

Piano Urbanistico Generale

Workshop tematici

Dal 2018 è in vigore la **nuova legge regionale** (n. 24 del 21 dicembre 2017) sulla tutela e l'uso del territorio che prevede l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento degli strumenti urbanistici per perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, la tutela e la valorizzazione.

La Fondazione per l'Innovazione Urbana organizza insieme al settore Piani e Progetti Urbanistici del Comune di Bologna l'apertura alla città del processo di revisione di piano, proponendo cinque incontri tematici finalizzati ad accompagnare l'adeguamento dello strumento urbanistico, per discutere e confrontarsi sulle possibili visioni per migliorare la città e sui bisogni degli attori che operano nel territorio bolognese.

Secondo appuntamento:

Come garantire un sistema abitativo equilibrato e inclusivo

Riflettere sui bisogni legati alla domanda di casa e sulle prospettive che è necessario perseguire per costruire una città inclusiva e che garantisca la casa come diritto.

12 settembre 2019 | ore 10.00 - 13.00

Sala Verde di Palazzo d'Accursio, Fondazione Innovazione Urbana (ingresso dal Cortile G.Fanti)

Programma:

10.00 - 10.20 INTRODUZIONE

Assessore Ambiente e Urbanistica Valentina Orioli

Assessore Casa, Emergenza abitativa e Lavori pubblici Virginia Gieri

Dott.re Marco Guerzoni Responsabile Programmazione e Gestione dei servizi per l'abitare – Settore Politiche abitative – Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente

10.20 - 10.50 STATO DELL'ARTE

Gabriele Rabaiotti, Assessore Politiche sociali e abitative del Comune di Milano. Ricercatore universitario, Politecnico di Milano

10.50 - 12.50 WORKSHOP TRA I PARTECIPANTI

Gestisce il confronto il direttore della Fondazione Innovazione Urbana, Giovanni Ginocchini

12.50 - 13.00 CONCLUSIONE

Report sintetico dell'incontro

Interventi introduttivi

L'incontro è stato della durata di circa tre ore. In apertura è intervenuta l'Assessore all'Ambiente e Urbanistica **Valentina Orioli** che ha spiegato come, secondo la nuova legge urbanistica, lo strumento del piano debba lavorare sempre più sui processi, sulla città esistente, sulle capacità resilienti di adattamento ai cambiamenti climatici, prospettive che comportano una centralità del tema della casa e dell'abitare. A seguire, l'Assessore alla Casa, Emergenza abitativa e Lavori pubblici **Virginia Gieri** ha presentato in breve i lavori dell'assessorato, nello specifico il piano sociale "Mille case per Bologna", programma straordinario di interventi di ristrutturazione e di nuova realizzazione di immobili a uso residenziale di proprietà del Comune e di Acer, da assegnare a canoni sociali e agevolati, e l'esperienza dell'istruttoria pubblica che si sarebbe aperta da lì a poco. Nella prima parte è intervenuto anche il Dott.re **Marco Guerzoni**, responsabile Programmazione e Gestione dei servizi per l'abitare – Settore Politiche abitative – Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente, che ha presentato una "fotografia certificata" con dati e numeri di quello che è il tema dell'abitare a Bologna, una fotografia che rispecchia i cambiamenti demografici della città, l'esito di politiche pubbliche e delle dinamiche di mercato caratterizzate in questi ultimi anni da una evidente crisi. Il dott.re **Francesco Evangelisti**, Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente del Comune di Bologna, ha contribuito in questa prima parte specificando alcuni caratteri della nuova legge urbanistica, che fanno emergere con chiarezza il legame tra rigenerazione urbana e politiche per la casa. Ha inoltre riferito che anche la giunta del Comune ha stabilito che gli obiettivi di miglioramento della città non possono essere disgiunti dalla capacità che ha la città di includere; abitabilità e inclusione sociale sono dunque due parti integrate. Evangelisti, cogliendo l'occasione del laboratorio tematico, ha inoltre sottolineato che le questioni importanti che la città e gli attori chiave per questo tema, dovrebbero condividere sono:

- una definizione il più possibile condivisa di cosa sia effettivamente l'edilizia residenziale sociale
- il fabbisogno del patrimonio abitativo di edilizia sociale: quanta edilizia sociale necessita ancora la città per fare politiche inclusive
- i soggetti che la "producono": chi deve farsi carico di produrre nuova edilizia sociale

Ha concluso la prima parte **Giovanni Ginocchini**, Direttore della Fondazione Innovazione Urbana, che ha presentato ai partecipanti lo spettro completo delle attività di coinvolgimento a scale diverse della città, delle sue rappresentanze e dei cittadini, implementate dalla Fondazione per supportare l'elaborazione del piano urbanistico generale.

Stato dell'arte

Per l'occasione è stato invitato l'Assessore alle Politiche sociali e abitative del Comune di Milano e ricercatore del Politecnico di Milano, **Gabriele Rabaiotti**, che è intervenuto portando alla discussione il suo contributo professionale.

L'assessore ha invitato in primis a considerare il **PUG** l'occasione in cui l'**immateriale** degli indirizzi delle politiche pubbliche e il **materiale**, inteso come suolo e le sue trasformazioni, si

intrecciano e **trovano una traduzione unica**, ci sono nello specifico alcuni temi in cui queste due direzioni trovano sintesi e la casa è proprio uno di questi.

Affrontando il tema in un modo diretto e esplicitamente un po' provocatorio, ha spiegato che la **questione abitativa** va di pari passo con una considerazione del **rango della città**, solo condividendo che Bologna è una città che si confronta al pari di altre città internazionali si può comprendere che è un luogo attrattivo, lo dimostra infatti il numero di city users che quotidianamente attraversano la città.

E cosa serve ad una città attrattiva e catalizzatrice, in termini di abitazioni?

Semplicemente **più case**.

Quando si dice più case però è necessario definire **che cosa è casa** e che tipologia serve, oltre a specificare che non si tratta di costruire nuove case su suolo libero ma di lavorare sull'esistente, o ancora meglio di riempire vuoti già esistenti.

Rispetto alla domanda, ad una città come Bologna, secondo Rabaiotti, servono **più abitazioni ad un canone accessibile**, quindi non si parla di case di proprietà ma a canone sociale e/o concordato, la risposta giusta ad una città che vive di popolazione in transito, vive di affitto, e oggi più di ieri, vede una situazione di precariato lavorativo che non può permettersi case di proprietà. Parlando di canone accessibile ci si riferisce alla casa come un **servizio**, che non può includere la categoria delle abitazioni di proprietà, perché sono ad uso esclusivo di qualcuno e non un servizio liberamente accessibile da tutti.

Quello di cui c'è bisogno invece è **un'offerta abitativa a canone accessibile che risponda a criteri di entrata e di uscita**, affinché possa essere un servizio per tutti.

L'intervento si conclude con una domanda aperta riguardo come si può realizzare edilizia sociale e/o convenzionata, pensandola come un servizio, senza costruire su suolo libero ma andando a lavorare su situazioni già esistenti? una possibile risposta riguarda lo standard, e quindi l'idea che la costruzione di nuove abitazioni di questo tipo siano realizzate dal privato come **standard urbanistico**.

Workshop tra i partecipanti

All'incontro hanno partecipato: Cassa Depositi e Prestiti, Acer, ASP, Ance Emilia Romagna, Sindacato inquilini Sunia di Bologna -, Università di Bologna con il progetto Housing Bo, LegaCoop, ER-GO, Cooperativa Risanamento, Cooperativa Dozza, Istituto Cattaneo, Nomisma, Regione ER - settore Politiche abitative, Associazione italiana assistenza spastici - Bologna; AIPI Associazione Proprietari e ASSOproprietari, Il giardino dei folli Cohousing. Quasi tutti gli interventi hanno permesso di ricostruire le dinamiche che hanno caratterizzato negli ultimi anni le politiche abitative e il trend legato alla realizzazione di nuove abitazioni, hanno costruito un quadro dello stato attuale e hanno avanzato direzioni future.

Rapporto Pubblico privato

Una questione cardine alla base di questo tema è il rapporto tra il ruolo del pubblico e quello del privato, che negli anni passati ha sofferto di alcune incomprensioni, di difficoltà nel trovare un punto di equilibrio e di un andamento del mercato che ha subito una forte crisi, comportando in alcuni casi anche la svalutazione di aree oggetto di rigenerazione urbana.

Provando a rispondere alle sollecitazioni lanciate nella parte introduttiva dell'incontro si è condiviso che, per realizzare edilizia sociale, è fondamentale riuscire ad attrarre anche risorse private, oltre a quelle che potrebbe mettere in campo l'attore pubblico.

Questo è uno dei nodi cruciali perché finora produrre edilizia di questo tipo è stato un costo a volte non sostenibile da parte dell'attore privato. Ciò comporta la necessità di trovare delle leve, delle forme di compensazione e di supporto per i soggetti attuatori, prevedere delle forme di flessibilità nelle composizioni e nel mix, che possano incentivare il privato a realizzare questo tipo di trasformazioni urbane. Ci si deve dotare di **meccanismi di flessibilità, compensazione, incentivazione** che non blocchino e facilitino l'attuazione dei processi di rigenerazione e trasformazione.

Il Pug potrebbe essere lo strumento in cui tradurre queste previsioni che possano consentire accordi per mix di proprietà e di affitto nelle sue diverse forme.

Uno dei problemi maggiori negli anni passati ha riguardato la **dimensione dei comparti** di trasformazione, che spesso sono risultate troppo elevate per gli operatori, che erano in grado di procedere solo per stralci. La richiesta è di considerare queste situazioni nel futuro piano e permettere una procedura di intervento per stralci, che garantirebbe una maggiore riuscita delle operazioni in tempi più realistici.

I presenti hanno colto l'opportunità dell'incontro per ribadire l'importanza di continuare a **ragionare in sinergia** e franchezza riguardo questi temi e di impegnarsi tutti insieme per condividere soluzioni che, non solo diano indirizzi ma che entrino nel merito di scelte più operative e concrete.

Turismo|Piattaforme digitali| Relazioni metropolitane

Una delle dinamiche recenti che ha influenze evidenti sul tema dell'abitare è certamente l'aumento del turismo che, come in tante altre città europee, ha comportato una diffusione di **affitti turistici**, garantiti anche dall'efficienza delle **piattaforme digitali**, a discapito di locazioni per esempio rivolte agli studenti. Parallelamente è aumentata anche la **popolazione studentesca** fuori sede che quindi ha risentito della difficoltà nel trovare un'abitazione adatta.

I partecipanti hanno riconosciuto questo fenomeno e hanno avanzato la richiesta che questo venga **regolamentato** più che osteggiato, sottolineando l'importanza di leggere la dinamica ad un livello metropolitano e non solo cittadino, per poter trovare delle risposte adeguate ed efficaci.

Adottare un **punto di vista metropolitano** è fondamentale anche per gestire i meccanismi di costruzione della rendita, considerando che il panorama dell'hinterland bolognese ha visto in questi ultimi anni una significativa espansione dei comuni della prima cintura.

Cambiamento della domanda

La domanda di casa è sempre presente, i dati attuali - in rapporto agli anni trascorsi - evidenziano, una crescita soprattutto per ciò che concerne la **domanda articolata di locazione** e la domanda da parte della **popolazione più vulnerabile**. Nella sfera delle famiglie che abitano in una casa in affitto - ovvero il 30% del totale della popolazione residente - quasi un quarto vivono in una casa popolare pubblica. Un dato che è cambiato negli ultimi anni, riguarda le **richieste di spazi grandi** per nuclei familiari numerosi, nella graduatoria del 2018 le persone con un nucleo maggiore di 5 persone ha rappresentato il 17%. E' sicuramente un dato legato alla questione migratoria, un processo in divenire a cui è necessario riuscire a dare risposta. Anche le cooperative a proprietà indivisa, presenti al tavolo, raccontano di come stiano vedendo sempre più iscrizioni e meno possibilità di destinare alloggi.

La domanda proveniente dagli studenti fuori-sede inoltre è aumentata con un alternarsi di periodi più delicati, come nel mese di settembre in cui la richiesta è più concentrata, ed altri periodi nei quali la domanda è meno intensa.

Su queste premesse, l'obiettivo primario è attingere da tutte le risorse del patrimonio residenziale pubblico per **recuperare alloggi da dedicare alla locazione**, fornendo opportunità differenziate in base alle diverse sfaccettature della domanda.

Visto il numero limitato di disponibilità di abitazioni in affitto a canone accessibile, risulta fondamentale monitorare la quantità e la qualità degli **alloggi pubblici dismessi** al fine di rigenerarli e adibirli ad abitazioni idonee alla popolazione richiedente.

Per progettare le risposte che siano più adeguate alla domanda è importante intervenire, in alcuni casi, con una risposta a breve termine, ed in altre circostanze costruendo soluzioni propedeutiche ad una maggiore stabilità.

È necessario adottare la prospettiva di un'**azione pubblica** che non solo risponda ad un bisogno di abitare ma **che consideri l'insieme di servizi** che complessivamente possano garantire una buona qualità di vita. Nello specifico la popolazione studentesca può rappresentare una potenzialità per l'intera città e fornire un proprio contributo al quartiere ed alle associazioni per la valorizzazione della città nel suo complesso, risulta quindi importante garantire una maggiore integrazione del loro stile di vita con il resto della città.

Case accessibili e Universal design

Le dinamiche demografiche dimostrano l'invecchiamento della popolazione, caratteristica che associata alla presenza di persone disabili rende centrale l'attenzione verso una progettazione di nuove case che rispondano a criteri di accessibilità per tutti.

Risulta necessario cercare di rendere obbligatorio l'universal design da prevedere non solo in termini settoriali ma come elemento fondante della progettazione di tutte le abitazioni.

Il confronto si chiude con un intervento dell'Assessore Orioli che fa notare ai presenti come quanto è stato detto presupponga un cambiamento dal punto di vista culturale, pensare alla casa anche come servizio significa muovere dinamiche molto diverse da quelle che caratterizzano la "proprietà" e gli strumenti concreti per agire oltre al Piano Urbanistico sono le politiche abitative e le politiche di rigenerazione urbana.