

Assemblea pubblica sulla casa

Bologna 17-18 maggio 2024

Verbale della seduta del 18 maggio

Tavolo 1 - Abitare da studenti a Bologna

In data 17.05.2024 e 18.05.2024, si è tenuta presso la Casa di Quartiere Katia Bertasi a Bologna la seconda seduta dell'Assemblea pubblica sulla casa, prevista dal Protocollo d'intesa per la realizzazione dell'Osservatorio Metropolitano su Sistema Abitativo di Bologna approvato con Delibera di Giunta P.G. n. 815594/2022 e convocata con D.D. P.G. 293238/2024.

Il giorno 18.05.2024 partire dalle ore 9:45 fino alle ore 11:45 si sono tenuti i 4 tavoli di discussione paralleli attorno a 4 temi:

1. Abitare da studenti a Bologna
2. Offerta abitativa e domanda turistica
3. Il patrimonio abitativo inutilizzato
4. Abitare senza discriminazioni

La composizione dei tavoli di discussione è stata fatta sulla base delle preferenze espresse dai partecipanti all'interno del form di iscrizione all'Assemblea.

I tavoli di discussione sono stati gestiti da moderatori di Avanzi - Sostenibilità per Azioni, che hanno introdotto i lavori illustrando il documento istruttorio.

Segue la restituzione della discussione svolta nell'ambito del Tavolo 1 - Abitare da studenti a Bologna.

PRESENTI

- Pierluigi Molteni – progettista
- Lorenzo Corradi - UDU Bologna – Rete degli Universitari
- Giulia Soldati - UDU Bologna – Rete degli Universitari
- Alessandro Bozzetti – Università di Bologna
- Nina Zagareanu - Coalizione Civica
- Luca Gullì – Ministero dei Beni Culturali e Ambientali
- Sarah Gainsforth – giornalista e ricercatrice

Facilitazione a cura di Sara Le Xuan e Camilla Pinoli (Avanzi)

INTRODUZIONE ALLA DISCUSSIONE

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

Questa rappresentazione vi sembra corretta? Ci sono osservazioni o elementi da aggiungere? Come continuare a monitorare il fenomeno e affinarne la lettura? Con quali strumenti e fonti? 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? Quali soggetti possono avere un ruolo nel trattamento di questo fenomeno? Esistono proposte da poter mettere in atto per testare possibili soluzioni?

INTERVENTI DEI PARTECIPANTI

Lorenzo Corradi – UDU Bologna – Rete degli Universitari

- Pendolare, è rappresentante studenti nel consiglio studentesco.
- Ritiene interessante la mappatura degli alloggi non utilizzati presentata il giorno precedente dal Politecnico di Milano, dove emerge una concentrazione di alloggi sfitti nel centro città, rappresentazione che corrisponde alla percezione che ha del fenomeno.
- Ritiene necessaria l'inclusione degli studenti nell'ambito dell'Agenzia per l'abitare: sono una grande risorsa perché mettono in moto la città e la rendono attrattiva per gli studenti futuri. È importante garantire uno spazio per gli studenti in queste occasioni, non solo come target ma come parte attiva.
- Dai dati sul numero di studenti emerge che una buona fetta della popolazione studentesca di Bologna è fuori sede. Si suggerisce di lavorare su alcune misure per incentivare i proprietari a mettere in affitto le proprie abitazioni.
- L'attrattività di Bologna è confermata anche da studenti di altri Atenei, che contribuiscono a rafforzare l'immaginario di Bologna come città universitaria per eccellenza.

Giulia Soldati – UDU bologna

- UDU ha avuto la fortuna e l'interesse ad occuparsi a livello nazionale della questione abitativa, è in corso un tentativo di costruire un quadro più completo possibile. L'anno scorso UDU ha diffuso un questionario per gli studenti fuori sede da cui sono emersi dati che confermano la difficoltà da parte degli studenti fuori sede a vivere in una città saturata e che sta diventando escludente, nonostante sia molto attrattiva e interessante per la popolazione studentesca.
- Il questionario è stato diffuso a livello nazionale, dalle risposte emerge che a Bologna il 60% degli studenti afferma di fare molta fatica a trovare casa e il 70% afferma di trovarsi in una situazione abitativa che vorrebbe cambiare (condizioni malmesse della casa, rapporti con i proprietari etc.). In media il costo dell'affitto sostenuto è di 450 euro al mese
- Afferma che il diritto alla casa è parte del diritto allo studio.
- UDU cerca di avere una visione dello studente il più ampia possibile, compresa la condizione degli studenti lavoratori: molti devono lavorare dal primo anno di università per potersi permettere una casa.
- Dal dialogo con studenti universitari che si sono stabiliti a Bologna da tempo, emerge comunque una difficoltà a immaginarsi nel futuro a causa dei costi di affitto elevati, le tasse universitarie e le borse di studio che non sono sufficienti a coprire le spese. Queste sono persone che potenzialmente si fermerebbero più a lungo perché Bologna è una città che offre tante possibilità: gli studenti universitari non sono solo persone di passaggio ma sono tutti potenziali cittadini permanenti. Chi abita la città anche per 2/3 anni è un cittadino a tutti gli effetti, intesse relazioni sociali e vorrebbe avere la possibilità di rimanere contribuendo alla città con le proprie capacità.

Alessandro Bozzetti – Università di Bologna

- Si sta occupando di abitare studentesco attraverso un progetto di ricerca iniziato nel 2019 quando si parlava di “emergenza abitativa”. È giusto tuttavia precisare che si tratta di una questione strutturale e non emergenziale perché l’accesso alla casa da parte della popolazione studentesca è un problema che si ripresenta ogni anno. Lavora insieme a Fondazione per l’Innovazione Urbana e all’Università. In tre anni di ricerca hanno raccolto 37.000 questionari da studenti, specialmente nel corso del 2020, anno in cui hanno ricevuto più risposte perché le condizioni abitative periodo pandemico contavano molto.
- Ritiene che il diritto alla casa come sia parte del diritto allo studio e connesso al diritto alla salute.
- La ricerca ha lo scopo di capire dove si trovano gli studenti perché è un dato che gli uffici dell’Università e del Comune non hanno. Si tratta di una carenza informativa perché spesso viene fornito l’indirizzo di residenza e non il domicilio. Inoltre indaga le condizioni abitative: come sono le case, costi, livelli di soddisfazione; gli studentati e come il PNRR è andato a impattare su questi ambiti.
- I dati sulla localizzazione degli studenti in città fanno emergere una maggiore concentrazione nelle aree più centrali, in “competizione” con la popolazione di turisti e residenti. Gli studenti scelgono il centro perché vi hanno sede le università e i servizi principali. Se il centro è saturo la soluzione non è creare hub esterni decentrati non serviti. Altre città hanno perseguito queste strade: se il centro è saturo bisogna pensare servizi per decentrare i flussi, non solo legati alle lezioni ma anche in orari extra lezioni.
- Nel 2021 i costi di affitto erano leggermente inferiori rispetto a quelli forniti da UDU (450 euro) perché non c’erano né studenti (i corsi erano per la maggior parte online) né turisti.
- Da pochi mesi ha preso avvio un progetto che vede le università di Bologna, Milano, Torino e Padova impegnate su questi temi. A fine mese avrà luogo a Padova un convegno sull’abitare studentesco dal titolo “Vivere la città universitaria – abitare studentesco”.

Luca Gullì – Ministero dei Beni Culturali e Ambientali

- C’è una pressione della domanda da parte della popolazione studentesca perché questa ha natura e caratteristiche specifiche e quindi necessita di politiche adatte e non generaliste.
- Secondo Giancarlo Storto le politiche abitative non devono essere mescolate con altre questioni. Hanno una fascia di utenti che va individuata in modo mirato e specifico sul territorio. Quindi, poiché gli studenti hanno caratteristiche diverse

per quanto riguarda le politiche abitative, non è appropriato inserirli nell'Agenzia per la casa.

- Le politiche abitative e studentesche sono politiche strutturali, dovrebbero essere inserite nella gestione ordinaria e non straordinaria attraverso sperimentazioni. I soggetti territoriali e le autonomie hanno una proiezione generalizzata che non dovrebbe coinvolgere la parte studentesca. Una programmazione appropriata dovrebbe portare a una pianificazione efficace.
- Il problema degli studenti lavoratori è che i profili di utenza non sono mai univoci. Sarebbe utile non inserire troppo le politiche abitative nelle politiche urbanistiche in senso ampio, per evitare l'errore di finanziarle come accade con altre politiche.
- I grandi operatori come i politecnici non sono un buon esempio perché hanno una capacità di intervento e dialogo con altre voci, come le grandi fondazioni. È importante capire se riescono ad allargare il punto di vista e mettersi nei panni delle piccole sedi.
- Quando si parla di rendita si usa il termine sbagliato: la rendita è un fenomeno diverso. Si tratta di pressione di domanda sul mercato che aumenta i prezzi. Se si intende intervenire con qualche regolazione del sistema, è la domanda di mercato che va regolamentata con altri strumenti. Questo è importante da tenere a mente.

Nina Zagareanu – Coalizione Civica

- E' consigliera del Quartiere Porto Saragozza e coordinatrice della Casa del Quartiere
- Partecipa all'Assemblea per raccogliere informazioni e sentire le diverse voci per avere spunti di lavoro per le prossime commissioni ed essere informata in prima persona.
- Il tema Abitare per studenti non è uguale come per gli altri abitanti. La preoccupazione degli studenti dev'essere lo studio, senza doversi preoccupare di trovare alloggi. La questione del trasporto pubblico e altre questioni fanno parte dello stesso problema.

Pierluigi Molteni – Università di Bologna

- Progettista e docente a contratto della laurea magistrale di Unibo in service design per l'ambiente costruito.
- Come progettisti, stanno iniziando a seguire una cooperativa di abitazione a proprietà indivisa, che forma la comunità con l'ottica della comunione di interessi prima di fare l'intervento.
- Per la città di Bologna, lo studente è sempre stato un tema economico: i portici, ad esempio, sono nati per vendere spazio agli studenti. Abitare la città da studenti riscontra alcune problematiche simili e riscontrabili da altre categorie

che abitano la città in modo temporaneo ma per lunghi periodi, come alcuni lavoratori, per cui potrebbe essere utile ragionare per macro categorie. A Bologna, un quarto della popolazione cambia ogni dieci anni: oltre agli studenti che scelgono di restare, ci sono altre figure, e la società è in maggiore trasformazione rispetto al passato. Quindi, non è necessario avere soluzioni permanenti. Quello che manca in città è il mercato dell'affitto, che è una modalità molto più vicina alla struttura della società di oggi.

- L'assemblea di cohousing discute dell'abitare per studenti in coabitazione con altre utenze, condividendo servizi che sono simili a quelli di altre categorie. Il tema è più trasversale.
- Un tema fondamentale è una nuova organizzazione della città: le politiche urbanistiche di Bologna stanno andando verso la decentralizzazione e la città dei 15 minuti. La paura è che non ci sia una visione complessiva degli effetti di questa nuova organizzazione della città.

Sara Gainsforth – giornalista e ricercatrice

- Si è interessata alla questione studentesca lavorando molto con l'UDU. Recentemente ha partecipato a un'iniziativa a Milano, presso l'Università Bicocca, dove l'università si è attivata con un questionario per rilevare le esigenze abitative degli studenti. Parte della ricerca e dell'amministrazione dell'università hanno coinvolto 20.000 studenti.
- La proposta, insieme agli altri atenei, è stata la creazione di un osservatorio per avere un monitoraggio e una visione di lungo periodo: il problema non è attrarre gli studenti ma trattenerli. Questo è un caso interessante di presa in carico delle università di questa questione.
- È d'accordo con gli altri partecipanti ai tavoli sull'aver una visione complessiva. Molto spesso gli studenti vengono usati per gentrificare i quartieri periferici, è necessario avere una visione di questi quartieri con politiche abitative che non li gentrificano.
- Durante la discussione del giorno precedente si è parlato dell'importanza di rafforzare altri soggetti come le cooperative o crearne di nuovi. Ad esempio, i bandi per contributi e realizzazione di alloggi per studenti sono aperti a tutti i tipi di soggetti, incluse le cooperative (Campus ha iniziato con i fondi per edilizia residenziale pubblica e poi studentati).
- Rispetto alla trasparenza dei dati, sarebbe auspicabile che il comune destinasse dei posti degli immobili disponibili effettivamente agli studenti, ma non c'è certezza su questo.
- Bologna sconta molto la questione della vendita delle aree pubbliche: ora si trova in una condizione difficile perché questo aspetto andava gestito prima con consapevolezza. Il problema è il costo del suolo e delle aree, quindi si torna ai temi urbanistici: i costi del suolo sono talmente alti che i privati non possono

realizzare case che non siano di lusso per rientrare nei costi di investimento, e questo è quello che spesso succede negli studentati.

- Il problema è quando il pubblico non riesce ad offrire un'alternativa all'offerta privata.

La cooperativa di comunità è il braccio del comune ma con strumenti imprenditoriali, arriva dove non arriva il comune.

Pierluigi Molteni – Università di Bologna

- Serve una visione politica olistica, che è mancata fino a pochi anni fa. Questa visione politica è necessaria per essere attraenti non solo per gli studenti, ma anche per altre categorie, come gli autisti e gli infermieri. Non esistono attori principali, ma un insieme di entità che forniscono risposte diverse a singoli settori. Il pubblico dovrebbe incentivare questo approccio.
- È giusto essere attrattivi e creare condizioni affinché la gente rimanga, ma l'offerta abitativa deve essere diversificata. Deve prevedere un'offerta di affitto che si adatti ai cambiamenti nei momenti di vita delle persone.

Giulia Soldati – UDU Bologna

- Persone di 35 anni che hanno un lavoro e vivono con quattro coinquilini dovrebbero farlo per scelta, non per necessità.
- Una questione che ritorna sempre e che ha un forte impatto è la turistificazione. Essere attrattivi per i turisti va bene, ma da anni questo fenomeno ha influenzato negativamente le condizioni abitative, specialmente per gli affitti brevi, che sono deleteri per studenti e lavoratori.
- Anni fa il problema era che la casa costava tanto, ora non si riesce proprio a trovarla. Molte persone sono costrette ad arrivare a Bologna senza avere ancora trovato una casa e si trovano obbligati a perdere tempo e investire dei soldi per trovare una sistemazione, magari passando mesi in un Airbnb (che è lo stesso fenomeno che alimenta il problema), solo per chi può permetterselo, creando un circolo vizioso.

Sara Gainsforth – giornalista e ricercatrice

- Tra le esigenze emerse dal questionario c'è la richiesta che l'università istituisca un ufficio di mediazione e si prenda carico di questa questione. Ad esempio, riguardo alle truffe, l'università dovrebbe essere risolutiva.
- Spesso gli studenti internazionali, così come quelli provenienti da regioni come Calabria e Sicilia, finiscono negli studentati privati perché non riescono a orientarsi, affrontando così anche problemi di discriminazione.
- C'è una mania della settorialità che non è utile: le risposte settoriali tendono a infantilizzare gli studenti. Negli studentati ci sono servizi che infantilizzano gli studenti, come la pulizia delle camere o gli orari di rientro, e che non sono

adeguati. Gli studenti possono essere lavoratori o avere una famiglia, e trattarli in modo umiliante è inaccettabile.

Alessandro Bozzetti – Università di Bologna

- È necessaria la presenza di nuovi soggetti nel mercato abitativo studentesco. È difficile quantificare con precisione i fuori sede, ma ipotizzando che rappresentano il 43% del totale degli studenti, i posti negli studentati privati attualmente esistenti coprono solo una parte del fabbisogno. In totale, insieme ai privati, si raggiungono circa 5000 posti per studenti. Le soluzioni attualmente disponibili sono limitate al mercato privato, che però necessita di una regolamentazione, altrimenti non si sa dove possano andare gli studenti.
- È stata condotta un'indagine tra locatori e locatari che ha prodotto dati diversi. Sarebbe interessante mettere in connessione le diverse ricerche. Si propone la creazione di un osservatorio delle ricerche, così da non dover partire sempre da zero.

Luca Gullì – Ministero dei Beni Culturali e Ambientali

La trasversalità e l'integrazione di questi temi devono essere date per scontate. La politica per la casa e l'abitare studentesco devono essere strettamente collegate alle altre politiche.

- Il concetto di "casa, quartiere e città" è stato il termine con cui si definiva una programmazione che ha avuto esiti positivi, realizzando i quartieri pubblici delle città emiliane con programmazioni per la casa che includevano tutto il resto: politiche settoriali di interesse generale.
- L'integrazione avviene in quello che i giuristi chiamano effetti riflessi. Ogni politica deve definire bene i propri obiettivi e interventi. Successivamente, si devono far confluire questi interventi su luoghi specifici in un disegno complessivo della città. La preconditione è avere la disponibilità delle aree.
- Non sono solo le politiche istituzionali a essere rilevanti, ma anche i nuovi soggetti. Esiste il problema di far dialogare non solo i temi, ma anche i soggetti: la città metropolitana non dialoga con il comune su questi temi. Il comune influisce sulle scelte della città metropolitana, che dovrebbe avere una proiezione di equilibrio complessivo. Non si fanno provvedimenti pubblici integrati fin dall'inizio perché un tema potrebbe fagocitare un altro, aumentando i rischi.
- È necessario vedere settorialmente i temi di interesse generale. A livello regionale aver considerato le politiche abitative in modo ha portato ad un'erosione del patrimonio fisico disponibile.

Sara Gainsforth – giornalista e ricercatrice

- Uno studentato interamente pubblico è un'operazione di rigenerazione urbana che non si vede più. Vorrebbe capire che destinazioni di uso hanno gli studentati rispetto al piano urbanistico, c'è sempre confusione e opacità rispetto alla destinazione d'uso e cosa comporta.

Luca Gullì – Ministero dei Beni Culturali e Ambientali

- La flessibilità nell'interpretare la destinazione d'uso permette di mescolare le categorie: quella prevalente di residenza collettiva (da studentati a conventi) con quella ricettiva degli alberghi. Un quantitativo così consistente di strutture ricettive non sarebbe stato possibile, mentre giocando sulla residenza collettiva è stato fattibile. Queste collocazioni si trovano a cavallo tra diverse destinazioni. Tutti gli investitori sono internazionali, tranne Campus.

Giulia Soldati – UDU Bologna

- Le proposte che fanno come UDU non sono assurde ma si tratta di cose fondamentali: una legge su affitti brevi turistici, ferma in quanto di livello nazionale
- Aumentare affitti a canone concordato
- Studentati che siano pubblici. Sono richieste semplici su cui lavorare. Il governo attuale non gioca a favore.
- Sarebbe utile capire se si possa fare qualcosa a livello regionale o locale su affitti brevi turistici.

Luca Gullì – Ministero dei Beni Culturali e Ambientali

- L'osservatorio che prende dati dal soggetto dovrebbe essere fatto anche sui bilanci pubblici per vedere come le regioni hanno spostato nel tempo le loro risorse. Come hanno dirottato togliendo da alcuni settori e privilegiando molti altri settori che hanno un concentrazione di investimenti.
- In Emilia Romagna il dirottamento verso altri investimenti ad alta concentrazione di capitale ha tolto investimenti a politiche sociali abitative e ambientali. C'è bisogno di un osservatorio che sia regionale.

Sara Gainsforth – giornalista e ricercatrice

- Sottolinea il ruolo della chiesa: è uno dei soggetti che ha un grande peso e asset da destinare.
- Bologna è una delle città più interessate dal PNRR
- Andrebbe fatta luce sulla deregolamentazione del cambio di destinazione d'uso della SCIA.

Nina Zagareanu – Coalizione Civica

- Si sta creando un'agenzia municipale che farà la mediazione tra proprietari e inquilini.
- Si aspettava la sala piena di studenti, bisogna alzare la voce perché è un problema.