

 Atto di Consiglio	Politiche abitative Coproponenti: Dipartimento Segreteria Generale Partecipate Appalti e Quartieri Informati: Dipartimento Welfare e promozione del benessere di comunità , Patrimonio , Ufficio di Piano	N. Proposta: DC/PRO/2024/127
Oggetto: COSTITUZIONE DELLA FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA CON FUNZIONI DI AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO, IN ATTUAZIONE DELLE LINEE D'INDIRIZZO DEL PIANO PER L'ABITARE DI CUI ALLA DELIBERA PG 469844/2023 E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

la Legge Regionale 24/2001 e s.m.i “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”, all’art. 6 “Funzione dei Comuni”, prevede che essi esercitino le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, di attuazione e gestione degli stessi, provvedendo tra l’altro alla rilevazione dei fabbisogni abitativi, alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, alla predisposizione ed attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, alla costituzione di agenzie per la locazione;

nelle linee del mandato amministrativo 2021-2026 “La grande Bologna, per non lasciare indietro nessuno”, di cui all’Odg. del Consiglio Comunale n. 54, Pg.n. 38101/2022, si evidenziano, tra gli altri, i seguenti obiettivi legati alle politiche per l’abitare:

- istituire una nuova Agenzia sociale per la casa, che possa gestire in modo innovativo immobili e servizi, anche attraverso il reperimento di nuovi alloggi nel mercato privato per locarli a specifiche categorie di inquilini tramite un sistema di garanzie e tutele offerte dall’Amministrazione comunale;
- incentivare forme di abitare collaborativo per i sempre più numerosi anziani soli che necessitano anche di “welfare informale”, per i giovani che vogliono sperimentare percorsi etici di collaborazione abitativa, per la popolazione universitaria (in particolare studenti fuori sede) che deve diventare autenticamente “cittadina”;

con Delibera del Consiglio Comunale Pg 469844 del 10 Luglio 2023 sono state approvate le linee d’indirizzo del Piano per l’Abitare, cioè un insieme coordinato di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, che ha lo scopo di ridurre la tensione abitativa, stimolando la rigenerazione dei tessuti urbani, migliorando l’abitabilità e l’attrattività della città;

la quarta strategia del citato Piano prevede, tra l’altro, la creazione di un’Agenzia Sociale per l’Affitto con l’obiettivo di intercettare una parte degli alloggi che già transitano per il mercato privato e favorire l’utilizzo, per finalità d’interesse collettivo, di una parte degli alloggi sfitti o ad uso turistico ;

la seconda strategia del Piano prevede, invece, la sperimentazione e il sostegno di nuove forme di abitare collaborativo, a partire da edifici messi a disposizione dal Comune di Bologna, secondo gli specifici contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG);

le strategie contenute nel citato Piano per l'Abitare sono state condivise con la Città Metropolitana di Bologna, che concorre direttamente alla loro realizzazione, oltre che con diversi soggetti pubblici (tra cui l'Azienda per i Servizi alla Persona di Bologna);

Premesso, inoltre, che:

coerentemente con il percorso avviato con il Piano per l'Abitare, con Determina Dirigenziale 6734/2023 è stato approvato l'Avviso Pubblico "PER LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA AI SENSI DELL'ART. 5 DEL PROTOCOLLO DI INTESA P.G. 815594/2022 DEL 7 DICEMBRE 2022 PER LA REALIZZAZIONE DELL'OSSERVATORIO METROPOLITANO SUL SISTEMA ABITATIVO";

tale Assemblea pubblica si è svolta nelle giornate del 10, 15 e 23 Maggio 2023 e le risultanze degli interventi sono contenute nel verbale sintetico conservato in atti ;

tra le proposte presentate in Assemblea dalle Associazioni intervenute , si evidenziano:

- costituire una agenzia pubblica per l'affitto, per stimolare, garantire e meglio tutelare locatori che intendano mettere a disposizione i loro immobili a conduttori con redditi intermedi;
- aumentare la disponibilità di alloggi sociali, a canone sostenibile, ricavandoli soprattutto dai tessuti dismessi della città;
- stimolare progetti di "abitare collaborativo" sostenendo le esperienze già nate sul territorio;
- intensificare le azioni di contrasto ad ogni forma di discriminazione nel sistema della locazione residenziale;
- sostenere il diritto allo studio universitario, che passa anche per il diritto ad una casa dignitosa e a costi accessibili;

Considerato che:

in data 16 Dicembre 2022, è stata adottata la versione definitiva del Programma Nazionale "METRO Plus e Città medie Sud" 2021 - 2027, con decisione di esecuzione della Commissione Europea n. C(2022)9773;

con Delibera della Giunta di Bologna PG 754052/2024 è stata approvata una nuova versione del Piano operativo del PN Metro plus 21-27 e con determina dirigenziale dell'Organismo Intermedio PG 839394/2024 è stato ammesso a finanziamento il progetto codice BO 4.4.11.1.A denominato "Agenzia per l'abitare" nell'ambito del piano operativo di Bologna del programma PN Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027 citato;

nella "Scheda Operazione Organismi Intermedi", allegato 1 della sopracitata Determina, si specifica che *"l'Agenzia per l'abitare è lo strumento funzionale a intercettare una parte degli alloggi, pubblici, parapubblici e privati, oggi sfitti, sotto*

utilizzati o ad uso turistico, per locarli a canoni sostenibili a soggetti e famiglie con specifiche fragilità economiche e sociali (dunque a forte rischio di marginalizzazione) a fronte di significativi incentivi pubblici diretti ai locatori privati (contributi, garanzie ecc.), e a vantaggi gestionali. Il beneficiario finale di questa misura, cioè il destinatario ultimo, è quindi il “nucleo fragile” in cerca di un’abitazione in locazione a canoni sostenibili. Tale Agenzia è realizzata tramite una costituenda Fondazione”;

il 19 Febbraio 2024 è stato sottoscritto il verbale (registrato dalla Città Metropolitana con PG 20952 del 28 Marzo 2024), recante “Intesa tra le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, le Associazioni di Proprietari Immobiliari, il Comune di Bologna e la Città Metropolitana di Bologna, in ordine al nuovo Accordo Territoriale in materia di locazione concordata (Legge 431/98 art. 2 comma 3)” ove, tra l’altro, il Comune si impegna:

- a dare vita - congiuntamente alla Città Metropolitana - entro l’anno in corso, ad una Agenzia pubblica per la locazione, destinando una parte delle risorse di cui al Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2021-2027, corrispondente ad Euro 4 Milioni, anche funzionale ad erogare contributi ed incentivi per il sostegno del mercato della locazione a canone concordato, sia verso i conduttori che i locatori;
- a prevedere, tra le misure di stimolo e sostegno alla locazione concordata verso i locatori privati, da attuare tramite la predetta Agenzia, garanzie a tutela del locatore per eventuali morosità del conduttore, fino a 12 mensilità del canone e contributi per sostenere il conduttore garantendo al locatore il canone contrattualmente pattuito secondo le tariffe stabilite dall’Accordo Territoriale per tempo vigente;
- a dedicare alla nuova Agenzia per l’Abitare anche le risorse economiche derivanti dallo scioglimento della previgente associazione Agenzia Metropolitana per l’Affitto (AMA), corrispondenti ad euro 219.744,00;

nella citata Intesa, la Città Metropolitana di Bologna si impegna tra l’altro a destinare le risorse in capo allo stesso Ente, derivanti dallo scioglimento dell’Agenzia Metropolitana per l’Affitto (AMA), pari a Euro 638.826,00, alla nuova Agenzia per l’Abitare in virtù della sua azione a servizio di tutta l’area metropolitana;

Visto che:

il Piano Urbanistico Generale approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 e la successiva variante approvata con delibera PG 803390/2024, entrata in vigore il 4 dicembre 2024, per rispondere a profili diversificati, come quelli che caratterizzano la domanda di nuovi alloggi in locazione per le diverse popolazioni della città, e per avere attenzione ai diversi percorsi di vita con un approccio gender-sensitive, nell’Azione 2.1b della Strategia “Abitabilità e inclusione”, indicano come necessario disporre di sistemi di gestione sociale, di management di spazi condivisi e di mediazione dei conflitti ;

il predetto gestore sociale cura lo sviluppo e la manutenzione delle comunità che si formano attorno ai nuovi nuclei abitativi (quella degli utenti, degli utilizzatori di spazi comuni, specifiche reti partenariali attivate su progetti) e offrono servizi (sociali, culturali, per il tempo libero, di promozione del lavoro, ecc.) alla comunità locale;

Considerato, inoltre, che:

in attuazione degli indirizzi richiamati più sopra, il Comune, d'intesa con ASP, ha inizialmente valutato di incardinare le funzioni dell'Agenzia per l'Affitto in una nuova società da costituirsi in seno alla stessa ASP, avviandone l'iter costitutivo e sottoponendo a consultazione pubblica la proposta di Delibera DC/PRO/2024/71 recante "APPROVAZIONE DELLA COSTITUZIONE DA PARTE DI ASP CITTÀ DI BOLOGNA DI UNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, CONFIGURATA SUL MODELLO DELL'INHOUSE PROVIDING, CON LE FUNZIONI DI AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO";

la proposta è stata pubblicata per 30 giorni all'Albo pretorio telematico e sul sito istituzionale del Comune, come previsto dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di Società a partecipazione pubblica";

nel suddetto periodo di pubblicazione sono pervenute osservazioni che attengono sostanzialmente a due ordini di questioni: da un lato, la richiesta di una maggiore apertura dell'Agenzia alla collaborazione dei tanti attori, anche del terzo settore, che operano nell'ambito delle risposte al problema abitativo; dall'altro, una richiesta di particolare attenzione ad eventuali sovrapposizioni della costituenda Società con le attività e i servizi di locazione tipici del libero mercato imprenditoriale ;

anche in conseguenza di tali osservazioni e di una interlocuzione avviata con gli stakeholders, si è ritenuto opportuno non proseguire con il percorso di costituzione della citata Società a Responsabilità Limitata, per valutare altri strumenti che possano meglio garantire il conseguimento degli obiettivi citati in premessa ;

in forza degli approfondimenti svolti, il modello risultato più efficace e funzionale agli obiettivi dell'Amministrazione è quello della Fondazione di partecipazione a totale controllo pubblico, alla quale affidare la gestione, attraverso il coinvolgimento di stakeholders pubblici e privati, delle funzioni di Agenzia sociale per l'Affitto;

la fondazione di partecipazione, infatti, è un istituto di diritto privato che si caratterizza per la presenza di uno scopo, definito al momento della sottoscrizione dell'atto costitutivo da parte dei soci fondatori e immutabile nel tempo e per la partecipazione di una pluralità di soggetti sia pubblici che privati, che ne condividono le finalità e vi partecipano apportando beni mobili, immobili, denaro, servizi. Inoltre, chi partecipa a vario titolo alla fondazione, gestisce e controlla l'utilizzazione del proprio contributo attraverso la partecipazione agli organi interni ;

inoltre, la fondazione di partecipazione è, per sua propria natura, uno strumento adatto a favorire forme di progettazione partecipata, in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale statuito dall'art. 118, comma 4 della Costituzione e rappresenta l'espressione di una convergenza di visione tra entità, pubbliche e private, per il perseguimento di fini di utilità sociale ;

Rilevato che:

nel caso di specie, la costituzione di questa fondazione da parte dei Fondatori pubblici Comune di Bologna, Città Metropolitana di Bologna e ASP Città di Bologna, costituisce un'opportunità gestionale strategica per:

- promuovere interventi abitativi funzionali a garantire migliore qualità della vita, pari

opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, promuovendone l'autonomia;

- promuovere, agevolare e coordinare, anche in concorso con i soggetti pubblici e privati del territorio bolognese, l'espletamento di servizi finalizzati ad affrontare i bisogni abitativi e ad incrementare la dotazione di alloggi per l'affitto a canone sostenibile;

- promuovere l'abitare collaborativo nei termini definiti dagli strumenti urbanistici del Comune di Bologna, e cioè modelli innovativi di co-housing e di comunità di co-residenza, finalizzati a favorire l'autonomia dell'abitare privato con la condivisione di servizi, risorse e spazi comuni per valorizzare nuove forme di socialità e di vicinato.

allo scopo di agevolare, fin dalla sua costituzione, la partecipazione alla Fondazione dei soggetti che ne condividono gli scopi statuari, l'Amministrazione Comunale ha già intrapreso un'attività interlocutoria con i Comuni dell'area metropolitana, gli Enti del Terzo Settore, le Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori e con quelle rappresentative degli inquilini e dei proprietari, le Organizzazioni datoriali, l'ACER di Bologna, l'Università di Bologna, l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, e con l'Arcidiocesi di Bologna;

Atteso che:

la Fondazione che si intende costituire non ha fini di lucro e non distribuisce utili, né può distribuire, anche indirettamente, utili ed avanzi di gestione, fondi e riserve comunque denominate a Soci Fondatori e Soci Istituzionali, anche nel caso di recesso o di ogni altra ipotesi di scioglimento individuale del rapporto partecipativo, né a lavoratori e collaboratori, amministratori ed altri componenti degli organi sociali;

Rilevato, inoltre, che:

il Comune di Bologna, in quanto Fondatore, concederà progressivamente alla costituenda Fondazione, tramite specifica Convenzione, la gestione di alcuni immobili residenziali di sua proprietà, in particolare:

- l'immobile situato via Fioravanti 24 composto da 11 alloggi;
- il complesso dell'ex Clinica A. Beretta in via XXI Aprile, composto da 16 alloggi;
- il complesso residenziale in corso di edificazione nel c.d. Lotto H del Comparto Urbanistico R5.2 Navile ex Mercato Ortofrutticolo, composto da 121 alloggi,
- 25 alloggi collocati in diversi comuni dell'area metropolitana, oggi sfitti per carenze manutentive e non funzionali all'assegnazione nell'ambito delle graduatorie di ERP del Comune di Bologna;
- gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale all'interno del Comparto Urbanistico Bertalia-Lazzaretto, in fase di progettazione (circa 236 unità);

Visti i seguenti documenti:

- Schema di Statuto, allegato quale parte integrante del presente atto;
- Piano Economico Finanziario, allegato in atti;
- Relazione generale sugli scopi e sul funzionamento della Fondazione, allegato quale parte integrante del presente atto;

Ritenuto, pertanto, per le ragioni esplicitate in premessa e tenuto conto dei documenti allegati parte integrante e in atti alla presente deliberazione, di voler

procedere alla costituzione della Fondazione Abitare Bologna ;

Dato atto che il contenuto della presente deliberazione :

1. non comporta effetti diretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente in quanto gli immobili sopra indicati verranno concessi solo in gestione ;

2. comporta riflessi diretti sulla situazione economico - finanziaria dell'Ente in relazione:

- al conferimento una tantum di € 30.000,00 destinato al Fondo di dotazione della Fondazione, contenuto negli stanziamenti del Settore Politiche Abitative al capitolo U87465-000 del PEG; gli effetti di tale conferimento sono stati già considerati nel bilancio di previsione 2024-2026, anno 2024;

- al conferimento di euro 20.000,00 destinati al Fondo di gestione della Fondazione, contenuti negli stanziamenti del Settore Politiche Abitative al capitolo U39800-050 del PEG, anno 2025; i riflessi di tale conferimento non sono stati ancora considerati nel bilancio di previsione dell'ente per cui, appena consentito, si procederà alla necessaria rimodulazione dell'importo di euro 20.000,00 sulla VdC U.1.04.01.02.019 (Trasferimenti correnti a Fondazioni e istituzioni liriche locali e a teatri stabili di iniziativa pubblica), come indicato dai principi contabili;

- al conferimento dei fondi previsti dal progetto codice BO 4.4.11.1.A denominato "Agenzia per l'abitare" nell'ambito del piano operativo di Bologna del programma PN Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027 di competenza del Settore Politiche abitative (CdR 404), stanziati attualmente per l'esercizio 2024 sui corrispondenti capitoli del PEG come segue:

E21116-000 - euro 1.600.000,00

E21117-000 - euro 2.400.000,00

U39781-000 euro 200.000,00

U39782-000 euro 300.000,00

U39783-000 euro 1.400.000,00

U39784-000 euro 2.100.000,00

con la precisazione che si procederà alla reiscrizione di entrate e spese corrispondenti sul bilancio 2025-27 in base al cronoprogramma di spesa, come indicato dai principi contabili;

- alle risorse economiche derivanti dallo scioglimento della previgente associazione Agenzia Metropolitana per l'Affitto (AMA), corrispondenti ad euro 219.744,00 e previste attualmente al capitolo U39779-000 di competenza del Settore Politiche abitative, i cui riflessi non sono stati ancora considerati nel bilancio di previsione dell'Ente e confluiranno in avanzo vincolato per essere correttamente destinate a seguito dell'approvazione del consuntivo 2024;

Visto il parere rilasciato dall'Organo di revisione del Comune di Bologna ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. n. 267/2000;

Richiamato il 2° comma dell'art. 42 T.U. 267/2000;

Informati il Settore Patrimonio, il Settore Ufficio di Piano e il Dipartimento welfare e promozione del benessere di comunità;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012:

- del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Dipartimento Segreteria Generale, Partecipate, Appalti e Quartieri, e dal Responsabile del Settore Politiche Abitative;
- del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Su proposta del Settore Politiche Abitative congiuntamente al Dipartimento Urbanistica Casa Ambiente e Patrimonio e del Dipartimento Segreteria Generale, Partecipate, Appalti e Quartieri;

Sentite le commissioni consiliari competenti;

D E L I B E R A

1) DI COSTITUIRE, per i motivi esposti in premessa, la Fondazione Abitare Bologna, approvandone il relativo Statuto, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) DI DARE ATTO che, stante la natura della Fondazione quale ente con finalità di interesse generale sopra rappresentate, i seguenti immobili residenziali di proprietà Comunale saranno progressivamente concessi in gestione alla predetta Fondazione per le sue finalità statutarie:

- l'immobile situato in via Fioravanti 24 composto da 11 alloggi;
- il complesso dell'ex Clinica A. Beretta in via XXI Aprile 15, composto da 16 alloggi;
- il complesso residenziale in corso di edificazione nel c.d. Lotto H del Comparto Urbanistico R5.2 Navile ex Mercato Ortofrutticolo, composto da 121 alloggi,
- 25 alloggi collocati in diversi comuni dell'area metropolitana, oggi sfitti per carenze manutentive e non funzionali all'assegnazione nell'ambito delle graduatorie di ERP del Comune di Bologna;
- gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale all'interno del Comparto Urbanistico Bertalia-Lazzaretto, in fase di progettazione (circa 236 unità);

3) DI ASSICURARE al Fondo di dotazione e al Fondo di gestione della Fondazione un conferimento di risorse da parte del Comune di Bologna per complessivi euro 50.000,00 contenuti negli stanziamenti del Settore Politiche Abitative al capitolo U87465-000 del PEG (anno 2024 per la quota parte di Euro 30.000,00 del Fondo di dotazione) e al capitolo U39800-050 del PEG (anno 2025 per la quota parte di Euro 20.000,00 del Fondo di gestione);

4) DI ASSICURARE altresì alla Fondazione, con le modalità che verranno definite con atti successivi a cura del Direttore del Settore Politiche Abitative:

- il conferimento dei fondi previsti dal progetto codice BO 4.4.11.1.A denominato "Agenzia per l'abitare" nell'ambito del piano operativo di Bologna del programma PN Metro Plus e Città Medie Sud 2021-2027 di competenza del Settore Politiche abitative (CdR 404), stanziati attualmente per l'esercizio 2024 sui capitoli del PEG come segue:

E21116-000 - euro 1.600.000,00

E21117-000 - euro 2.400.000,00

U39781-000 euro 200.000,00

U39782-000 euro 300.000,00

U39783-000 euro 1.400.000,00

U39784-000 euro 2.100.000,00

con la precisazione che si procederà alla reiscrizione di entrate e spese corrispondenti sul bilancio 2025-2027 in base al cronoprogramma di spesa, come indicato dai principi contabili;

- il conferimento delle risorse economiche derivanti dallo scioglimento della previgente associazione AMA, corrispondenti ad euro 219.744,00 contenuti negli stanziamenti del Settore Politiche Abitative al capitolo U39779-000 del PEG, con la precisazione che confluiranno in avanzo vincolato per essere correttamente destinate a seguito dell'approvazione del consuntivo 2024;

Infine, con votazione separata,

D E L I B E R A

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile , ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.