

## Fondazione Abitare Bologna

### *Scopi generali*

Il presente documento ha l'obiettivo di illustrare contenuti e finalità del progetto di costituzione di una nuova Fondazione di Partecipazione, i cui fondatori sono Comune di Bologna, Città metropolitana di Bologna e ASP Città di Bologna, al fine di far fronte al bisogno abitativo dell'area metropolitana.

Il territorio metropolitano e la città di Bologna hanno registrato negli ultimi dieci anni un aumento progressivo della popolazione residente, studentesca e del flusso di turisti. Questo fenomeno ha contribuito anche ad un rialzo dei costi della locazione e conseguentemente un aumento della popolazione alla ricerca di una casa a prezzi sostenibili. Nella Città di Bologna, attualmente sono oltre 5.000 i nuclei in graduatoria per accedere a un alloggio pubblico e più di 11.000 i nuclei che hanno richiesto nel 2022 il contributo per sostenere i costi della locazione.

Per rispondere a profili diversificati, come quelli che caratterizzano la domanda di nuovi alloggi in locazione per le diverse popolazioni della città, è necessario disporre di sistemi di gestione della risposta abitativa, di management di spazi condivisi e di mediazione dei conflitti.

L'obiettivo del progetto è quello di intervenire su tutto il territorio del comune e della Città metropolitana di Bologna, con particolare attenzione alle aree nella quali la condizione di fragilità abitativa è maggiormente presente.

Il progetto avrà ricadute positive sia sul tessuto sociale, in quanto molto spesso il tema dell'abitare è fonte di tensioni e rivendicazioni, sia sul tessuto urbano andando a recuperare spazi abitativi già esistenti che allo stato attuale non possono essere utilizzati. In questo modo, inoltre, la realizzazione del progetto permetterà di non consumare suolo.

### *Il Piano per l'Abitare*

Con Delibera del Consiglio Comunale di Bologna 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. Pur essendo uno strumento volontario di scala locale, esso si inserisce nelle previsioni della Lr. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", ove prevede che i Comuni 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.

Le cinque strategie del Piano per l'Abitare sono:

1. Tre grandi Poli per una nuova idea di abitare
2. Sperimentare nuove forme di abitare collaborativo
3. Tre programmi per rigenerare l'Edilizia Residenziale Pubblica
4. Una nuova governance per l'edilizia sociale
5. Attrazione e retention dei talenti nazionali e internazionali

Queste strategie sono state condivise con la Città metropolitana di Bologna e con ASP Città di Bologna che concorrono alla loro realizzazione, oltre che con altri soggetti come il sistema sindacale rappresentativo degli interessi di inquilini e proprietari, o il sistema delle imprese bolognesi.

La Fondazione per l'Abitare rappresenta così il contenitore istituzionale ove i soggetti che condividono le strategie d'intervento del Piano (e gli scopi statuari della Fondazione stessa) possono concorrere al raggiungimento di obiettivi comuni per rispondere ai differenti bisogni abitativi del territorio. La Fondazione, in modo particolare (ma non esclusivo), è dunque lo strumento attuativo di due strategie del Piano citato: la realizzazione di una Agenzia Pubblica per l'abitare (contenuta nella strategia 4) e la sperimentazione di nuove forme di abitare collaborativo (strategia 2).

#### *La Fondazione e l'Agenzia per l'abitare*

L'Agenzia è lo strumento funzionale a intercettare una parte degli alloggi, pubblici, parapubblici e privati, oggi sfitti, sottoutilizzati 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, sia nella Città di Bologna che in area metropolitana.

La Fondazione, nel ruolo di Agenzia, si propone dunque di favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi pubblici e privati in locazione orientati al canone concordato (L. 431/98) offrendo:

- a. garanzie alla proprietà contro il rischio di morosità del conduttore;
- b. contributi agli inquilini a sostegno del pagamento del canone di locazione;
- c. servizi a supporto della locazione (predisposizione e stipula dei contratti, consulenza legale, accompagnamento all'abitare, gestione sociale di comunità di abitanti etc.).

La Fondazione utilizza, in una prima fase temporale, per le proprie finalità, i fondi messi a disposizione del finanziamento PON Metro Plus (circa 4 Milioni di Euro) e le unità immobiliari messe a disposizione a vario titolo da privati, dal Comune di Bologna e da ASP Città di Bologna.

Le risorse del PON METRO vengono assegnate ed impiegate mediante accordo tra pubbliche amministrazioni ex art. 15 legge n. 241/1990 e s.m.i tra il Comune di Bologna e la

Fondazione stessa.

### *La Fondazione come promotore di nuove forme di abitare collaborativo*

La strategia n. 2 del Piano dell'Abitare citato prevede la sperimentazione di nuove forme di abitare collaborativo, a partire da edifici messi a disposizione dal Comune di Bologna. Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale infatti, contenuti sia nel Piano per l'Abitare che nel Piano Urbanistico Generale (PUG), occupa un posto preminente la realizzazione diretta, o l'incentivazione presso gli operatori di mercato - tramite anche leve urbanistiche e tributarie - di insediamenti per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) destinati a soddisfare il bisogno di quanti hanno difficoltà a sostenere canoni di locazione a libero mercato. Tali orientamenti sono disciplinati dal vigente PUG che definisce l'ERS come quegli interventi di interesse generale funzionali ad incrementare e a differenziare l'offerta di servizi abitativi in locazione, o a proprietà indivisa e assimilabili, a canoni inferiori a quelli di mercato, in modo permanente o per una durata non inferiore a venti anni. Dal punto di vista dell'articolazione degli spazi, nel caso di forme collaborative di abitare, particolare attenzione deve essere posta alla previsione di spazi per funzioni da svolgersi in maniera comune e che si andranno a definire e ridefinire nel tempo (sale comuni, sale per svolgere lavori compatibili a tempo determinato, spazi di coworking, spazi per la custodia e la ricreazione dei bambini, ecc.). In questi interventi vengono perseguiti obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi, il contributo sociale di apertura al territorio che il progetto offre alla città, gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento.

Il Piano Strategico metropolitano di Bologna 2.0 (PSM) indica inoltre la necessità di integrare le politiche abitative con le politiche sociali, socio-sanitarie e sanitarie come presupposto fondamentale per conseguire lo sviluppo economico e sociale del territorio metropolitano, anche incentivando soluzioni abitative innovative e a basso costo per una platea di beneficiari ampia e con un diretto coinvolgimento degli stessi abitanti e di soggetti del Terzo Settore (iniziative di housing sociale, progetti di co-housing, soluzioni innovative di abitazioni con servizi di mediazione, animazione e integrazione sociale e altro ancora).

### *Il patto per la casa della Regione Emilia-Romagna*

Il programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" rappresenta un'azione innovativa e integrativa da parte della Regione Emilia-Romagna a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta degli alloggi in locazione a canone concordato. Il target di riferimento è costituito dalla cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che allo stesso tempo non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti. Con la [Deliberazione di Giunta regionale n. 960 del 12 giugno 2023](#) è stata approvata la versione aggiornata del Regolamento attuativo del Programma citato.

Le risorse previste, a favore dei Comuni o delle Agenzie da loro costituite, prevedono vantaggi per:

- gli Inquilini aderenti al Programma, che possono ricevere un contributo a fondo perduto in quota affitto; inoltre non devono corrispondere il deposito cauzionale;

- i Proprietari che ricevono, per tramite dell'Agenzia e fino a specifici massimali, un contributo per i costi in fase di attivazione, conduzione e chiusura del contratto. Inoltre sono tutelati da un fondo di garanzia per morosità e assistenza giudiziale; infine, è previsto un fondo per l'esecuzione di piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari;
- l'Agenzia che riceve un contributo a copertura dei servizi svolti.

A Novembre 2024 le risorse residue disponibili presso la Regione Emilia-Romagna per questo programma ammontavano ad Euro 4.668.000,00. Dette risorse vengono progressivamente erogate al comune che le richiede, solo a seguito della progressiva stipula di contratti di locazione tra privati con l'intermediazione dell'Agenzia, e fino al loro esaurimento.

In ragione di queste condizioni di incertezza sulla loro disponibilità nel tempo e in via cautelativa, detti contributi regionali non sono stati considerati nel piano economico finanziario della Fondazione Abitare Bologna.

### *Le entrate della Fondazione*

Le entrate della Fondazione sono rappresentate da tre voci principali:

1. le risorse del citato finanziamento Pon Metro Plus;
2. le risorse conferite da Comune e Città Metropolitana a valere sulla DGR 817/2012 e s.m.i (c.d. "Fondi ex AMA") da utilizzare nei termini della DGR 1519 dell'8 Luglio 2024;
3. i ricavi da canoni percepiti dai conduttori degli immobili pubblici locati.

**Entrate PON:** relativamente al punto 1, 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. Con determina dirigenziale dell'O.I. p.g. 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, sottoutilizzati 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.

**Fondi ex AMA:** relativamente al punto 2, con delibera n. 1519 del 08/07/2024 la Giunta Regionale della Regione Emilia-Romagna ha deliberato «di consentire alla Città Metropolitana di Bologna di utilizzare le economie derivanti dalle risorse regionali concesse con propria deliberazione n. n. 817 del 18/06/2012 a valere sul Fondo regionale per l'Emergenza abitativa istituito dall'articolo 12 della legge regionale 22/12/2011, n. 21 "Legge

finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2012 e del bilancio pluriennale 2012-2014", per gli interventi e le finalità disciplinati con proprie deliberazioni n. 2115 del 13 dicembre 2021, n. 1686 del 10 ottobre 2022 e n. 960 del 12 giugno 2023, in attuazione di quanto previsto dalla legge regionale n. 24/2001, art. 6, comma 1, lettera h) ("Patto per la Casa Emilia-Romagna"))». Per ciò che riguarda la Città Metropolitana, tali risorse ammontano a Euro 638.826, mentre per ciò che riguarda il Comune di Bologna, tali risorse ammontano a Euro 219.744,00. Per un totale quindi di Euro 858.579 in disponibilità alla Fondazione per le stesse finalità di cui al c.d. Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna.

**Entrate da canoni alloggi pubblici:** relativamente al punto 3, per consentire alla Fondazione di svolgere il predetto servizio di interesse generale il Comune di Bologna metterà a disposizione progressivamente, tramite apposita Convenzione con la Fondazione, alloggi (fino a 409 unità) da destinare alla locazione in attuazione di politiche di edilizia sociale e quindi nel perseguimento di finalità di interesse generale per conto dell'ente socio.

ASP Città di Bologna metterà a disposizione il complesso residenziale di Porto 15 (composto da 18 alloggi).

Pertanto, le unità immobiliari messe a disposizione dal Comune di Bologna e da ASP, sono destinate al perseguimento delle seguenti finalità sociali:

- promuovere interventi abitativi per garantire migliore qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, promuovendone l'autonomia abitativa;
- promuovere e sviluppare la coabitazione solidale – cohousing – attraverso la condivisione di spazi e servizi da parte di chi vive nei medesimi complessi abitativi favorendo una sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- sviluppare attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali e lavorativi delle famiglie e dei cittadini ed in particolare:
  1. gestire patrimoni immobiliari propri o di proprietà di soggetti pubblici che mettano a disposizione della Fondazione alloggi da gestire secondo le finalità statutarie della stessa;
  2. incentivare e stimolare l'offerta di alloggi privati sul mercato della locazione a canone concordato;
  3. attività di scouting per ottenere dal mercato privato immobili ad uso abitativo ai sensi della vigente normativa in materia;
  4. partecipare a progetti o iniziative nel settore abitativo proposti sia da Enti Pubblici che da soggetti privati, in quanto funzionali alla realizzazione degli scopi sociali e coerenti con i fini statutari;
  5. gestire servizi complementari alla funzione abitativa, anche in collaborazione con soggetti terzi (in termini di mediazione all'abitare, consulenze, ecc.)

#### *Funzionamento dell'Agenzia*

La Fondazione, nel ruolo di Agenzia, concederà in locazione gli immobili messi a disposizione dal Comune di Bologna e da ASP Città di Bologna sottoscrivendo contratti a canone concordato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile.

I conduttori degli immobili pubblici verranno individuati attraverso apposite procedure di selezione pubblica.

L'Agenzia svolgerà attività di scouting per l'individuazione di ulteriori immobili di soggetti privati da destinare alle finalità statutarie. Al locatore privato verrà garantita la corresponsione di un canone concordato fissato al livello massimo rispetto a quelli praticati nella specifica area territoriale e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. L'inquilino sarà chiamato a sostenere la spesa del canone concordato pre determinato tenendo conto della sostenibilità del canone stesso rispetto al reddito familiare netto del nucleo. La differenza sarà riconosciuta dall'Agenzia attraverso l'erogazione di un contributo a beneficio dell'inquilino. L'Agenzia si occuperà inoltre della gestione delle formalità relative al contratto di locazione in accordo con le organizzazioni di categoria.

Sempre con l'obiettivo di richiamare soggetti privati ad aderire al progetto, l'Agenzia garantirà ai proprietari privati l'integrale percezione del canone alle scadenze previste anche in caso di morosità dell'inquilino. La garanzia offerta dall'Agenzia a tal fine sarà fino all'importo massimo di 12 mensilità di canone. L'Agenzia, per il perseguimento dell'oggetto sociale, provvederà a promuovere attraverso i canali più indicati l'adesione al progetto tramite campagne pubblicitarie e di comunicazione oltre ad instaurare accordi diretti con soggetti terzi.

In questo contesto ASP Città di Bologna metterà a disposizione, sulla base di apposita convenzione, ulteriori 20 alloggi circa distribuiti nei comuni del territorio metropolitano. I canoni di questi alloggi rimarranno nelle disponibilità della stessa ASP, perciò non se n'è tenuto conto nell'elaborazione del piano economico finanziario della Fondazione.

Ulteriori alloggi siti in altri Comuni dell'area metropolitana potranno essere successivamente messi a disposizione dell'Agenzia sulla base di appositi atti.

### Limiti di Canone

I seguenti valori e soglie sono determinati in analogia con le indicazioni della Delibera della Giunta Regionale n. 960/2023 c.d. "Patto per la Casa".

Il limite massimo di canone concordato riconoscibile agli alloggi dati in disponibilità non può eccedere

€ 800/mese: Comune di Bologna e Comuni ad Alta Tensione Abitativa;

€ 650/mese: altri Comuni

### Fasce di riduzione canone

#### FASCIA 1

$9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$

il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto fino ad un massimo di 2.000 €

#### FASCIA 2

$20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$

il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto fino ad un massimo di 1.500 €

## STRUTTURA DEI RICAVI E DEI CONTRIBUTI DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Le entrate della Fondazione sono, al momento della costituzione, rappresentate da tre voci principali:

1. le risorse del finanziamento Pon Metro Plus;
2. le risorse conferite da Comune e Città Metropolitana a valere sulla DGR 817/2012 e s.m.i (c.d. “Fondi ex AMA”) da utilizzare nei termini della DGR 1519 dell’8 Luglio 2024;
3. i ricavi da canoni percepiti dai conduttori degli immobili pubblici locati.

A seguito di concertazione con gli altri Comuni della Città metropolitana, potranno inoltre essere individuate altre possibili entrate.

### ASSUNZIONI TIPOLOGIE IMMOBILI

#### IMMOBILI PUBBLICI A REDDITO

- N. 18 Immobili da ASP Città di Bologna tramite concessione, il complesso residenziale di via del Porto 15, da I° anno, 2025;
- Dall’anno 1 – 2025 - il Comune di Bologna metterà a disposizione della Fondazione gli alloggi situati in via Fioravanti 24 composto da **11 alloggi**.
- Dall’anno 2 – 2026 - il Comune di Bologna metterà a disposizione della Fondazione il complesso dell’ex Clinica A. Beretta in via XXI Aprile, composto da **16 alloggi**.
- Dall’anno 3 – 2027 - si prevede che il Comune di Bologna metterà a disposizione il complesso denominato Lotto H dell’ex Mercato Ortofrutticolo, composto **da 121 alloggi**
- Nello stesso anno – 2027 – **N. 25 alloggi da ristrutturare** a carico della Fondazione stessa, di proprietà del Comune di Bologna e collocati in diversi comuni dell’area metropolitana.
- Nei primi tre anni quindi la Fondazione gestirà progressivamente 191 alloggi pubblici, quindi per 4 anni, fissi.
- Dall’anno 7 – 2031 si prevede che il Comune di Bologna metterà a disposizione i primi **67 alloggi** del complesso di Edilizia Residenziale Sociale all’interno del Comparto Urbanistico Bertalia-Lazzaretto.
- Dall’anno 8 – 2032 il Comune di Bologna metterà a disposizione ulteriori **169 alloggi** dello stesso Comparto Urbanistico.
- Nel complesso quindi, negli 8 anni di prospettiva del Piano Economico Finanziario, la Fondazione gestirà progressivamente un totale di **427 alloggi pubblici**.

## ALTRI IMMOBILI PUBBLICI

N. 20 Immobili da ASP Città di Bologna, non a reddito, da I° anno, 2025.

### *Funzionamento dell'Agenzia*

La Fondazione, nel ruolo di Agenzia, concederà in locazione gli immobili messi a disposizione da ASP Città di Bologna e dal Comune di Bologna sottoscrivendo contratti a **canone concordato**, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile.

I conduttori degli immobili pubblici verranno individuati attraverso apposite procedure di selezione.

### *Ricavi*

I ricavi da locazione delle unità abitative di via del Porto 15, concessi da ASP così come quelli dal COBO sono stati quantificati prevedendo **per tutte le unità** immobiliari una metratura media di 65 mq ed un canone concordato mensile medio di **euro 400 mese**.

I ricavi da locazione e il rimborso spese sono stati indicizzati negli anni successivi al primo ad un tasso pari al 50% del tasso d'inflazione che nel piano è stato assunto pari al 2%.

## **IMMOBILI DA PRIVATI**

Da piano è prevista la stipula di n. 400 contratti di locazione su immobili di privati e più precisamente ne saranno stipulati :

- n. 70 nel primo anno, - 2025;
- n. 90 il secondo, - 2026;
- n. 110 il terzo, - 2027;
- n. 130 il quarto anno, - 2028

Per questi contratti, decorsi i 5 anni, non è prevista la proroga dei vantaggi per proprietario e conduttore salvo tali agevolazioni non vengano in qualche modo rifinanziate.

**Al locatore privato** verrà garantita la corresponsione di un canone concordato fissato al livello massimo rispetto a quelli praticati nella specifica area territoriale e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile.

**L'inquilino** sarà chiamato a sostenere la spesa del canone concordato pre determinato tenendo conto della sostenibilità del canone stesso rispetto al reddito familiare netto del nucleo.

**La differenza sarà riconosciuta dall'Agenzia attraverso l'erogazione di un contributo a beneficio dell'inquilino.** L'Agenzia si occuperà inoltre della gestione delle formalità relative al contratto di locazione in accordo con le organizzazioni di categoria.

L'Agenzia garantirà ai proprietari privati l'integrale percezione del canone alle scadenze previste anche in caso di **morosità dell'inquilino**. **La garanzia offerta dall'Agenzia a tal fine sarà fino all'importo massimo di 12 mensilità di canone.**

Nel complesso quindi, negli 8 anni di prospettiva del Piano Economico Finanziario, la Fondazione gestirà progressivamente un totale di **400 alloggi da privati**.



**Pertanto complessivamente** negli 8 anni di prospettiva del Piano Economico Finanziario, la Fondazione gestirà progressivamente un totale di **847 alloggi**.

## COSTI RENDICONTABILI E NON

### *Costi rendicontabili*

Costi per ristrutturazione immobili del Comune di Bologna situati nei territori dell'area metropolitana, sono stimati in complessivi Euro 450.000, - a valere sul Fondo PON METRO - che si prevede vengano sostenuti a fronte di interventi da effettuarsi sugli immobili messi a disposizione della Fondazione, nel secondo e terzo anno di piano (2026-2027), prevedendone dal 2027 la disponibilità a reddito.

DELTA: Accantonamenti integrazione canoni: da piano è prevista la stipula di n. 400 contratti di locazione su immobili di privati.

L'entità del contributo è stata quantificata a partire dalle regole di quantificazione previste dal c.d. Patto regionale per la casa (a valere sui fondi c.d. PON Metro) intorno **ai 2mila euro annui per ciascun contratto di locazione e quindi circa 166 euro mese**. Si è poi ipotizzato che non tutti i locatori avranno diritto al contributo nella misura massima qui prevista ma che questa sarà **riconosciuta circa al 70% degli affittuari**.

Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento del contributo per tutta la durata quinquennale del contratto è **stato stanziato, di anno in anno**, un accantonamento d'entità pari alla complessiva somma che la Fondazione, in relazione alle assunzioni indicate, sarà tenuta a versare ai locatori privati di ciascun periodo amministrativo.

Più precisamente è previsto l'accantonamento - d'entità corrispondente all'impegno finanziario stanziato a tale titolo:

- euro 97.608 il primo anno (tenendo conto di 70 immobili privati)
- euro 223.104 il secondo (tenendo conto di 160 immobili privati)
- euro 376.488 il terzo (tenendo conto di 270 immobili)
- euro 557.760 il quarto e il quinto anno (tenendo conto di 400 immobili)
- euro 460.152 il sesto anno (tenendo conto di 330 immobili, considerata la scadenza dei 70 contratti stipulati nelle more del primo anno)
- euro 334.656 il settimo anno (tenendo conto di 240 immobili, considerata la scadenza dei contratti stipulati nel secondo anno)
- euro 181.272 l'ottavo anno (tenendo conto, in ragione degli ulteriori contratti giunti a scadenza, di 130 immobili).
- L'orizzonte del piano non prevede il pagamento dell'indennità da riconoscere nelle more del nono anno, ma la situazione economico-finanziaria ragionevolmente prospettabile -stando a quanto emerge al termine dell'ottavo anno- sarà tale da consentire alla Fondazione di onorare regolarmente la relativa obbligazione.

### *Accantonamenti per costi non rendicontabili*

Accantonamento fondo garanzia affitti: con riferimento ai contratti PRIVATI è prevista la costituzione di un fondo da utilizzarsi per mantenere indenne il locatore dal mancato

pagamento dei canoni di locazione da parte del conduttore per un importo massimo pari ad una annualità di canone (al netto ovviamente del contributo descritto in precedenza). Posto che il canone mensile, al netto del contributo, è pari ad **euro 400** l'ammontare massimo della garanzia da riconoscere al proprietario è pari ad euro 4.800. Si è **poi ipotizzato il tasso di morosità si attesti a circa il 10% e pertanto per ciascun contratto si è ipotizzato l'accantonamento di euro 480.**

Per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento della garanzia per tutta la durata quinquennale del contratto si è previsto l'accantonamento di tutte le somme necessarie nell'anno di stipula andando ad alimentare un apposito fondo, fino al quarto anno come previsto dal progetto PON.

Più precisamente è previsto l'accantonamento:

- euro 33.600 nel primo anno
- euro 43.200 nel secondo
- euro 52.800 nel terzo
- euro 62.400 nel quarto.

La liquidazione delle predette somme avverrà solo laddove si configuri l'insoluto, **ma viene accantonato l'effettivo esborso monetario.**

## **SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**

### **IPOTESI RIMBORSO**

- per il primo anno si è prevista l'acquisizione di un'anticipazione sul PON Metro da parte del Comune di Bologna di euro 0,8 mln, cifra stimata come necessaria e sufficiente - tenuto conto delle ulteriori fonti su cui poter fare affidamento (a titolo di conferimento iniziale e di ricavi da locazione degli immobili pubblici) - per l'avvio delle indispensabili attività dell'Agenzia.

Si è prevista l'ipotesi che il rimborso dell'anticipazione necessaria il primo anno, avvenga sulla base di un piano di rientro che preveda - sempre a deconto del contributo PON Metro Plus da riconoscersi all'Ente a copertura delle spese sostenute - una restituzione parziale, di anno in anno, già a partire dal secondo, fermo restando l'obbligo di restituzione integrale dell'anticipazione non oltre l'esercizio 2029, di importo pari a € 100.000 il secondo anno, € 150.000 il terzo anno, € 200.000 il quarto anno ed, infine, € 350.000 il quinto anno.

### ***Esplicitazione delle voci di Costo***

Costo selezione del personale: è il costo per il servizio di terzi per la selezione delle figure professionali come previste dal piano assunzioni. Il costo è stato stimato pari al 10% della retribuzione lorda annua di ciascuna figura selezionata (eccezion fatta per il Direttore Generale ed il Responsabile amministrativo che non saranno oggetto la cui individuazione non sarà oggetto di selezione da parte di terzi).

Service amministrativo: è il costo per l'attività affidata in outsourcing di amministrazione risorse umane, contabilità e bilancio, controllo di gestione, fiscalità, gestione amministrativa contratti di locazione, rendicontazione PON METRO. L'attività sarà svolta in coordinamento con le risorse amministrative interne dell'Agenzia.

Adempimenti amministrativi per la locazione: si tratta del costo per l'APE ed altre formalità amministrative necessarie per la stipula dei contratti di locazione con privati. Il costo è stato stimato in euro 300 per ciascuno dei contratti di affitto su immobili di privati.

Cancelleria: materiale il cui costo è stato stimato in circa 5k annui.

Comunicazione e promozione sociale: costo relativo alla costruzione di un piano di comunicazione da affidare a terzi e relativa applicazione, materiale necessario per pubblicità verso esterno (conduttori e proprietari), bilancio sociale. Il costo è stimato in circa euro 70 mila euro per due anni per poi ridursi fino a 10 mila negli anni successivi.

Carburanti: è il costo previsto per il rimborso delle spese di trasporto del personale che utilizzerà il proprio mezzo per lo svolgimento di attività lavorative. E stimato in circa euro 3k annui.

Energia elettrica: è il costo delle utenze relative agli immobili gestiti dalla Fondazione per il periodo in cui questi risultano non essere locati. Comprende anche il costo delle utenze relative alla sede dell'Agenzia. Il costo è stato stimato in proporzione agli alloggi gestiti per ciascun anno, in considerazione dei turn over e dei periodi di possibile sfittanza.

Riscaldamento: è il costo del riscaldamento relativo agli immobili gestiti dall'Agenzia per il periodo in cui questi risultano non essere locati e per i quali non è possibile azzerare completamente i consumi. Comprende anche il costo del riscaldamento relativo alla sede dell'Agenzia. Il costo è stato stimato in proporzione agli alloggi gestiti per ciascun anno, in considerazione dei turn over e dei periodi di possibile sfittanza.

Spese manutenzioni ordinarie: è il costo per il servizio affidato a terzi per i piccoli interventi di ripristino necessari ad inizio locazione o nel passaggio da un conduttore ad un altro sugli immobili pubblici gestiti dall'Agenzia. Il costo annuo è stato stimato in circa euro 10,5k.

Servizi affari legali: è il costo per il servizio, affidato in outsourcing, di assistenza legale continuativa nella predisposizione dei contratti, nelle controversie con gli inquilini e per il recupero crediti. Il costo è stato stimato in circa 15.000 euro annui, oltre oneri di legge.

Compensi agli amministratori e sindaci: sono i compensi per l'organo amministrativo e l'organo di controllo e sono stati stimati complessivamente in ca. euro 22k anno.

Spese telefoniche: è il costo per le utenze telefoniche per lo svolgimento dell'attività di scouting, per la sede ecc. Sono stimate in circa euro 3,7k anno.

Pulizie e sgomberi: il costo per il servizio di pulizie affidato a terzi da effettuarsi in occasione dell'inizio della locazione ed al termine della locazione, prima del passaggio da un conduttore ad un altro, sugli immobili pubblici gestiti, e da effettuarsi nella sede dell'Agenzia. Il costo è stimato in circa euro 10k anno.

Assistenza ICT: è il costo per l'implementazione e la manutenzione del sistema informatico dell'Agenzia indispensabile per la gestione del complesso immobiliare pubblico affidato all'agenzia, per lo svolgimento dell'attività di scouting, per la gestione amministrativa delle locazioni ecc. Il costo è stimato in circa euro 10.000 anno; per il primo anno, stante la necessità di implementazione, è previsto un costo di euro 15.000.

Imposte e tasse sulla locazione: è l'imposta di registro sulla locazione degli immobili pubblici. È stimato pari al 2% del canone di locazione annuo dei predetti immobili.

Si fa presente che tutti i predetti costi ad eccezione delle imposte e tasse sulla locazione e delle spese per la selezione del personale sono indicizzati all'inflazione stimata pari al 2% anno.

Ammortamento costituzione: è la quota di ammortamento fissata pari al 20% calcolata sulle spese di costituzione della società stimate in circa euro 20.000.