

Politiche abitative

Proposta N.: **DG/PRO/2025/21**

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA COSTITUZIONE DELLA COMUNITA' DI ABITANTI E PER L'ASSEGNAZIONE DI 10 ALLOGGI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA FIORAVANTI 24: APPROVAZIONE DEGLI INDIRIZZI PER LA SELEZIONE DEI FUTURI COHOUSERS

LA GIUNTA

Premesso che:

Con Delibera del Consiglio Comunale Pg 469844/2023 del 10 Luglio 2023 sono state approvate le linee d'indirizzo del Piano per l'Abitare, 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 seconda strategia del citato Piano dell'Abitare prevede la sperimentazione di nuove forme di abitare collaborativo, nell'ambito della disciplina dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), a partire da edifici messi a disposizione dal Comune;

il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) 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;

nell'ambito di questa definizione generale una delle tipologie di ERS riguarda l'abitare condiviso e solidale, come definito nell'Azione 2.c dello stesso PUG e nell'art. 29 del Regolamento Edilizio;

la Giunta comunale, nella seduta del 28 marzo 2023, ha approvato l'orientamento recante "Indirizzi per realizzare interventi di risparmio energetico, per l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e per la condivisione dei benefici economici tra assegnatari, nel patrimonio abitativo pubblico comunale", in cui si prevede, come prima azione, la "Produzione di energia da fonti rinnovabili con autoconsumo";

tale azione prevede di affiancare a interventi di efficientamento energetico anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo negli edifici di edilizia sociale, così da realizzare condizioni per perseguire la riduzione dei consumi delle fonti fossili, delle emissioni e delle spese per le utenze condominiali, promuovendo al contempo l'autoconsumo - con accumulo - dell'energia prodotta da fonti rinnovabili dal e nel singolo edificio;

Considerato che:

il citato Piano dell'Abitare destina l'immobile residenziale di proprietà comunale in corso di ristrutturazione, sito in via Fioravanti 24, alla sperimentazione di un progetto di cohousing anche per promuovere la prima comunità energetica di autoconsumo collettivo su un edificio pubblico di edilizia sociale;

l'edificio di via Fioravanti in discorso, esito di un intervento di restauro e risanamento conservativo, in fase di conclusione, di una parte perimetrale del compendio appartenuto all'ex Mercato Ortofrutticolo, è costituito da 11 alloggi, spazi comuni interni polifunzionali e spazi verdi comuni esterni anche da destinare ad orti; è dotato di un impianto fotovoltaico e di tecnologie per il raggiungimento di performance energetiche assimilabili alla categoria NZEB (Nearly Zero Energy Building);

con Delibera PG 697822 del 25/10/2022, recante *“APPROVAZIONE DELL'INTEGRAZIONE ALL'ATTO AGGIUNTIVO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERA PG 341512 DEL 23 LUGLIO 2019, TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA, PER IL RECUPERO EDILIZIO DELL'IMMOBILE DI VIA FIORAVANTI, 24 DA DESTINARE A COHOUSING NEI TERMINI DELL'ART. 29 COMMA 2 DEL R.E.”* è stata disposta una integrazione al Quadro Economico dell'intervento edilizio con risorse derivanti dal Piano delle alienazioni ERP 2022, stabilendo perciò - in linea con le norme vigenti circa il reinvestimento di proventi delle alienazioni - che una quota di superficie del futuro cohousing dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica;

in ragione di tale previsione, un alloggio di grande dimensione, tra gli undici disponibili, viene perciò destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica secondo le graduatorie vigenti gestite dall'Acer, garantendo comunque che il futuro nucleo assegnatario sarà parte integrante della comunità di abitanti del costituendo Cohousing anche in ragione di un percorso di accompagnamento che verrà realizzato insieme a quello di costituzione della comunità stessa;

Visto che:

con Delibera DC/PRO/2024/127 si sta provvedendo alla costituzione della Fondazione Abitare Bologna con funzioni di Agenzia sociale per l'affitto, alla quale il Comune di Bologna, in quanto Fondatore concederà progressivamente, tramite specifica Convenzione, la gestione di alcuni immobili residenziali di sua proprietà, tra cui quello di via Fioravanti 24 in discorso;

alla predetta Fondazione spetterà perciò, sulla base di quanto verrà stabilito dall'apposita Convenzione, anche la gestione dei contratti di locazione con i beneficiari degli alloggi e il conseguente incasso dei canoni, senza perciò gravare il Comune di alcun onere;

con la [Deliberazione di Giunta Regionale n. 960 del 12 giugno 2023](#) è stata approvata la versione aggiornata del Regolamento attuativo del Programma *“Patto per la casa Emilia-Romagna”*, che stabilisce alcuni criteri indirizzati ai Comuni e alle Agenzie pubbliche per l'affitto che intendano fruire delle risorse economiche messe a disposizione dalla Regione per sostenere il mercato della locazione a canoni sostenibili;

tra questi criteri si stabilisce che il reddito Isee dei conduttori destinatari delle misure di sostegno disposte dal citato Patto per la Casa, deve essere compreso tra Euro 9.360,00 ed Euro 35.000,00;

Rilevato che:

in vista della prossima conclusione del cantiere edilizio di recupero dell'immobile di via Fioravanti 24, si rende necessario attivare il percorso di formazione della comunità di abitanti e alla conseguente assegnazione di 10 alloggi tramite un apposito Avviso pubblico, conservato in atti; detto Avviso è rivolto, a persone singole o a nuclei familiari:

- composti da un massimo di 4 persone intenzionati a fare parte di una comunità collaborativa e solidale attiva sui temi della transizione ecologica giusta, dell'autoconsumo energetico e della sostenibilità ambientale,
- con reddito Isee compreso tra il valore minimo di euro 9.360,00 e il valore massimo di euro 35.000,00, in linea con quanto disposto dal citato Patto per la Casa della Regione

Emilia-Romagna;

- con cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea ovvero provvisti di regolare permesso di soggiorno;
- con residenza o attività lavorativa a Bologna;
- per i quali il canone annuo del futuro alloggio incida per non più del 40% sulla somma dei redditi di cui alla attestazione ISEE in corso di validità,
- che non sono titolari di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle proprie necessità, ubicato nel territorio della Città Metropolitana di Bologna;

la selezione dei componenti della futura comunità di abitanti avverrà in due fasi successive: una prima fase, a cura di una Commissione appositamente costituita, tramite la quale verranno selezionate le istanze dei nuclei e persone singole in possesso dei requisiti - di carattere oggettivo, motivazionale e di affinità al progetto - indicati nell'Avviso, che saranno poi ordinate in graduatorie per tipologie di alloggi prescelti, sulla base dei seguenti criteri:

- esperienze documentate di volontariato/attivismo in campo sociale maturate negli ultimi 5 anni;
- esperienze documentate di volontariato/attivismo in campo ambientale maturate negli ultimi 5 anni;
- esperienze lavorative documentate, maturate negli ultimi 5 anni in ambito sociale o titolo o percorso di studio attinente a materie sociali, educative, del mondo cooperativo e simili;
- esperienze lavorative documentate, maturate negli ultimi 5 anni in ambito ambientale/energetico o titolo o percorso di studio in campo energetico/ambientale;
- esperienza abitativa pregressa documentata in cohousing/condominio solidale e affini;
- valutazione complessiva da parte della Commissione, della rispondenza al Profilo di Comunità;

una seconda fase, partecipativa e formativa tramite incontri laboratoriali, dedicata ai primi 21 nuclei in posizione utile nelle predette graduatorie, tramite la quale prenderà forma la comunità di cohousing attraverso un processo curato e gestito da soggetti qualificati individuati dal Comune;

Valutato pertanto di approvare gli indirizzi per la selezione dei futuri cohousers, come sopra evidenziato e come contenuto nello schema di Avviso pubblico, conservato in atti, alla cui approvazione provvederà il Direttore del Settore Politiche Abitative;

Stabilito che il contenuto della presente deliberazione non comporta effetti diretti sulla situazione patrimoniale ed economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 non si richiede il parere della Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie poichè alla costituenda Fondazione per l'Abitare citata in premessa, spetterà, sulla base di quanto verrà stabilito da apposita Convenzione, anche la gestione dei contratti di locazione con i beneficiari degli alloggi e il conseguente incasso dei canoni, senza perciò gravare il Comune di alcun onere;

preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 10 ottobre 2012, n. 174 convertito nella L. 213/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Politiche Abitative;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Su proposta del Settore Politiche Abitative, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

a voti unanimi e palesi,

DELIBERA

1) DI APPROVARE gli indirizzi per la selezione dei futuri cohousers, come elencato in premessa e come contenuto nello schema di Avviso pubblico, conservato in atti; in particolare i nuclei candidati dovranno:

- essere composti da un massimo di 4 persone intenzionati a fare parte di una comunità collaborativa e solidale attiva sui temi della transizione ecologica giusta, dell'autoconsumo energetico e della sostenibilità ambientale,
- avere un reddito Isee compreso tra il valore minimo di euro 9.360,00 e il valore massimo di euro 35.000,00, in linea con quanto disposto dal citato Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna;
- avere cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea ovvero essere provvisti di regolare permesso di soggiorno se cittadini di uno Stato non appartenente all'Unione Europea;
- avere residenza o attività lavorativa a Bologna;
- dimostrare di avere adeguata solvibilità, tale per cui il canone annuo del futuro alloggio incida per non più del 40% sulla somma dei redditi di cui alla attestazione ISEE in corso di validità;
- dimostrare di non essere titolari di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle proprie necessità, ubicato nel territorio della Città Metropolitana di Bologna;

2) DI APPROVARE inoltre i seguenti criteri, sulla base dei quali saranno ordinate le istanze selezionate, che accederanno al percorso partecipativo:

- esperienze documentate di volontariato/attivismo in campo sociale maturate negli ultimi 5 anni;
- esperienze documentate di volontariato/attivismo in campo ambientale maturate negli ultimi 5 anni;
- esperienze lavorative documentate, maturate negli ultimi 5 anni, in ambito sociale o titolo o percorso di studio attinente a materie sociali, educative, del mondo cooperativo e simili;
- esperienze lavorative documentate, maturate negli ultimi 5 anni in ambito ambientale/energetico o titolo o percorso di studio in campo energetico/ambientale;
- esperienza abitativa pregressa documentata in cohousing/condominio solidale e affini;
- valutazione complessiva della rispondenza al Profilo di Comunità;

3) DI STABILIRE che il Direttore del Settore Politiche abitative provvederà, con proprio atto, all'approvazione e alla pubblicazione dell'Avviso per la costituzione della comunità di abitanti e per l'assegnazione di 10 alloggi nell'immobile di proprietà comunale in via Fioravanti 24;

Infine, con votazione separata all'unanimità,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 al fine della pubblicazione dell'avviso.

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -