

CONSIGLIO DELLA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

I convocazione

13a Seduta

Estratto del verbale della seduta pubblica del 16/06/2021

Presiede la Vice Sindaca metropolitana **MARIA RAFFAELLA FERRI**

Per la trattazione dell'oggetto sotto specificato sono presenti i Consiglieri:

FERRI MARIARAFFAELLA
SETA ERIKA
SANTONI ALESSANDRO()**
GNUDI MASSIMO
LEMBI SIMONA()**
PERSIANO RAFFAELE (*)
SANTI RAFFAELLA()**
VERONESI GIAMPIERO

EVANGELISTI MARTA
MENGOLI LORENZO
PALUMBO ADDOLORATA
LELLI LUCA
MONESI MARCO (*)
RUSCIGNO DANIELE
TINTI FAUSTO

Presenti n.12

(*) = presente presso la Città metropolitana – Via Zamboni n. 13, Bologna – collegato in Videoconferenza

(**) = assente giustificato

Scrutatori: SETA ERIKA, MENGOLI LORENZO, PALUMBO ADDOLORATA

Partecipa il Segretario Generale ROBERTO FINARDI (*)

DELIBERA N.24 - I.P. 2111/2021 - Tit./Fasc./Anno 15.1.9.0.0/7/2021

AREA SVILUPPO SOCIALE

U.O. SEGRETERIA AMMINISTRAZIONE E ATTIVITA' DI SUPPORTO (Area sviluppo sociale)

Autorizzazione allo scioglimento dell'Agenzia Metropolitana per l'Affitto - AMA e conseguente svincolo delle risorse

DISCUSSIONE

VICESINDACA METROPOLITANA FERRI:

Passiamo all'oggetto n. 2, tema trattato nella Commissione di oggi anche per questa delibera abbiamo l'immediata eseguibilità.

Passo la parola, quindi, al Consigliere delegato Lelli.

CONSIGLIERE DELEGATO LELLI:

Grazie, Vice Sindaca.

Come anticipato e illustrato in Commissione oggi siamo qui a deliberare in Consiglio Metropolitano l'autorizzazione allo scioglimento dell'Agenzia Metropolitana per l'affitto.

In realtà l'iter è già avviato perché lo scorso 21 maggio in Conferenza degli Enti, quindi in Conferenza metropolitana come informazione, poi in Assemblea dei soci di AMA si è avviato il percorso che prevede, appunto, il passaggio per l'autorizzazione allo scioglimento in tutti i Consigli, quindi sia nel Consiglio Metropolitano che nei Consigli comunali degli Enti soci di AMA.

Un brevissimo riepilogo per spiegare, in poche battute, che cos'è AMA: è l'Agenzia Metropolitana per l'affitto che si è costituita nell'ormai lontano 2007; poi è stata modificata, il cui Statuto è stato poi modificato nel 2013.

Aderiscono attualmente 33 Comuni più alcune altre associazioni, come le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini oltre, ad esempio, a ASP Città di Bologna che al momento dell'adesione ha ereditato l'adesione di Opera Pia dei Poveri Vergognosi, quindi complessivamente gli associati sono 44.

Al termine dell'iter di autorizzazione di tutti i Consigli si dovrà tornare in Assemblea dei Soci per deliberare ufficialmente lo scioglimento e di lì iniziare la liquidazione.

AMA nasceva dall'esigenza di un intervento pubblico sul mercato immobiliare, volto a favorire l'incontro di domanda e offerta nel settore delle locazioni attraverso l'immissione nel mercato di patrimonio privato di alloggi sfitti, esistente e non utilizzato. Quindi lo scopo era quello di reperire alloggi sul mercato per destinarli a categorie sociali individuate come beneficiari degli interventi di politica abitativa dalla Pubblica Amministrazione, stimolando l'aumento dell'offerta e garantendo il permanere di rapporti contrattuali grazie alla costituzione di un fondo di garanzia per i proprietari.

Quindi, per i privati che mettevano a disposizione gli alloggi.

Oggi la dotazione del fondo di garanzia della dotazione patrimoniale dell'agenzia è complessivamente articolata in questo modo; ci sono 632.341,58 euro di competenza della Città, Metropolitana, quindi dei Comuni aderenti della Città Metropolitana; 214.711,23 euro di competenza del Comune di Bologna e 36.536,89 euro di competenza del Comune di Imola che aveva aderito successivamente all'agenzia.

Perché si è arrivati alla proposta di scioglimento: perché in questo momento l'agenzia in essere ormai è da 14 anni, si sono modificate sicuramente le cose rispetto a 14 anni fa ma, come dicevamo, come anticipavo anche in Commissione, l'agenzia ha funzionato non alla perfezione da sempre o quantomeno ha mostrato fin da subito le sue difficoltà.

Nasceva, appunto, dal presupposto che vi dicevo prima, dalle analisi, anche degli ultimi anni, parliamo di pre-Covid, quindi 2018 e 2019 il problema non era nella inefficienza allocativa, ma proprio dal cosiddetto - in termini tecnici - deficit di stock, cioè mancavano soprattutto nell'area centrale bolognese gli alloggi per rispondere adeguatamente alle domande.

Il mercato poi, soprattutto nel capoluogo, si è modificato, ha gemmato nuove società, servizi; società che fanno e offrono propongono gamma di servizi simili a quelle per cui AMA era nata con maggiori flessibilità, a vantaggio soprattutto dei proprietari che devono essere attirati a dare in disponibilità i propri alloggi.

Infine il fondo di garanzia era ed è sulla carta, sarebbe stato il motore che avrebbe dovuto spingere i proprietari a mettere in disponibilità gli alloggi appunto propri ma non c'era allora e c'è adesso lo strumento della cosiddetta morosità incolpevole, dei fondi che finanziano la morosità incolpevole che hanno dotazioni economiche ben superiori a quelle che erano le sei mensilità che AMA avrebbe dovuto garantire.

Quindi per questi motivi, che hanno portato anche allo scarso numero di contratti, attualmente l'agenzia ha contrattualizzato 24 alloggi, gli ultimi dei quali hanno scadenze nell'aprile del 2024, quindi, insomma, si è valutato, per tutti questi motivi, di andare verso lo scioglimento, anche con l'obiettivo di utilizzare i fondi disponibili per far fronte a situazioni sia strutturali che contingenti, perché lo sblocco, col finire del blocco degli sfratti, potrebbe portare, dovrebbe purtroppo portare a un aumento - e poi vediamo per quanto prolungato, però insomma - un aumento degli sfratti e quindi da più parti veniva insomma la richiesta di avere più risorse in questo senso. Primariamente dal Comune di Bologna che nelle sue indicazioni ci ha fornito come destinazioni principali a cui attribuire e rivolgere queste risorse proprio i fondi per l'allocazione, la morosità incolpevole e le politiche di transizione abitativa.

Per quanto riguarda invece i Comuni della Città Metropolitana, c'è un'interlocuzione in corso. L'idea fin qui prevalente è quella di trasferire le risorse ai Distretti o alle Unioni a seconda delle organizzazioni dei territori per poi decidere sui diversi territori quale sia la politica da privilegiare, perché, come potete immaginare, non c'è ovunque la stessa situazione a livello anche di possibilità di finanziamento e (inc.) abitativa.

Quindi questa è a grandi linee l'illustrazione, poi cedo nuovamente la parola alla Presidente.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie, Consigliere Lelli. Chiedo ai colleghi. Ecco, Dora Palumbo ha alzato la mano, prego.

CONSIGLIERA PALUMBO:

Grazie, Presidente. È da un po' di anni che anche in Comune di Bologna si ammette il fallimento dell'Agenzia Metropolitana per l'affitto e mi risulta che già nel 2018 il Comune di Bologna abbia deciso il congelamento di AMA non pagando la quota prevista per l'adesione. Il numero dei contratti stipulati è stato esiguo: immobili che hanno ruotato attorno a questa politica sono stati per lo più immobili appartenenti a partner pubblici e non ai privati, come ci è stato detto anche dal Consigliere Lelli. L'obiettivo che si proponeva di raggiungere l'agenzia, che era quello di far incontrare la domanda e l'offerta di alloggi in affitto a canone concordato, rivolgendosi alle fasce di reddito intermedio, non è stato raggiunto.

Per questi motivi io sono favorevole all'eliminazione di AMA nella speranza che questo progetto venga sostituito da politiche abitative più efficienti. Lo premetteva già nel 2018 l'Assessora del Comune di Bologna

che segue le politiche abitative, rendendosi conto dell'inefficienza di AMA. Il problema della casa era urgente nel 2018, ma lo è ancora di più adesso dopo quanto accaduto in campo sanitario, in seguito alle misure che sono state messe in atto per fronteggiare la pandemia che hanno impoverito una grande fetta di popolazione. La situazione, ma lo sapete anche voi, è stato detto dal Consigliere Lelli, potrebbe diventare esplosiva con lo sblocco degli sfratti, per cui voterò a favore di questa delibera con la speranza che gli incontri tra Città Metropolitana, Regione e Comuni possano portare a proposte concrete perché venga progressivamente risolto il problema della casa. Grazie.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie a lei, Consigliera.

Ha chiesto la parola la Consigliera Evangelisti. Prego.

CONSIGLIERA EVANGELISTI:

Grazie, Vice Sindaca. Vorrei rappresentare al Consiglio la perplessità che ho già manifestato in Commissione, ovvero appunto relativamente alla seconda fase. Diciamo che appunto l'operato di AMA è sotto gli occhi di tutti. Questo appunto è indiscutibile, così come la difficoltà delle politiche abitative del Comune di Bologna, ma anche di alcuni Comuni della Provincia.

Detto questo, però, avrei ritenuto forse più opportuno coinvolgere i Comuni in una fase, nella fase anche antecedente, cioè nella fase in cui si è discusso prima lo scioglimento e poi anche coinvolgerli appunto nella seconda fase, ma con un'interlocuzione anticipatoria. Questo perché appunto, come ha riferito il Consigliere delegato, è stato fatto con i tecnici è una prima fase, verrà fatto con le Amministrazioni in sede di Unione per quanto riguarda la seconda fase. Credo appunto che molto spesso i sindaci siano l'anello debole di questa catena, nel senso che i cittadini, coloro che hanno bisogno, spesso si rivolgono prima al Sindaco in prima persona e secondariamente agli uffici e quindi sentire in via preventiva anche la parte politica, proprio nell'ottica con cui si intende la veste federativa della Città Metropolitana, non sarebbe stato inopportuno.

Il mio voto sarà di astensione. Lo anticipo. Grazie.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie, Consigliera. Passo la parola alla Consigliera Seta, prego.

CONSIGLIERA SETA:

Non riesco ad attivare il microfono. Sì, ne parlavo prima in Commissione: penso che il problema abitativo sia il grande tsunami che ci aspetterà domani, cioè temo che ci sarà un grossissimo problema, che arriverà caduta dai Comuni, ma anche alla Città Metropolitana, appunto come Ente federativo dei Comuni. Per cui credo che questo sia un argomento molto importante.

Il fallimento di AMA è davanti agli occhi di tutti da un po' di tempo: è un po' di tempo che se ne parla come diceva prima la collega Palumbo ed effettivamente è un grande fallimento perché abbiamo visto che ha creato poi tutta una serie di problemi anche sui territori in alcune situazioni che si sono verificate, però, faccio una domanda: al di là dell'ammettere oggi la criticità di questo sistema che non ha funzionato, perché probabilmente aveva anche dei paletti sbagliati all'interno, quanto ci è costato fino a oggi l'apparato che comunque AMA ha tenuto in piedi? Cioè AMA avrà avuto delle spese passive, non so se il Consigliere Lelli in questo frangente è in grado di dircelo, però è un tema di questa partita, perché è vero che noi oggi arriviamo alla risoluzione di questo Ente che non ha portato i risultati che speravamo potesse portare, però dall'altra parte è anche vero che per anni comunque ha avuto delle sovvenzioni da parte dei Comuni a fronte di risultati, come dire, se non nulli piuttosto complessi. Per cui volevo sapere se c'è possibilità di sapere quali sono state poi le spese che sono state conferite ad AMA e com'era strutturata la parte amministrativa, diciamo la gestione di AMA. Grazie.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie a lei, Consigliera.

Ha chiesto di intervenire il Consigliere Mengoli, a cui passo parola. Prego.

CONSIGLIERE MENGOLI:

Grazie, Presidente. Una piccolissima riflessione nel senso che se AMA non funziona è giusto chiudere e voltare pagina. Volevo solo ricordare, è un'ovvietà quello che sto per dire, ma la casa, così come il lavoro, così come la sanità, così come la scuola, è un bene primario, sono quelle cose dove lo Stato dovrebbe essere in grado di garantire una copertura e un servizio che tutti.

Ben venga l'aiuto per l'affitto, però è una situazione che era critica prima, adesso, con la pandemia, con la disoccupazione che forse arriverà in alcuni settori, sarà quasi un dramma per alcune categorie. Capisco che gli Enti di punto in bianco non si possono inventare la soluzione di tutti i mali. Speriamo che, visto che nella delibera c'è scritto che ci saranno altre iniziative per cercare di venire incontro a questi bisogni, speriamo che riescano a risolvere una parte, una grossa parte di questi problemi.

E comunque ribadisco l'importanza della casa per tutti noi. Grazie.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie a lei, Consigliere. Ci sono altre richieste di intervento? Altrimenti ripasso la parola al Consigliere delegato Lelli per le risposte, per la chiusura. Prego.

CONSIGLIERE DELEGATO LELLI:

Grazie. Allora, alcune risposte, ma son proprio punti specifici, rispetto all'intervento della Consiglieria Palumbo, che ha detto assolutamente la verità nel senso che appunto dal 2018 non ci sono più stati versamenti naturalmente da parte del Comune di Bologna, ma anche da parte di tutti gli altri Comuni. Sono stati congelati i versamenti ordinari proprio perché nel 2018 si decise proprio di avviare, anche se poi c'è voluto del tempo, un percorso di analisi che poi ha portato alla proposta che stiamo esaminando oggi. Si è deciso contemporaneamente di bloccare il trasferimento da parte degli Enti soci.

Per quanto riguarda l'intervento della Consiglieria Evangelisti: è vero, nel senso che non si fa mai abbastanza. È vero che però non è stato solo un coinvolgimento da parte dei tecnici quello fatto finora, c'è stata anche una parte politica sia a un tavolo che comprende i referenti, i tecnici e i politici dei territori, ma soprattutto all'Assemblea. Poi si poteva fare naturalmente prima, ma abbiamo ulteriore spazio per ragionare insieme anche delle destinazioni sui territori che avranno i fondi che verranno redistribuiti.

Rispetto invece alla domanda della Consiglieria Seta, non ho il dato naturalmente pronto. Sicuramente i costi sono stati, diciamo così, contenuti, ma se poi li riferiamo all'effetto magari non più di tanto sicuramente non sono stati grandi costi amministrativi perché la gestione è stata fatta attraverso ACER. Dal punto di vista pratico era ACER ad occuparsi di AMA e dei contratti che AMA sottoscriveva, però possiamo andare a richiedere qualche dato più specifico di cui non sono in possesso in questo momento.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie, Consigliere.

Possiamo passare alla votazione ricordando che anche in questo caso abbiamo l'immediata eseguibilità, prego.

SEGRETARIO GENERALE:

Evangelisti.

CONSIGLIERA EVANGELISTI:

Mi astengo per entrambe.

SEGRETARIO GENERALE:

Ferri.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Favorevole per entrambe.

SEGRETARIO GENERALE:

Gnudi.

CONSIGLIERE GNUDI:

Favorevole per entrambi.

SEGRETARIO GENERALE:

Lelli.

CONSIGLIERE LELLI:

Favorevole per entrambi.

SEGRETARIO GENERALE:

Mengoli.

CONSIGLIERE MENGOLI:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Monesi.

CONSIGLIERE MONESI:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Palumbo.

CONSIGLIERA PALUMBO:

Favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Persiano.

CONSIGLIERE PERSIANO:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Ruscigno.

CONSIGLIERE RUSCIGNO:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Seta.

CONSIGLIERA SETA:

Astenuta, astenuta.

SEGRETARIO GENERALE:

Tinti.

CONSIGLIERE TINTI:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

Veronesi.

CONSIGLIERE VERONESI:

Favorevole, favorevole.

SEGRETARIO GENERALE:

L'esito della votazione è 10 voti favorevoli e 2 astenuti sia per l'approvazione della delibera che per l'immediata eseguibilità.

VICE SINDACA METROPOLITANA FERRI:

Grazie.

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLO SCIoglimento DELL'AGENZIA METROPOLITANA PER L'AFFITTO (AMA) E CONSEGUENTE SVINCOLO DELLE RISORSE

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Decisione

1. delibera di dare mandato al proprio rappresentante in seno all'assemblea dei soci di esprimersi favorevolmente in ordine allo scioglimento dell'Agenzia metropolitana per l'affitto (AMA);
2. delibera di dare mandato al proprio rappresentante in seno all'assemblea di AMA a votare la nomina di un liquidatore che provvederà al processo di liquidazione e, in seguito allo scioglimento, alla devoluzione del patrimonio coerentemente con quanto previsto dallo Statuto¹ di AMA;
3. poiché dal presente atto potranno derivare riflessi diretti e indiretti sul piano economico finanziario, correlati alla conclusione del procedimento di scioglimento, con particolare riguardo alla devoluzione del patrimonio (comprensivo del fondo di garanzia e del fondo di gestione comune), delibera che agli eventuali oneri conseguenti all'adozione del presente atto si provveda con successivi atti, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e nel rispetto sia degli equilibri di finanza pubblica sia degli equilibrio di bilancio e delle norme regolamentari della Città metropolitana;
4. conferisce al presente atto l'immediata eseguibilità.

Motivazione

L'Agenzia Metropolitana per l'Affitto (AMA) di Bologna² è un'associazione riconosciuta senza scopo di lucro, alla quale aderiscono n. 33 Comuni e altri soggetti (Sindacati degli inquilini, Associazione dei proprietari etc.)³, per un totale di 44 associati.

AMA nacque dall'esigenza di un intervento pubblico nel mercato immobiliare volto a favorire l'incontro di domanda e offerta nel settore delle locazioni attraverso l'immissione di alloggi privati "sfitti". Lo scopo principale dell'Associazione era quello di individuare alloggi da destinare a determinate categorie sociali, stimolando l'aumento dell'offerta e garantendo il permanere dei rapporti contrattuali, grazie alla costituzione di un Fondo di garanzia. Il progetto rappresentava un'opportunità non solo per gli inquilini a reddito intermedio, ma anche per i proprietari di immobili privati, minimizzando i rischi connessi al mancato pagamento del canone di locazione pattuito.

¹ Art. 4 comma 6 e art. 10 comma 3 Statuto Ama

² Costituitasi ai sensi dell'art. 6, L.R. n. 24/2001, con atto notarile n. 53661 del 19/06/2007

³ Gli **Enti** sono: Anzola dell'Emilia, Argelato, Baricella, Bazzano (Valsamoggia), Bentivoglio, Bologna, Budrio, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Castiglione dei Pepoli, Crespellano (Valsamoggia), Crevalcore, Granarolo dell'Emilia, Grizzana Morandi, Malalbergo, Marzabotto, Minerbio, Monte San Pietro, Monteveglio (Valsamoggia), Monzuno, Imola, Ozzano dell'Emilia, Pianoro, Pieve di Cento, Sala Bolognese, San Giorgio di Piano, San Giovanni in Persiceto, San Lazzaro di Savena, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese, Sasso Marconi, Vergato, Zola Predosa, Acer, Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana). Le **Associazioni** sono: Appc, Asppi, Uppi, Cna, Sunia, Sictet, Uniat, Conia, Opera Pia dei Poveri Vergognosi (oggi ASP Città di Bologna).

A causa della contrazione dei redditi da lavoro dovuta principalmente all'emergenza COVID-19 e nonostante le sovvenzioni statali, numerosi nuclei familiari affrontano oggi difficoltà economiche che avranno conseguenze anche sul mercato immobiliare e sulla capacità delle famiglie di sostenere i canoni di affitto. Questo scenario si sovrappone alle già note conseguenze della crisi economica del 2008, a cui politiche e risorse statali e regionali hanno tentato di far fronte nell'ultimo decennio per rispondere all'impoverimento di alcune fasce di popolazione, con particolare riferimento alle classi medie.

Sebbene non sia ancora possibile quantificare con esattezza gli effetti della pandemia sul mercato della locazione e sui bisogni della popolazione, gli enti locali si apprestano a rispondere ad una situazione emergenziale, che si paleserà con forza a seguito della sospensione del blocco delle esecuzioni delle procedure di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo e della ripresa dei licenziamenti.

A testimonianza dell'imminente emergenza abitativa a cui i territori saranno chiamati a rispondere si fa presente che:

- Alcune rilevazioni preliminari dell'Ufficio notificazioni, esecuzioni e protesti (UNEP) di Bologna attestano che, alla ripresa degli sfratti prevista per il 1° luglio 2021⁴, si attendono più di 4.000 richieste di esecuzione nell'area metropolitana bolognese, comprensive di quelle accumulate nell'annualità 2020-2021 ancora in sospeso, riferite sia ad immobili ad uso abitativo che adibiti ad altri usi. La maggior parte delle richieste di esecuzione sono per morosità incolpevole. Inoltre, alcune elaborazioni della Cancelleria del Contenzioso civile e Protezione Internazionale hanno rilevato 1.001 sfratti emanati con ordinanza definitiva (convalida) nel 2020⁵, di cui 743 riferiti ad abitazioni e 258 ad immobili adibiti ad altri usi.
- È noto che la gestione degli sfratti, in particolar modo nella fase più emergenziale di rilascio dell'abitazione, ricada sul servizio sociale territoriale. I dati estrapolati dall'Area sviluppo sociale della Città metropolitana di Bologna attestano che nel 2020 il numero di utenti che hanno presentato bisogni correlati all'abitazione presso gli Sportelli Sociali dei distretti della città metropolitana di Bologna è cresciuto del 41% rispetto all'anno precedente e le richieste di contributi economici di sostegno all'alloggio pervenute agli Sportelli Sociali sono aumentate di più del doppio.
- Come è emerso dall'ultima seduta del Tavolo Politiche Abitative del 20 gennaio 2021 promosso dall'Area Sviluppo sociale della Città Metropolitana di Bologna, le risorse stanziare dall'ultima delibera regionale (DGR 2031/2020) sul Fondo di sostegno all'accesso all'abitazione in locazione non sono sufficienti a coprire le richieste dei territori. In particolare, i partecipanti al Tavolo sottolineano che queste verranno prioritariamente utilizzate per lo scorrimento di precedenti graduatorie (DGR 1815/2019 e 602/2020) ma che difficilmente riusciranno a soddisfare le nuove richieste presentate. Ugualmente, i territori segnalano che gli stanziamenti statali prorogati sul Fondo Morosità Incolpevole per l'anno 2021 non saranno sufficienti a coprire la totalità delle richieste che potrebbero pervenire.

⁴ Il DDL 3099 attualmente in discussione alla Camera prevede lo sblocco graduale delle esecuzioni degli sfratti, a cominciare dalle richieste di esecuzione pervenute prima del 28 febbraio 2020. Le richieste presentate durante l'emergenza COVID-19 verrebbero soddisfatte a partire da Ottobre 2021, in ordine cronologico.

⁵ Il dato è stato comunicato all'Area Sviluppo Sociale della Città Metropolitana di Bologna dalla Cancelleria stessa per far fronte all'incompletezza dei dati Ministeriali sugli sfratti rilasciati nel 2019 e riferiti all'annualità 2018.

- Si ricorda infine che l'accesso a queste risorse è subordinato a requisiti reddituali e tipologie di locazione che spesso non rispondono alla pluralità di bisogni abitativi dei richiedenti.

Dalle considerazioni preliminari emerge la necessità di una rimodulazione delle risorse esistenti e di una lungimirante programmazione di quelle previste da futuri e auspicabili stanziamenti regionali e statali.

Tanto premesso, gli enti associati hanno avviato a partire dal 2018 l'analisi di fattibilità del percorso di scioglimento dell'agenzia metropolitana per l'affitto, nella consapevolezza che tale operazione avrebbe comportato lo smantellamento progressivo del fondo di garanzia e la necessità di reinvestire le risorse residue in misure dedicate all'emergenza abitativa, in attesa della chiusura definitiva del fondo di garanzia.

Come evidenziato in sede di informazione alla seduta della Conferenza metropolitana in funzione di Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative⁶ e alla seduta dell'assemblea di AMA⁷, il cambiamento sostanziale delle condizioni del mercato della locazione induce a ritenere AMA uno strumento non più adeguato alla situazione attuale, per almeno tre ragioni:

- 1) AMA nasceva dal presupposto che vi fosse una inefficienza allocativa del mercato, ovvero che esistesse una offerta che non incontrava adeguatamente la domanda di locazione. Già dalle analisi effettuate in epoca pre-covid il problema non era già più una inefficienza allocativa, ma un deficit di stock: mancavano e mancano ancor più ora, soprattutto nell'area centrale bolognese, gli alloggi per rispondere adeguatamente alla pluralità delle domande emergenti.
- 2) Il mercato della locazione, soprattutto nel Capoluogo, anche in ragione dei nuovi settori che in questi ultimi anni si sono affacciati (affitti brevi, mobilità lavorativa, turismo ecc.) ha gemmato nuove società di gestione (prima sostanzialmente inesistenti) che – in parte – hanno sviluppato una gamma di servizi simili (e maggiori) a quelli offerti da AMA: gestione globale dell'alloggio, garanzie contro la morosità e i danneggiamenti, ricerca di “conduttori affidabili”, gestione dei conflitti, cura delle manutenzioni. Questo mercato seleziona la domanda verso l'alto e rende scarsamente competitiva ogni azione pubblica che si ponga sulla stessa traiettoria.
- 3) Il Fondo di garanzia contro la morosità è il motore di AMA, cioè il vero elemento attrattivo per un locatore. Negli ultimi anni tuttavia si è affermata una nuova prospettiva sulla morosità dei conduttori, che è entrata a far parte sia del Diritto italiano, sia dell'intervento dello Stato, con trasferimenti rilevanti. La definizione di “morosità incolpevole” viene introdotta infatti, nella legislazione italiana, nel 2014, e le misure di contrasto previste hanno una dotazione finanziaria cospicua, garantita e riproposta nella manovra finanziaria 2021 (Legge di Bilancio n. 178/2020). La contribuzione garantita ai locatori, in ragione della morosità incolpevole di un conduttore, può arrivare a 8.000 Euro; una cifra assai più alta delle 6 mensilità garantite da AMA.

I problemi abitativi per le categorie sociali a cui AMA si riferiva, che pure permangono, devono ora essere risolti attraverso nuove strumenti, prendendo coscienza dei cambiamenti intervenuti.

Si ravvisa pertanto l'urgenza di deliberare lo scioglimento di AMA e contestualmente di svincolare le risorse, costituenti il patrimonio dell'Agenzia attualmente inutilizzate, per far fronte ai bisogni abitativi emergenti, distribuendole nei territori dell'area metropolitana bolognese a supporto e integrazione delle misure già

⁶ PG 29118 del 14/05/2021

⁷ PG Ama nr 57 del 14/05/2021

esistenti.

Il Tavolo di Concertazione metropolitano per le politiche abitative, riunitosi nella propria funzione nell'ambito della Conferenza metropolitana dei Sindaci in data 21 maggio 2021, è stato informato del procedimento tecnico-amministrativo da seguire per addivenire allo scioglimento di AMA⁸.

L'Assemblea di AMA, riunitasi validamente in seconda convocazione nella seduta del 21 maggio 2021⁹, a maggioranza dei presenti, ha discusso e condiviso il percorso di messa in liquidazione dell'Agenzia che verrà avviato ufficialmente in successiva seduta con votazione a maggioranza qualificata.

In particolare, l'ipotesi proposta in entrambe le sedi è stata quella di "restituire" agli enti originariamente contributori la somma residua del fondo di garanzia, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (All. 1), detraendo proporzionalmente le somme da accantonare a copertura del rischio dei contratti privati in essere, per realizzare politiche strettamente rientranti tra quelle indicate nelle Delibere regionali n. 817/2012 e n. 1709/2013. La prospettiva avanzata prevede la possibilità di utilizzo delle risorse di competenza a favore dei territori tramite i Distretti Socio Sanitari o altre forme di gestione coordinata, per politiche di sostegno alla locazione coerenti con le citate deliberazioni.

La chiusura effettiva del fondo potrà avvenire solo quando anche l'ultimo contratto di servizio sarà concluso; pertanto occorre prevedere la destinazione di una quota per le spese di gestione per i contratti in essere, per il fondo da trattenere a titolo di rischio, per la morosità e spese legali, per le spese di gestione dei conti, per le spese del liquidatore, per gli oneri accessori e quant'altro occorra.

Ai sensi dell'art. 1, comma 8, della L. n. 56/2014 il Consiglio metropolitano è l'organo di indirizzo e controllo, propone alla Conferenza lo statuto e le sue modifiche, approva regolamenti, piani e programmi; approva o adotta ogni altro atto ad esso sottoposto dal sindaco metropolitano; esercita le altre funzioni attribuite dallo statuto. Su proposta del sindaco metropolitano, il consiglio adotta gli schemi di bilancio da sottoporre al parere della conferenza metropolitana.

Lo Statuto della Città metropolitana¹⁰ prevede all'articolo 27¹¹, commi 1, 2, 3 le attribuzioni del Consiglio

⁸ Vedi nota 6

⁹ Vedi nota 7

¹⁰ Approvato dalla Conferenza metropolitana il 23/12/2014, pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione E.R. n. 365 del 29/12/2014 ed efficace il 23 gennaio 2015, s.m.i.

¹¹ L'articolo 27 dello Statuto prevede che:

1. Il Consiglio metropolitano è organo con funzioni normative e deliberative, nonché di indirizzo, programmazione e controllo sull'attività politico-amministrativa della Città metropolitana.
2. Spettano al Consiglio metropolitano le seguenti competenze:
 - a) deliberare gli atti fondamentali che la legge riserva alla competenza dei Consigli comunali, con particolare riferimento a regolamenti, piani e programmi;
 - b) proporre alla Conferenza metropolitana lo Statuto e le sue modifiche;
 - c) approvare gli atti di organizzazione dei servizi pubblici di ambito metropolitano;
 - d) adotta, su proposta del Sindaco metropolitano, gli schemi di bilancio da sottoporre al parere della Conferenza metropolitana e approvare le variazioni agli stanziamenti di competenza delle missioni e dei programmi;
 - e) approvare l'adesione e la partecipazione a istituti, associazioni e altre organizzazioni pubbliche e private, nonché il relativo recesso;
 - f) deliberare i criteri per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati;
 - g) definire le delimitazioni territoriali e le perimetrazioni di competenza della Città metropolitana;
 - h) adottare ogni atto che sia sottoposto dal Sindaco metropolitano;
 - i) esercitare le altre funzioni a esso attribuite dallo statuto.
3. Il Consiglio si esprime, con proprio parere motivato, sulle dichiarazioni e sulle linee programmatiche presentate dal Sindaco e sugli eventuali adeguamenti successivi.

metropolitano (lett. e).

Si rileva, altresì, l'opportunità di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, al fine di procedere con i successivi passaggi del procedimento amministrativo di scioglimento di AMA e contestualmente di svincolare le risorse attualmente inutilizzate, per far fronte ai bisogni abitativi emergenti, distribuendole nei territori dell'area metropolitana bolognese a supporto e integrazione delle misure già esistenti.

La presente deliberazione comporterà riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, che potranno essere quantificati solo al termine del procedimento di scioglimento. Agli eventuali oneri conseguenti all'adozione del presente atto si provvederà con successivi atti, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e nel rispetto sia degli equilibri di finanza pubblica sia di equilibrio di bilancio e delle norme regolamentari della Città metropolitana.

Pareri

Si sono espresse favorevolmente la Dirigente dell'Area Sviluppo sociale in relazione alla regolarità tecnica e la Dirigente del Settore programmazione e Gestione Risorse in relazione alla regolarità contabile.

Si dà conto che il presente atto è stato proposto dal Consigliere delegato competente per materia, Luca Lelli.

Sentite le competenti Commissioni consiliari in seduta congiunta il 16 giugno 2021.

Il presente atto è stato oggetto di informazione da parte della Conferenza metropolitana di Bologna nella seduta dello scorso 21 maggio.

Il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio della Città metropolitana per 15 giorni consecutivi.

Allegato 1: Fondo di garanzia

Messo ai voti dalla Vice Sindaca metropolitana, il su esteso partito di deliberazione è approvato con voti favorevoli n.10 (FERRI MARIARAFFAELLA, MENGOLI LORENZO, PALUMBO ADDOLORATA, GNUDI MASSIMO, LELLI LUCA, MONESI MARCO, PERSIANO RAFFAELE, RUSCIGNO DANIELE, TINTI FAUSTO, VERONESI GIAMPIERO), contrari n.0, e astenuti n.2 (EVANGELISTI MARTA, SETA ERIKA), resi per chiamata nominale

Il Consiglio inoltre, stante l'urgenza del provvedimento, con voti favorevoli n.10 (FERRI MARIARAFFAELLA, MENGOLI LORENZO, PALUMBO ADDOLORATA, GNUDI MASSIMO, LELLI LUCA, MONESI MARCO, PERSIANO RAFFAELE, RUSCIGNO DANIELE, TINTI FAUSTO, VERONESI GIAMPIERO), contrari n.0, e astenuti n.2 (EVANGELISTI MARTA, SETA ERIKA), resi con strumentazione elettronica,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, IV comma, del T.U. 18.8.2000, n. 267.

omissis

La Vice Sindaca MARIARAFFAELLA FERRI - Il Segretario Generale ROBERTO FINARDI
Estratto conforme all'originale.

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio della Città metropolitana per gg.15 consecutivi dal 18/06/2021 al 02/07/2021.

Bologna, 17/06/2021

IL SEGRETARIO GENERALE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del Codice dell'amministrazione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'art.3 del D.Lgs. 12 dicembre 1993 n.39 e l'art. 3 bis, co.4bis del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 82/2005).