

# Housing sociale a Bologna.

## Programmi di intervento e progetti degli Enti Locali bolognesi

Bruno Alampi  
Provincia di Bologna

### *Abstract*

Il sistema degli Enti Locali dell'Area Metropolitana Bolognese si è posto il problema di trovare forme di intervento maggiormente caratterizzate ed incisive nella ridefinizione del ruolo delle politiche pubbliche nel settore abitativo e per fare questo si è dotata di un programma di interventi articolati a partire dall'obiettivo strategico di realizzare 5.000 alloggi di edilizia sociale.

Di tale programma, due iniziative sembrano adatte ad essere trasferite anche in altre realtà territoriali del paese in riferimento al limitato impiego di risorse da parte degli Enti locali ed al livello di maturità raggiunto:

- *l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto*, che ha il vantaggio di facilitare l'utilizzo di risorse pubbliche e private esistenti indirizzandolo verso le finalità pubbliche;
- *il Programma di realizzazione di alloggi a canone contenuto con il contributo della Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna*, che rappresenta una felice sperimentazione di collaborazione tra Enti Pubblici e privato sociale con forte innovazione riguardo agli aspetti finanziari.

## **INTRODUZIONE**

### *Una nuova emergenza abitativa*

L'emergenza abitativa attuale è strutturalmente diversa da quella degli anni settanta soprattutto a causa delle condizioni di maggiore vulnerabilità delle famiglie esposte ad un mercato abitativo che non sono in grado di sostenere. Oltre questo la domanda non è omogenea ma si presenta articolata nella forma e nelle caratteristiche specifiche.

I principali soggetti interessati da questo fenomeno sono:

- anziani, spesso soli,
- adulti soli con minori a carico,
- giovani coppie,
- lavoratori provenienti da altre regioni e stranieri,
- lavoratori stagionali impiegati prevalentemente in agricoltura;
- famiglie monoreddito,
- single,
- lavoratori atipici.
- studenti fuori sede,
- soggetti marginali,

Di conseguenza anche l'intervento pubblico deve avvenire in maniera differente da quello passato attivando azioni di intervento che si modulano sull'articolazione della domanda.

### *La domanda abitativa*

Il progressivo indebolimento economico del ceto medio ha allargato a fasce di popolazione più ampie il disagio abitativo prima rappresentato solo dalle categorie più marginali.

E' quella che gli analisti hanno definito "*fascia grigia*".

La "*fascia grigia*", ha caratteristiche difficili da parametrare in assoluto in quanto spesso la differenza non è reddituale ma è rappresentata dall'abitare o meno in una casa in proprietà. In generale la "*fascia grigia*" possiede una capacità di spesa non trascurabile che non consente di equipararla alle "fasce sociali" tradizionali e per questo, secondo l'attuale schema di intervento, è esclusa dalle graduatorie ERP ma, nello stesso tempo, non riesce a sostenere i canoni di locazione del mercato libero né ad acquistare un alloggio in proprietà. Oltre tutto una parte di questa "*fascia grigia*" si trova anche nella difficoltà di fare emergere e rendere evidente il proprio fabbisogno; un esempio per tutti è rappresentato dai giovani che sono costretti a rimanere in casa dei genitori perché con quello che guadagnano con il loro lavoro, spesso precario, non sono in condizione di pagare l'affitto di un alloggio.

L'attuale condizione di disagio abitativo crea, pertanto, una situazione crescente di sofferenza e di insicurezza nelle persone che non riescono a programmare e progettare i propri percorsi di vita.

Gli analisti hanno definito che un'incidenza del canone di locazione superiore al 30 % del proprio reddito obbliga a contenere altri consumi primari.

#### *Quali interventi programmare*

L'intervento tradizionale di edilizia residenziale pubblica non è più sostenibile né dal punto di vista economico – a causa del progressivo indebolimento delle risorse pubbliche e della diminuzione del flusso di finanziamento statale avvenuto con la cessazione della GESCAL - né da quello sociale e culturale

Riguardo alla **sostenibilità finanziaria** l'unica novità, certo non entusiasmante, è rappresentata dalla Legge Finanziaria 2007 che prevede 30 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008 e 2009 per la realizzazione di un Piano straordinario di Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Per quanto riguarda la **sostenibilità sociale** e culturale quello che è successo nelle banlieue parigine ci insegna in maniera più esemplificativa di quanto quotidianamente facciamo Corviale, lo Zen o le più vicine Vele di Scampia quanto sia sconsigliabile la creazione ex novo di **aggregazioni quantitativamente consistenti** che superino *soglie* consigliabili e tali da indurre fenomeni di tensione o disagio sociale. Vanno quindi ripensate le modalità dell'intervento pubblico su questa materia.

#### *Indagine ANCI – CRESME 2005 – Disimpegno pubblico nelle politiche abitative*

Riguardo al disimpegno pubblico dell'intervento nel settore abitativo sociale sono esemplificativi i dati dell'Indagine ANCI – CRESME del 2005 in relazione alla produzione di alloggi nelle diverse tipologie:

Produzione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata:

1984        34.000 abitazioni

2004        1.900 abitazioni

Produzione di nuovi alloggi di edilizia agevolata o convenzionata

1984        56.000 abitazioni

2004        11.000 abitazioni

## LE MODALITÀ D'INTERVENTO

Le **Politiche abitative** sono in primo luogo un problema di pianificazione territoriale in riferimento all'equilibrio complessivo tra le diverse funzioni che devono essere contenute all'interno delle nostre città, luoghi in cui le **case in affitto** a prezzi sostenibili sono uno dei beni più rari.

Il fatto che in questi anni si siano cercate soluzioni parziali - di tipo edilizio o riconducibili alle politiche sociali - ha fatto perdere di vista strumenti e modalità operative proprie della **pianificazione territoriale** necessarie per la sua risoluzione.

I contributi più originali su questo argomento provengono da chi ha già capito questa problematica ed ha iniziato ad elaborare proposte e soluzioni. Infatti continuare a pensare che le Politiche abitative siano solo un problema edilizio e di politiche sociali si muove nello stesso solco di chi ha fatto cessare la GESCAL e di chi ha affermato, nella seconda metà degli anni '90, che il problema del disagio abitativo era riconducibile a sole 200.000 famiglie in tutto il paese e di conseguenza andava considerato come marginale. La realtà che ci siamo trovati davanti sin dall'inizio di questo decennio purtroppo è un'altra.

Alcuni temi cari agli urbanisti costituiscono nello stesso tempo i principali fattori limitanti per lo sviluppo delle le politiche abitative; ad esempio:

La **rendita** è una distorsione contro la quale i maggiori esponenti della disciplina urbanistica si sono sempre schierati, pur tuttavia perdendo tutte le battaglie e costituisce nello stesso tempo una delle questioni più problematiche anche per le politiche abitative.

Le **periferie** e la necessità della loro **riqualificazione urbanistica** oltre ad essere il tema di questo convegno è l'argomento di maggiore attualità con il quale si confrontano al momento i maggiori urbanisti del mondo.

La **terziarizzazione dei centri storici** è un fenomeno di tipo planetario, o perlomeno di tutto il mondo occidentale, così come quello dell'incremento dei valori immobiliari determinato dalla massimizzazione dei valori della rendita nei luoghi centrali.

Per fare esempi concreti, l'esito di questi fenomeni nella città di Bologna ha portato, tra gli anni '70 e '90, all'espulsione di circa 200 mila abitanti, che sono andati ad abitare nei centri della provincia pur continuando a lavorare nella città capoluogo determinando problemi infrastrutturali risolvibili solo con finanziamenti straordinari che né gli Enti locali né lo Stato hanno. Le case che erano occupate da queste persone sono state trasformate in uffici, studi professionali ed attività di tipo terziario in genere oltre che per dare alloggio a studenti universitari o a lavoratori provenienti da altre città a costi e condizioni insostenibili per le famiglie medie.

Tanto per restare nella realtà bolognese nei dieci anni a cavallo tra la metà degli anni '90 e i primi di questo decennio nel territorio della Provincia la pianificazione territoriale ha programmato ed ha permesso di realizzare al mercato privato una quantità di alloggi superiore ai 40.000; di questi nemmeno uno è stato realizzato per la **locazione permanente** e non sono più di un centinaio quelli destinati in locazione a termine a canone sociale (intorno ai 5-10 anni), che rappresentano per le amministrazioni spesso più un problema per la ricollocazione degli assegnatari. E' evidente che il mercato non ha nessun interesse rispetto a questa tipologia abitativa e quindi deve essere il sistema pubblico a introdurre misure significative per superare questa grave distorsione.

L'intervento pubblico, quindi, deve ripartire dalla **pianificazione territoriale ed urbanistica** che negli anni più recenti, però, non è stata in grado di cogliere ed interpretare il disagio abitativo nelle sue diverse componenti lasciando ad altre discipline il compito di trovare le soluzioni.

Riguardo a questo atteggiamento una vera e propria inversione di rotta è venuta dal nuovo Piano Strutturale del Comune capoluogo che pone tra le sue principali strategie l'obiettivo di **"Riabitare Bologna"**, in un quadro di sostenibilità ambientale oltre che socioeconomica.

### *Tre concetti chiave*

Ed è proprio dalla pianificazione territoriale ed urbanistica che vengono le soluzioni che aprono le più ampie prospettive riguardo le possibili soluzioni al problema del disagio abitativo.

Gli strumenti concettuali che stiamo sperimentando per gli interventi strutturali nel nostro territorio sono:

- **Lo standard aggiuntivo**
- **La perequazione urbanistica**
- **La negoziazione**

In primo luogo la nozione di edilizia sociale come **standard aggiuntivo** a quelli canonici, previsti dalla normativa ormai da diversi decenni. Tanto per dare un'idea per il Comune di Bologna lo Standard aggiuntivo nelle aree di nuova edificazione potrà spingersi fino al 25% di edilizia sociale; stiamo lavorando per definire quantità realistiche per gli ambiti di riqualificazione urbanistica e per gli altri Comuni del nostro territorio.

La **perequazione urbanistica** è uno strumento per garantire un trattamento equo tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, indipendentemente dalle destinazioni d'uso finali, siano esse pubbliche o private.

Per ottenere questo risultato la pianificazione riconosce le medesime possibilità edificatorie agli immobili oggetto di trasformazione sulla base di categorie omogenee, sotto il profilo dello stato di fatto e di diritto al momento della formazione del PSC. L'effetto di tale processo è quello di attribuire, al momento della formazione del POC, i diritti edificatori in maniera equa sia alle parti pubbliche che alle parti private della città.

Pertanto, la perequazione urbanistica è un metodo per realizzare contestualmente la città pubblica e la città privata in quanto consente alle amministrazioni di acquisire **aree destinate alla residenza pubblica** in maniera gratuita attraverso un'azione di compressione della rendita fondiaria.

Il metodo perequativo si pone, dunque, come valida alternativa al procedimento d'esproprio perché permette di conseguire risultati analoghi con aumento di efficienza, efficacia ed economicità ed è divenuto un preciso riferimento operativo previsto, oltre che dal Progetto di legge dell'Ulivo sui "*Principi del governo del territorio*", dalla legge urbanistica regionale (L. R. 20/2000) potenziata in questo senso dal Progetto di legge regionale dell'Emilia-Romagna "*Governo e riqualificazione solidale del territorio*" che ha tra gli obiettivi principali l'introduzione di principi innovativi finalizzati all'acquisizione da parte dei Comuni di una dotazione di aree per gli interventi di edilizia residenziale sociale. Tale disciplina nella Provincia di Bologna è già realtà in quanto contenuta nel PTCP ed entrerà a pieno titolo nei Piani strutturali che le Amministrazioni Comunali hanno in corso di redazione.

Le **pratiche negoziali**, sono uno strumento ampiamente utilizzato dalle amministrazioni comunali e si possono integrare con la perequazione urbanistica per aumentare i vantaggi per la collettività sulla base di condizioni finalizzate al raggiungimento di obiettivi dichiarati nel Piano Strutturale e nei successivi strumenti attuativi, attraverso procedure trasparenti previste dalla legge urbanistica regionale, la L. R. 20/2000.

### *Il Comitato Interistituzionale*

Il sistema degli Enti locali bolognesi si è posto il problema di trovare forme di intervento maggiormente caratterizzate ed incisive nella ridefinizione del ruolo delle politiche pubbliche del settore abitativo, anche in mancanza delle risorse economiche necessarie.

La Conferenza Metropolitana dei Sindaci si è dotata di un organismo finalizzato a coordinare le politiche territoriali che avvengono sul territorio provinciale: Il **Comitato interistituzionale per l'elaborazione condivisa dei PSC**, le cui attività si sono strutturate in cinque gruppi di lavoro:

- **Dimensionamento delle previsioni insediative e di servizio,**

- Perequazione territoriale e urbanistica,
- Infrastrutture, trasporti e mobilità,
- Poli funzionali ed aree produttive,
- Spazi verdi non urbani.

## LE STRATEGIE

La principale strategia riguarda la realizzazione di uno stock di nuovi alloggi di edilizia sociale – denominata “*non convenzionale*” per distinguerla dalla tradizionale ERP - da realizzarsi nel territorio provinciale nell’arco “dei prossimi due mandati amministrativi” per un ammontare complessivo di **5.000 unità immobiliari**.

Questo perché saranno i nuovi Piani Strutturali redatti dai Comuni e dalle Associazioni Intercomunali che potranno sviluppare in pieno tali strategie in quanto è stato stimato residuo il contributo che potrebbe derivare dagli strumenti urbanistici vigenti in riferimento al fatto che le aree edificabili esistenti sono in gran parte gravate da oneri infrastrutturali e di altro genere.

Nello stesso tempo, a parte il Comune Capoluogo, la maggior parte dei Comuni hanno attualmente quantità residue di aree edificabili in proprietà, che ammontano a potenzialità edilizie complessive per circa **200 alloggi**, distribuiti in maniera non organica su diversi Comuni della Provincia.

La **Tipologia d’Intervento** che abbiamo deciso di privilegiare, senza per altro escludere altre forme se l’individuazione dei fabbisogni ne porrà l’esigenza, è la locazione permanente a **canone concordato** ai sensi della legge 431/98, che consente di abbattere i canoni di mercato almeno del 30 %.

Il Comune di Bologna ha riservato per se una quota di **3.000 alloggi**, di cui **1.000** sulle previsioni residue del proprio PRG vigente ed ulteriori **2.000** da realizzare all’interno delle previsioni del Piano strutturale Comunale.

Stiamo, quindi, lavorando per programmare la realizzazione dei **2.000 alloggi** sociali “non convenzionali” residui da parte degli altri Comuni della Provincia attraverso l’attuazione dei Piani Strutturali in forma associata in corso di redazione.

Questi alloggi verranno realizzati attraverso la **perequazione urbanistica** e le pratiche negoziali che sono gli strumenti individuati dal Comitato Interistituzionale per realizzare contestualmente la città pubblica e la città privata

I tempi di attuazione di questo obiettivo strategico non hanno fatto perdere di vista da un lato la situazione contingente e dall’altro le molteplici sfaccettature che la problematica presenta sul territorio anche in riferimento alla diversa articolazione dei fabbisogni e per fare questo abbiamo adottato un sistema di strategie articolate sul medio, breve e lungo periodo attraverso il quale definire le nuove modalità dell’intervento pubblico mettendo al primo posto tre principali finalità:

- aumento dell’offerta di alloggi pubblici e privati in affitto a canone concordato ai sensi della Legge 431/98;
- possibilità di coinvolgere tutti i soggetti (pubblici, privati e privato sociale) che offrano la disponibilità a fornire il proprio contributo in un clima di reciproca collaborazione con il sistema degli Enti pubblici;
- implementazione di programmi e di progetti che abbiano caratteristica di forte innovazione riguardo agli aspetti finanziari.

Tali politiche riguardano:

- L’Agenzia Metropolitana per l’Affitto;
- Il programma di realizzazione di alloggi a canone contenuto con il contributo della Fondazione CARISBO;

- La promozione dei contratti concordati;
- La gestione dinamica e socialmente orientata del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente e le possibili modalità per il suo accrescimento;
- L'autocostruzione e l'autoristrutturazione;
- La sperimentazione di un modello di locazione a riscatto;
- Il rilancio del "piano per l'edilizia economica e popolare".

Di questo programma strategico che dovrà necessariamente confrontarsi con le modifiche normative che il governo ha in corso di definizione pare utile illustrare di seguito due iniziative che hanno il pregio di essere state implementate con gli strumenti attualmente disponibili e quindi possono essere trasferite ed applicate in qualsiasi contesto territoriale del nostro paese: la prima ha il vantaggio di facilitare l'utilizzo di risorse esistenti indirizzandolo verso le finalità pubbliche ed è "*l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto*"; la seconda rappresenta una felice sperimentazione di collaborazione tra Enti Pubblici e privato sociale ed è il "*Programma di realizzazione di alloggi a canone contenuto con il contributo della Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna*".

#### *L'Agenzia Metropolitana per l'Affitto*

Il progetto nasce dall'esigenza di incentivare il mercato delle locazioni, agevolando l'incontro tra domanda e offerta ed utilizzando gli strumenti normativi esistenti per favorire l'accesso alla locazione a canone concordato delle famiglie che hanno redditi intermedi garantendo comunque gli interessi della proprietà immobiliare.

La forma societaria scelta per mantenere l'autonomia finanziaria ed operativa rispetto ai soggetti aderenti è quella dell'Associazione, che si è costituita il 22 gennaio 2007 ed i cui soci fondatori sono Provincia e Comune di Bologna, i Comuni dell'area metropolitana, l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna oltre alle associazioni dei proprietari immobiliari, ai sindacati degli inquilini ed alle associazioni imprenditoriali.

Il sistema di garanzie per la proprietà immobiliare fanno riferimento principalmente all'istituzione di un **fondo**, finanziato dalle Fondazioni bancarie ed alimentato con una quota pari al 3 % del canone di locazione, che permettono di:

- percepire un canone di locazione senza correre rischi di morosità;
- avere riconsegnato l'immobile nello stato originario, fatta salva la normale vetustà;
- avere la possibilità della tutela legale in caso di controversie;
- affidare la completa gestione del contratto, dalla predisposizione fino al rilascio dell'immobile, all'Agenzia, con una minimizzazione dei costi amministrativi e degli adempimenti burocratici;
- godere delle agevolazioni fiscali legate al canone concordato.

In cambio di queste garanzie viene chiesto ai proprietari che metteranno a disposizione dell'Agenzia i propri immobili di darli in locazione a famiglie selezionate seguendo liste di priorità che i Comuni redigeranno attraverso bandi pubblici nei quali verranno privilegiati i fabbisogni riscontrati a livello locale, mantenendo un rapporto massimo di incidenza del canone di locazione sul reddito del 30 %.

Facendo una valutazione di massima del processo virtuoso che si potrà attivare è realistico stimare entro il migliaio il numero di alloggi (privati e pubblici di proprietà degli Enti Locali, delle ex IPAB e dell'ACER) che l'Agenzia riuscirà a gestire entro i primi tre anni di attività, che sarà svolta attraverso un monitoraggio continuo dei risultati d'esercizio.

Superata questa soglia sarà possibile erogare servizi di maggiore dettaglio quali:

- la possibilità di far ripristinare alloggi non abitabili all’Agenzia e di ammortizzare tali spese mediante i canoni di affitto,
- di sostenere finanziariamente le spese di accesso all’alloggio da parte degli inquilini,
- di consentire a proprietari anziani non autosufficienti la possibilità di cambiare il proprio alloggio non più adeguato con uno messo a disposizione dell’Agenzia con caratteristiche compatibili alle sue condizioni.

Nel frattempo si stanno avviando le modalità di definizione gestionale per progetti mirati a specifiche categorie di utenti come ad esempio i lavoratori extraterritoriali e gli studenti fuori sede.

### *Il Programma di realizzazione di alloggi a canone contenuto con il contributo della Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna*

La Provincia di Bologna ha promosso la sottoscrizione di due Accordi di Programma con i Comuni della Provincia, la Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna e l’ACER, finalizzato alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione permanente a canone contenuto al fine di attuare un intervento qualificato nel settore abitativo per dare una risposta concreta alle famiglie che si trovano in grave difficoltà economica a causa degli alti costi dei canoni di affitto del libero mercato dell’area bolognese e delle difficoltà di accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica dei comuni del territorio.

Lo schema di funzionamento dell’Accordo si articola nel seguente modo:

- Il comune interessato dall’intervento mette a disposizione un’area edificabile di proprietà e ne realizza le urbanizzazioni;
- La Fondazione eroga un finanziamento a fondo perduto pari a circa il 20 % del costo di costruzione e si fa garante nei confronti della Cassa di Risparmio in Bologna riguardo all’erogazione di un prestito a tasso agevolato;
- L’ACER è titolare del prestito bancario, attuatore del progetto ed introita i proventi dei canoni di locazione per il periodo di tempo utile ad ammortizzare i costi di costruzione;
- Gli inquilini vengono selezionati con procedure ad evidenza pubblica sulla base del reddito e sulla capacità a pagare un canone concordato;
- Alla fine dell’ammortamento dei costi, gli alloggi diventano di proprietà del Comune.

L’Accordo è in avanzata fase di attuazione e sono già stati realizzati e consegnati un numero di alloggi pari a circa la metà di quelli complessivi (che sono 240) oltre ad avere una programmazione articolata per quelli in corso di realizzazione rispetto ai quali, in corso d’opera, sono stati sostituiti due interventi di nuova costruzione altrettanti di recupero edilizio sperimentando possibili applicazioni che prevedano, anche, minore dissipazione della risorsa suolo e un utilizzo delle risorse di minore impatto sul territorio, pur in presenza di risorse economiche limitate.

L’aspetto più importante da mettere a fuoco riguarda, però, la sperimentazione di un modello di intervento pubblico/privato sociale che sta dando importanti risultati e che è replicabile utilizzando le modalità attuative già collaudate.

Infatti, nel panorama nazionale degli interventi delle Fondazioni bancarie che riguardano l’housing sociale, l’iniziativa in oggetto si è caratterizzata come particolarmente incisiva riguardo alla partnership pubblico/privato-sociale rispetto alle seguenti principali questioni:

- la Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna ha già impegnato ad oggi su questo progetto un finanziamento di 2,5 milioni di euro a fondo perduto;
- gli immobili realizzati diventeranno di proprietà delle Amministrazioni Comunali dopo che ne verranno ammortizzati i costi;

- il coinvolgimento diretto di ACER Bologna, azienda di proprietà dei Comuni e della Provincia e che ne gestisce i patrimoni immobiliari come previsto dalla normativa regionale;
- il processo virtuoso che ha portato un sensibile abbattimento dei costi ed ha permesso che, in una realtà in cui il costo di costruzione si aggira intorno ai 1.200 - 1.300 €/mq., si è riusciti ad appaltare lavori a meno di 900 €/mq. (prezzi 2006) ed avere prezzi di costruzione medi degli alloggi di 55.000 €.

## CONCLUSIONI

Il modello di realizzazione sperimentato, più che per le quantità messe in gioco, che in ogni caso non si sarebbero potute realizzare in altro modo ed attualmente forniscono una risposta ad un certo numero di famiglie, va inquadrato in un contesto generale nel quale gli Enti Locali non hanno la capacità finanziaria di spesa da utilizzare per realizzare edilizia sociale ed il mercato nel suo complesso oltre a non essere interessato all'argomento perché ha evidenti maggiori vantaggi a realizzare alloggi da vendere non viene in alcun modo stimolato a sperimentare modalità attuative che forniscano soluzioni, anche parziali, a queste problematiche che rimangono in capo al sistema degli Enti pubblici.

Il vero valore aggiunto di questa sperimentazione è rappresentato proprio da questo processo virtuoso che da un lato dimostra che è possibile costruire a costi inferiori di quelli di mercato mantenendo gli stessi standard di sicurezza e con qualità apprezzabile, nel coinvolgimento attivo dell'ACER con un ruolo che va oltre la gestione dei patrimoni immobiliari dei Comuni oltre che dal contributo della Fondazione che ha rappresentato il vero e proprio impulso che ne ha permesso l'implementazione.

Andando anche oltre l'approccio virtuoso evidenziato con questa esperienza si è potuto attuare e collaudare un piano economico-finanziario attraverso il quale con un stanziamento iniziale di circa il 20 % del costo complessivo dell'intervento ed un mutuo immobiliare, praticamente a condizioni di mercato, da parte di qualunque soggetto pubblico o privato è possibile realizzare interventi che, attraverso l'applicazione di canoni di locazione concordati ai sensi della legge 431/98, permettono dopo l'ammortamento dei costi di costruzione e degli oneri finanziari relativi di fare acquisire gli immobili realizzati al patrimonio comunale con l'unico costo iniziale da parte dell'Amministrazione Comunale rappresentato dall'urbanizzazione dell'area che ha messo a disposizione.

Come ultima considerazione, si può tranquillamente affermare che con questo progetto è stata sperimentata una delle possibili modalità attraverso la quale potere realizzare gli interventi di edilizia sociale che gli enti locali bolognesi hanno deciso di avviare passando attraverso l'acquisizione delle aree con l'applicazione della disciplina relativa alla perequazione urbanistica.

Per approfondimenti:

[http://www.atlante.provincia.bologna.it/conferenza\\_doc.htm](http://www.atlante.provincia.bologna.it/conferenza_doc.htm)

Per informazioni:

[bruno.alampi@nts.provincia.bologna.it](mailto:bruno.alampi@nts.provincia.bologna.it)