) costituzione di un fondo economico da parte di fondazioni bancarie e gruppi assicurativi a copertura parziale di eventuali spese e a sostegno di progetti di accompagnamento sociale verso l'autonomia per le famiglie ospitate.

Il progetto deve altresì prevedere ulteriori caratteristiche:

- responsabilizzazione e protagonismo degli ospiti attraverso la copertura economica delle utenze e di altri costi sostenibili, utilizzo e cura degli spazi comuni, condivisione abitativa di alloggi quando occorresse, manutenzione e decoro degli spazi esterni, messa a disposizione degli spazi comuni come spazi pubblici da condividere; coinvolgimento attivo dell'associazionismo e del volontariato con ruolo di costruzione di relazione nei territori a sostegno dell'esperienze che vi si radicano;
- assoluta transitorietà dell'esperienza di protezione abitativa verso ritrovate forme di autonomia da realizzare nel tempo ( 12 mesi come limite massimo).

La gestione complessiva del progetto deve essere a cura del Comune di Bologna che avrà il compito di coordinare tutti gli obiettivi, gli interventi e le azioni con le realtà che, a vario titolo, collaboreranno, e di curare l'inserimento nel progetto a partire dalla valutazione dei bisogni espressi dai nuclei familiari e con criteri distinti da quelli dell'assegnazione degli alloggi ERP.

E', in sostanza, un'iniziativa che ha l'obiettivo di mappare e rendere disponibili immobili della più diversa provenienza - pubblici e privati - momentaneamente non utilizzati, garantendo contestualmente alle proprietà la possibilità di determinarne la destinazione d'uso e/o la eventuale dismissione laddove inseriti in programmi di valorizzazione.

La proposta può estendersi anche ad un insieme costituito da immobili privati, di recente

costruzione ma invenduti o non completati per fallimenti, che possono diventare una riserva assai importante da mettere in gioco al fine di rispondere all'emergenza temporanea con opportuni incentivi e garanzie da parte dell'Amministrazione comunale.

La modalità da adottare potrebbe essere quella di specifiche convenzioni, dove la proprietà concede in uso temporaneo l'immobile all'amministrazione comunale, che ne assume la responsabilità di gestione e l'impegno di una tempestiva messa a disposizione in caso subentrino modifiche sostanziali delle condizioni giuridiche di partenza (ad esempio, a seguito del perfezionamento di una procedura di vendita).

Tali soluzioni temporanee sono rivolte a singoli soggetti pubblici e privati quali Ferrovie, AUSL, Poste, INPS, Fondazioni, mentre nel caso di Associazioni di categoria, come l'ANCE, la procedura potrebbe contemplare la stipula di Protocolli e la definizione di modelli standard di accordo con le singole proprietà.

E' infine anche l'idea di come da un contesto socialmente fragile e a partire da situazioni di difficoltà si possa comunque lavorare per orientare delle sperimentazioni di ricostruzione dei legami sociali.

La strategia che abbiamo delineato mira dunque a produrre politiche per l'abitare capaci di garantire una risposta alla sempre più forte domanda sociale e a quella di un ceto medio sempre più in difficoltà. Politiche che si propongono di evitare la creazione di ghetti e l'affermarsi dell'esclusione sociale. Capaci di interpretare una società in cambiamento che ha ancora fortemente bisogno del principio, per noi irrinunciabile, della giustizia sociale.

## Scheda 1

### - Le richieste di convalida di sfratto nella Provincia di Bologna (di cui morosità uso abitativo Comune di Bologna)

Nr. richieste convalida sfratto esaminate presso Tribunale di Bologna	2011 (29/09 - 31/12)		2012		2013		2014 ((01/01- 14/07)	
	TOT.	%	TOT.	%	TOT.	%	TOT.	%
Morosità uso abitativo provincia di BO	354	67,56	1.417	67,90	1.714	69,90	964	68,96
di cui sfratti morosità abitativo Comune di Bologna	207		826		907		461	
Morosità altri usi provincia di BO	141	26,91	520	24,92	641	26,14	376	26,90
Fine locazione abitativo provincia di BO	21	4,01	124	5,94	66	2,69	52	3,72
Fine locazione altri usi provincia di BO	8	1,53	26	1,25	31	1,26	6	0,43
<b>TOTALE</b>	<b>524</b>	<b>100,00</b>	<b>2.087</b>	<b>100,00</b>	<b>2.452</b>	<b>100,00</b>	<b>1.398</b>	<b>100,00</b>

**29.09.2011 inizio attività Protocollo sfratti prefettizio**

**(1) Dal 2013 competenza del Tribunale di Bologna su tutti i comuni della provincia.  
Prima escluso comuni di competenza Tribunali di Porretta Terme e Imola**

**In aumento le richieste di convalida di sfratto per morosità  
nel Comune di Bologna tra il 2012 e il 2013  
da 826 a 907 + 9,8%  
Pressione degli sfratti confermata nel 2014**

### - Provvedimenti di sfratto convalidati per motivazione nel Comune di Bologna

Anni	Provvedimenti di sfratto convalidati			
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità (uso abitativo e altro uso)	Totale
2010	0	83	786	869
2011	0	47	600	647
2012	0	101	1.029	1.130
2013	0	51	1.283	1.334

Fonte: Ministero dell'Interno

**Gli sfratti convalidati per motivazione  
in aumento nel Comune di Bologna**

**- Le domande del Protocollo sfratti nel Comune di Bologna**

Comune di Bologna	2011 da 29/9 al 31/12	2012	2013	2014 (31 luglio)	TOTALE
Domande presentate	48	83	127	58	316
Ammissibilità	37	62	115	49	263
Dinieghi per assenza requisiti	11	21	11	7	50
Istruttoria in corso	0	0	0	2	2
<b>Accordi effettuati + concessione benefici</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>65</b>	<b>40</b>	<b>145</b>
Accordi non effettuati	33	58	48	2	141
Accordo dato non ancora disponibile (Fonte Provincia)	0	0	2	16	18

29.09.2011 inizio attività Protocollo sfratti prefettizio

**In aumento le concessioni di benefici del protocollo sfratti  
nel Comune di Bologna  
Tra il 2012 e il 2013 (+210%)  
in proiezione in aumento nel 2014**

**- Domande di accesso agli alloggi pubblici**

**Anno 2014**

**6.347 domande valide  
nella graduatoria aperta  
ERP2-2013/2014 per assegnazione di alloggi  
di edilizia residenziale pubblica**

**1.219 domande valide  
nella graduatoria aperta  
CALM16 per assegnazione di alloggi a  
canone calmierato**

## - Assegnazione di alloggi

TIPOLOGIA ALLOGGI	2010	2011	2012	2013	2014 (14 luglio)	TOT	%
Graduatoria aperta alloggi di ERP (1)	361	656	308	388	178	1.713	82,16
Graduatoria aperta alloggi a canone calmierato	46	39	35	14	15	134	6,43
Emergenza abitativa - alloggi di transizione - altro	30	83	43	33	11	189	9,06
Alloggi privati convenzionati e agenzia per l'affitto	20	20	5	4	3	49	2,35
<b>TOTALE</b>	<b>457</b>	<b>798</b>	<b>391</b>	<b>439</b>	<b>207</b>	<b>2.085</b>	<b>100,00</b>

(1) dal 21.11.2007 Graduatoria aperta ERP

**2.085 alloggi assegnati 2010- 2014 (luglio)**  
**l'82, 16% sono alloggi di edilizia residenziale pubblica.**

## Scheda 2

### - Controlli ISE anni 2007-2008-2009-2010

42.315 dichiarazioni controllate dalle quali 6.416 sono risultate difformi, corrispondenti a 3.684 nuclei familiari.

I controlli hanno portato:

- per 2.424 nuclei al semplice ricalcolo del canone,
- per 779 nuclei a nessun ricalcolo del canone,
- per 47 nuclei alla decadenza,
- per 210 nuclei all'annullamento del contratto in quanto la dichiarazione non conforme è avvenuta all'assegnazione e la dichiarazione corretta avrebbe comportato uno spostamento della posizione in graduatoria e la possibile non assegnazione.

### - Contributo canoni concordati (al 27/72014) Fondo 500.000 euro.

I contratti attivati sono stati 1.000 e ne hanno usufruito 962 proprietari.

Il contributo ha permesso l'attivazione di contratti a canone concordato al di sotto dei 700 euro mensili, con una riduzione del 10% rispetto a quelli stipulati con i precedenti accordi territoriali.

### - Ristrutturazioni alloggi per famiglie numerose – Fondo 200.000 euro.

Individuati 9 alloggi con metratura compresa fra 87 e 115 mq.

Tutti gli alloggi sono stati consegnati ad aprile, con una previsione di spesa di 150.000 euro.

Con questo finanziamento si è inteso dare una concreta risposta alla carenza di case per famiglie numerose che pur essendo nelle posizioni alte della graduatoria per l'assegnazione, non riescono ad accedere agli alloggi ERP per scarsa disponibilità di appartamenti con standard adeguati.

### - Microcredito per la casa - Money tutoring

Il Comune di Bologna, ASP Poveri Vergognosi (ASP Città di Bologna), AUSER ed EmilBanca hanno istituito una misura di sostegno alle famiglie denominata "Microcredito per la Casa", che permette di ottenere un prestito a condizioni agevolate e un accompagnamento alla gestione del bilancio familiare.

Tale prestito è destinato a nuclei familiari in una situazione di momentanea difficoltà nel mantenimento dell'alloggio o nell'avvio di nuove locazioni attraverso il pagamento diretto dei creditori (non è prevista la liquidazione in contanti o sul conto corrente del beneficiario).

Le famiglie, a seguito di una valutazione sociale ed economica, potranno accedere ad un prestito che potrà avere un ammontare da un minimo di 500 euro ad un massimo di 5.000 euro da restituire con rate mensili fino a 48 mesi.

La restituzione del prestito garantirà il mantenimento del plafond e la possibilità di erogare altri prestiti.

Complessivamente il fondo per il microcredito, a partire dal 2011, ha raggiunto quota 510.750 euro così ripartiti:

- euro 410.750 Comune
- euro 50.000 EmilBanca
- euro 50.000 Asp Poveri Vergognosi

Hanno usufruito del fondo:

- nel 2012 n. 37 famiglie per 106.594 euro
- nel 2013 n. 46 famiglie per 117.282 euro
- nel 2014 n. 26 famiglie per 66.474 euro (al 30 Giugno)

E' stata sottoscritta una convenzione con HERA per bloccare la azioni di chiusura delle utenze per chi è in fase di valutazione del microcredito.

Money tutoring: il progetto si pone l'obiettivo di prevenire il disagio abitativo e di migliorare le capacità gestionali delle persone in difficoltà.

Il progetto del Money Tutoring Finanziato ha salvaguardato il bene primario dell'abitazione e fornito, attraverso il percorso formativo, gli strumenti per una gestione più consapevole del denaro. Per la messa in atto del progetto è stata attivata una rete capace di accogliere i diversi bisogni.

L'associazione AUSER ed Emilbanca Credito Cooperativo hanno fornito volontari esperti in ambito finanziario; l'ASP Poveri Vergognosi (ASP Città di Bologna) ha fornito un'equipe composta da mediatori familiari, assistenti sociali ed educatori.

Nel 2012 il fondo per il money-tutoring è stato di 52.600 euro e ha coinvolto 44 persone (Provincia).

Nel 2013 il fondo per il money-tutoring è stato di 18.000 euro e ha coinvolto 15 persone.

Nel 2014 il fondo per il money-tutoring è stato di 18.000 euro e ha coinvolto 15 persone

### **- Protocollo Antisfratto**

E' un contributo a sostegno delle famiglie colpite da un provvedimento di sfratto per morosità. E' in parte a fondo perduto ed in parte sotto forma di accesso ad un prestito bancario garantito per estinguere il debito verso il proprietario dell'alloggio, il quale avrà la garanzia di recuperare, in parte, il proprio credito in tempi brevi.

E' in fase di predisposizione la nuova bozza del Protocollo che recepirà gli elementi innovativi previsti dalla Legge 80/2014.

Nel Comune di Bologna sono stati attivati:

- anno 2011/2012 25 accordi per contributi di 50.000 euro
- anno 2013 65 accordi per contributi di 73.000 euro
- anno 2014 40 accordi per contributi di 90.000 euro (al 30 luglio)

E' quindi ragionevole pensare che, con la stesura del nuovo Protocollo, si possa arrivare nel 2015 a 150 famiglie.

Complessivamente sulla Provincia sono stati effettuati 192 accordi per un totale di 385.000 euro.

### **- Fondo di rotazione per giovani** (18/35 anni)

E' un rimborso delle spese di avvio alla locazione rivolto ai giovani fino ai 35 anni di età, che avviene attraverso l'erogazione di un prestito (max €. 4.000) a tasso zero da restituire in tre anni a tasso zero con rate di pari importo.

I beneficiari del fondo di rotazione sono stati:

- anno 2011 n. 16 per 14.700 euro
- anno 2012 n. 19 per 15.500 euro
- anno 2013 n. 24 per 59.100 euro

Totale n. 59 per 89.300 euro.

Attualmente il progetto ha una disponibilità di circa 15.000 euro e a settembre si valuterà come riorganizzarlo in relazione ai mutati bisogni della popolazione giovanile.

### **- Agenzia Metropolitana per l'Affitto (AMA)**

AMA ha strutturato un sistema di facilitazione per l'adesione agli affitti a canone concordato: fondo di garanzia per la copertura della morosità per 6 mesi, assicurazione contro i danni, sostegno amministrativo nella gestione dei contratti di locazione, rimborso delle spese legali in caso di procedure di sfratto per morosità.

Attualmente si sta definendo un progetto in accordo con i curatori fallimentari per mettere a disposizione dell'agenzia gli alloggi vuoti da utilizzare con procedure simili ai canoni concordati.

### **- Cohousing Via del Porto.**

Il progetto punta a favorire l'autonomia abitativa dei giovani al di sotto dei 35 anni attraverso la realizzazione di un cohousing in un immobile di proprietà dell'ASP IRIDES appositamente ristrutturato.

Il progetto si avvale di un finanziamento statale. L'affidamento dei lavori per la ristrutturazione dell'immobile - curato da ACER - è previsto fra ottobre e dicembre 2014. Contestualmente con il sostegno di un'associazione appositamente individuata si attiverà la selezione dei soggetti che vorranno aderire alla sperimentazione.

## Scheda 3

### - Revisione del sistema di emergenza abitativa

L'Istituzione per l'Inclusione Sociale "Don Paolo Serra Zanetti" e i Servizi per l'Abitare stanno procedendo ad una revisione del sistema di emergenza abitativa.

Fino ad oggi l'emergenza era gestita utilizzando le regole che sovrintendono le assegnazioni ERP e nel tempo si è dimostrata troppo "burocratica" e di complicata gestione, non in grado di dare risposte veloci sia nell'assegnazione, sia nello sgombero in caso di situazioni che uscivano dagli ambiti di legittimità.

Al fine di dare risposta agli attuali bisogni sociali, uscendo anche dagli schemi normativi della casa, in particolare per quanto riguarda gli standard abitativi, si ritiene utile trasferire la gestione di tutte le unità immobiliari che non fanno parte dell'ERP o del calmierato dal Settore Servizi per l'abitare all'Istituzione per l'inclusione sociale "Don Paolo Serra Zanetti" utilizzando il modello delle concessioni amministrative al posto dei contratti d'affitto al fine di intervenire con maggiore tempestività sulle situazioni di crisi.

Il trasferimento completerebbe il processo di gestione unitaria degli immobili non ERP iniziato con la gestione del progetto "alloggi di transizione".

Entro il mese di settembre saranno definiti gli atti relativi alle nuove regole di gestione del sistema emergenza abitativa in tutte le sue articolazioni.

### - Protocollo antisfratto

Si tratta del "Protocollo d'intesa promosso dalla Prefettura di Bologna tra Tribunale di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Provincia di Bologna, Comuni della Provincia di Bologna, Sindacati ed Associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini, Istituti di credito e Fondazioni bancarie recante misure straordinarie di intervento per la riduzione del disagio abitativo".

Entro il mese di settembre 2014 il Protocollo sarà integrato con le norme contenute nella Legge n.80/2014 elevando la possibilità del contributo fino a un massimo di 8.000 euro, con la sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato.

Inoltre si ritiene opportuno elevare il contributo a fondo perduto all'80%; per quanto riguarda il 20% di rinuncia alla riscossione dell'intero affitto, prima a carico del solo proprietario, si ritiene possa essere suddiviso in 10% a carico del proprietario e 10% a carico dell'inquilino.

Si intende erogare il contributo a quei nuclei che, sotto sfratto, siano in posizione utile per la graduatoria ERP al fine di sospendere lo sfratto fino alla chiamata per l'assegnazione.

Il fondo di garanzia sarà integrato dalla Regione Emilia-Romagna; la disponibilità per il Comune di Bologna è di 815.000 euro.

### - Bando per l'affitto

Chiusura del bando: 15 ottobre 2014.

Le risorse disponibili sono euro 2.058.127,01.

Il meccanismo individuato dalla Regione (l'atto non è ancora stato pubblicato) prevede un contributo calcolato sulla base dell'incidenza percentuale del canone annuo riferito al 2014 sul

valore ISE in modo da ridurre tale incidenza:  
- al 14% (fascia A ISE fino a Euro 13.000,00)  
- al 24% (fascia B ISE fino a Euro 34.310,00).

La misura del contributo teorico è pari alla differenza della percentuale di incidenza rispetto alle soglie del 14% o 24% sul valore ISE.

Sul valore di contributo teorico ricavato viene applicata la percentuale delle risorse effettivamente disponibili per coprire tale contributo (nel 2010 è stata del 18,49%) rispetto alle risorse teoricamente necessarie. La percentuale di contributo effettivo potrà essere determinata solo conoscendo il numero di domande valide effettivamente pervenute.

Il contributo teorico massimo di fascia A non può superare 3.100 euro e quello di fascia B non può superare 2.325 euro. Inoltre in ogni caso il contributo erogabile non può superare il 50% del canone annuo. Infine in caso di contributo erogabile inferiore a 50 euro il contributo non viene erogato.

*Esempio: Incidenza canone/ISE del 40% per un ISE di fascia A pari a Euro 10.000,00 con un canone di Euro 4.000,00.*

*Contributo teorico = 40% - 14% = 26% x 10.000,00 = 2.600,00 (contributo teorico)*

*Contributo reale erogabile = 2.600,00 x 18,49% (percentuale definita dopo le domande  
= Euro 480,74.*

## Scheda 4

### - Progetto alloggi di transizione

L' Istituzione per l'inclusione sociale "Don Paolo Serra Zanetti" nel 2009 ha avviato la sperimentazione di tale progetto al fine di integrare le politiche di accoglienza poste in essere dal sistema cittadino con un intervento - in un'ottica di sussidiarietà - che ha coinvolto Associazioni di promozione sociale e organizzazioni di Volontariato che stanno sperimentando progetti di accoglienza temporanea dedicati a persone in condizioni di fragilità, anche abitativa, in appartamenti messi a disposizione in comodato gratuito dall'Amministrazione Comunale.

Le Associazioni individuano le persone e le affiancano nei singoli percorsi con propri operatori e volontari fornendo un supporto socio-educativo anche per il recupero e il consolidamento delle competenze lavorative e sociali.

La valutazione progettuale ha determinato una significativa implementazione dello stesso: da n.9 alloggi gestiti da 5 reti associative nel 2009, oggi sono n. 63 gli alloggi in concessione a 16 reti associative.

I dati al 31 dicembre 2013 riferiti a n.47 alloggi: le persone complessivamente ospitate sono 107 di cui n.72 adulti e n. 35 figli presenti in 25 nuclei familiari ai quali si aggiungono n.16 adulti "ai domiciliari/fine pena" e n.40 adulti (detenuti in permesso) e loro familiari per un totale di 1.038 presenze nell'anno.

Il tempo medio di permanenza delle persone uscite nel 2013 è stato di 15 mesi.

Dalla sperimentazione e monitoraggio di questo progetto si è intrapreso un percorso in stretto raccordo anche con il Settore Servizi per l'abitare, i Servizi Sociali Territoriali, l'ASP Poveri Vergognosi (Asp Città di Bologna) e l'Ausl, per la progettazione e messa a sistema di interventi destinati a forme di accoglienza abitativa connesse a nuove esigenze sociali nell'ambito della cosiddetta transizione abitativa.

Inoltre le persone ospitate costituiscono uno dei target cui si rivolge la progettazione Case Zanardi, in particolare per quanto concerne il sostegno all'occupazione e l'accesso ai beni materiali di prima necessità.

### - Progetto "Tutti a Casa"

L'Associazione Amici di Piazza Grande ha avviato il progetto "Tutti a Casa" attraverso autonomi finanziamenti reperiti da fondazioni private. Per quanto concerne la progettazione e la gestione delle accoglienze, sia di adulti singoli che di nuclei famigliari, ha chiesto la collaborazione del Settore Servizi Sociali del Comune di Bologna.

Il progetto è rivolto a persone in forti condizioni di disagio economico ed abitativo.

I principi fondamentali sono: locazione dell'immobile da parte dell'associazione, inserimento della persona su progetto del servizio sociale di riferimento, sostenibilità economica del progetto, competenze relazionali necessarie alla convivenza ed il sostegno da parte della rete formale e/o informale.

Complessivamente il progetto, a partire dalla primavera del 2013, ha permesso la locazione di 20 appartamenti in favore di:

- 32 adulti singoli
- 10 nuclei famigliari per un totale di 46 persone

Il Comune di Bologna ha sostenuto il progetto con un contributo di 20.000 euro derivanti dal fondo anticrisi.

Da questo progetto è nata la sperimentazione del progetto "Housing First - COBO", oggetto di istruttoria pubblica promossa dall'ASP "Città di Bologna" con scadenza 26 settembre 2014, con un investimento stimato per 15 mesi (ottobre 2014-dicembre 2015) di 334.000 euro (reperiti nell'ambito del contratto di servizio tra Comune e ASP) con l'intento di procedere all'inserimento in appartamenti di ulteriori 50 adulti singoli.

#### **- Condominio VIS e Roncaglio (impegno di spesa complessivo per il periodo 2014-2020 di 235.000 euro)**

Condominio VIS e Roncaglio: impegno di spesa complessivo per il periodo 2014-2020 di 235.000 euro. Gli immobili oggetto del presente servizio sono complessivamente 53: 27 in via Campana dal nn. 3 al n.. 51 (VIS), i restanti nell'immobile di via Roncaglio n.11/12.

Gli appartamenti sono adibiti allo svolgimento di servizi abitativi temporanei in regime di concessione d'uso a favore di cittadini in condizione di disabilità, marginalità e fragilità; gli inserimenti saranno proposti dai servizi sociali e le ammissioni saranno autorizzate nell'ambito dell'Equipe Casa.

Il servizio di supporto e accompagnamento sociale è stato affidato a un ente gestore, che favorirà l'attuazione dei progetti individuali degli ospiti con idonee figure professionali e curerà la gestione degli immobili (manutenzione, portierato, riscossione rette, ecc).

L'accoglienza ha carattere di temporaneità, al fine di consolidare un percorso verso il reinserimento e il raggiungimento di una maggiore autonomia personale. Il principio fondamentale è la parziale o totale sostenibilità economica degli ospiti, nonché il buon grado di autonomia e responsabilità nella gestione dell'alloggio e delle relazioni di vicinato.