

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

TAVOLI TEMATICI

ASSEMBLEA PUBBLICA PER LA CASA DI BOLOGNA

1. Abitare da studenti a Bologna

L'**accesso alla casa da parte della popolazione studentesca** è un problema storico che riguarda il Paese: l'offerta abitativa accessibile dedicata agli studenti è molto bassa se si considerano i circa 50.000 posti letto disponibili a fronte di 830.000 studenti fuori sede.

Gran parte della domanda di casa espressa dagli studenti viene assorbita dal mercato dell'**affitto privato**, interessato da un innalzamento rilevante dei canoni al punto da diventare oggetto della mobilitazione studentesca del 2023 che ha potato il tema del diritto alla casa degli studenti al centro del dibattito pubblico nazionale.

Se si rivolge lo sguardo al livello locale, emerge che l'**Università di Bologna** risulta essere l'Ateneo con maggiore capacità attrattiva nei confronti di studenti fuori sede in Italia, presentando una percentuale superiore agli altri atenei, con il 43% degli studenti iscritti provenienti da fuori regione e il 5% dall'estero. Questi numeri, in continua crescita, contribuiscono all'aumento della pressione abitativa, acuita ulteriormente dal fenomeno degli affitti brevi per finalità turistiche, che allarma diverse realtà che promuovono e difendono il diritto alla casa in città.

In particolare essi sottolineano che **la condizione abitativa degli studenti a Bologna risulta problematica** da diversi punti di vista oltre a quello economico: abitazioni non adeguate o non mantenute correttamente, irregolarità dei contratti, situazioni di sovraffollamento.

I **fondi PNRR** destinati alla realizzazione di nuovi studentati, ritenuti una grande opportunità, si sostiene favoriscano la realizzazione di iniziative private che non garantirebbero sostenibilità e accessibilità della nuova offerta.

DOMANDE PER LA DISCUSSIONE

1. Questa rappresentazione vi sembra corretta? Ci sono osservazioni o elementi da aggiungere?
2. Come continuare a monitorare il fenomeno e affinarne la lettura? Con quali strumenti e fonti?
3. Quali leve attivare per trattare la questione dell'accessibilità alla casa per gli studenti? Gli studenti possono essere un target della futura Agenzia per l'Abitare di Bologna?
4. Quali soggetti possono avere un ruolo nel trattamento di questo fenomeno?
5. Esistono proposte da poter mettere in atto per testare possibili soluzioni?

2. Offerta abitativa e domanda turistica

La diffusione degli **affitti brevi** nelle grandi città, oltre a contribuire alla crescita dell'economia del turismo, ha generato anche **impatti negativi sul mercato immobiliare della casa**; sottraendo - tra l'altro - alloggi al mercato dell'affitto di lungo termine e contribuendo al rialzo generalizzato dei canoni. In Europa città come Barcellona e Berlino hanno regolamentato gli affitti brevi, mentre in Italia il tema è al centro del dibattito pubblico, senza ancora un esito concreto in termini normativi, se si esclude un primo e molto limitato intervento legislativo dello scorso Dicembre 2023.

A **livello locale** si osserva che negli ultimi 20 anni Bologna e Città Metropolitana hanno registrato un aumento dei flussi turistici. Gran parte dei pernottamenti turistici nel comune di Bologna avviene in strutture alberghiere (75% nel 2022), ma il dato è in calo rispetto al 2019 (-13,3%) mentre aumentano di oltre il 40% i pernottamenti in strutture extra alberghiere.

Sulla piattaforma Airbnb oggi risultano pubblicati circa 4.500 annunci di alloggi interi o camere disponibili nel comune di Bologna, pari a circa il 2% delle abitazioni complessive. Segno distintivo di questa fase è lo sviluppo dei "corporate-host" (multiproprietari con molti annunci su piattaforma), che secondo recenti indagini sono più che raddoppiati nel corso degli ultimi due anni.

Il fenomeno preoccupa molti operatori del settore casa, che lo vedono come una minaccia al diritto alla casa delle popolazioni cittadine stabili e temporanee come studenti o lavoratori fuori sede.

D'altra parte molti piccoli proprietari scelgono l'affitto breve come soluzione non solo perché **più redditizia ma perché percepita come più sicura**, al riparo dal rischio di morosità e relative conseguenze. L'aumento dei casi di morosità e di sfratto mostra quanto sia fragile la popolazione che vive in affitto oggi: una crisi abitativa che colpisce fasce sempre più ampie della popolazione, riconducibile solo in parte al fenomeno del turismo e degli affitti brevi.



DOMANDE PER LA DISCUSSIONE

1. Questa rappresentazione vi sembra corretta? Ci sono osservazioni o elementi da aggiungere?
2. Quali leve attivare per trattare il fenomeno degli affitti brevi?
3. Quali soggetti possono avere un ruolo nel trattamento di questo fenomeno? Quali alleanze costruire per trattare il problema?
4. Esistono proposte concrete, sperimentazioni da poter mettere in atto per testare possibili soluzioni?

3. Il patrimonio abitativo inutilizzato

In Italia il **mancato utilizzo di parti consistenti del patrimonio abitativo** è un fenomeno che interessa diversi contesti urbani, anche dove la domanda di casa è particolarmente alta.

I dati ISTAT 2021 dicono che a Milano il 14% degli alloggi non sono occupati, a Roma l'11%, a Napoli il 17%, a Torino il 16%. I dati ISTAT evidenziano inoltre che Bologna è una delle città con la maggiore percentuale di famiglie in affitto, pari al 30%, seconda solo a Napoli con il 38%.

Uno degli strumenti disponibili per incentivare l'immissione di alloggi nel mercato dell'affitto è il **contratto a canone concordato**: a Bologna, dal 2010 al 2016 il numero di contratti a canone concordato è cresciuto (da 21.000 a 31.000), mentre a partire dal 2017 si assiste a un calo dei contratti (25.000 nel 2021), in corrispondenza con il periodo di boom degli affitti brevi.

Tra le ragioni del mancato utilizzo degli alloggi c'è sicuramente il timore da parte dei proprietari rispetto a problemi derivanti da eventuali situazioni di morosità, che porta a scegliere di non affittare. Ma non mancano anche preoccupazioni circa l'elevato costo di ristrutturazione e manutenzione del patrimonio residenziale più datato.

Nell'ambito dell'Assemblea saranno presentati i primi risultati di uno **studio finalizzato alla quantificare e qualificare il patrimonio inutilizzato presente in città**, un'analisi utile a sviluppare in futuro azioni per favorire l'aumento dello stock abitativo in affitto. L'Agenzia sociale per la casa, prevista dal programma di mandato dell'attuale Giunta, sarà lo strumento attraverso il quale si potrà darà una risposta.

DOMANDE PER LA DISCUSSIONE

1. Quali leve attivare per liberare lo stock abitativo inutilizzato al fine di rispondere alla domanda di casa accessibile espressa a Bologna?
2. Quali soggetti possono avere un ruolo nel trattamento di questo fenomeno? Quali alleanze costruire per trattare il problema?
3. Esistono proposte concrete, sperimentazioni da poter mettere in atto per testare possibili soluzioni?



4. Abitare senza discriminazioni

Nel corso dell'**Assemblea pubblica per la casa del 2023** diversi interventi hanno portato alla luce molteplici **forme di discriminazione** che alcune persone subiscono nel corso della loro esperienza abitativa a partire dalla ricerca della casa in poi.

Per alcune di queste persone **la casa non è solo un tetto, ma anche un servizio di sostegno** (educativo, sociale, sanitario, psicologico). Si pensi alle persone senza fissa dimora, ex minori non accompagnati (ora neomaggiorenni) in uscita da percorsi comunitari, cittadini stranieri irregolari o richiedenti asilo, che hanno accesso a soluzioni abitative grazie anche a un sostegno agito dagli enti del terzo settore.

In altri casi **l'accesso alla casa è ostacolato da pregiudizi**: di tipo sociale, con riferimento ad esempio all'identità di genere, all'orientamento sessuale, alla provenienza geografica (in particolare estera); di tipo economico, con particolare riferimento a studenti e lavoratori precari. Esistono soggetti sul territorio che lavorano per costruire soluzioni, attraverso la mediazione con i proprietari di casa e l'individuazione di forme di garanzia ma anche attraverso azioni che lavorano sulla leva culturale.



DOMANDE PER LA DISCUSSIONE

1. Ci sono aspetti non trattati in questa rappresentazione? Avreste riflessioni in merito da aggiungere?
2. Come approfondire la conoscenza di questi fenomeni? Esistono ricerche, studi, analisi specifiche sulla descrizione di questo fenomeno (in altre città o Paesi)? I fenomeni di discriminazione possono diventare un tema trattato dall'Osservatorio metropolitano sul sistema abitativo di Bologna?
3. Come favorire l'abbattimento di barriere di pregiudizio nell'ambito dell'abitare?
4. Quali risorse mobilitare? Quali attori coinvolgere?
5. I nuovi modelli di abitare collaborativo in corso possono contribuire all'individuazione di possibili soluzioni?