



Associazioni Inquilini e Abitanti

---

## LA SITUAZIONE ABITATIVA A BOLOGNA

Inchiesta di Michele Lapini\* tratta dal sito [www.pubblicobene.it](http://www.pubblicobene.it)

sito che è un progetto sperimentale di giornalismo d'inchiesta finanziato dai lettori. Pubblico Bene vuole promuovere un'informazione indipendente che si basa sulla partecipazione dei lettori e dei giornalisti.



Bologna, 10/08/2012

È proprio il caso di dirlo, “troppa gente senza casa e troppe case senza gente”. Succede nella ricca Bologna, dove l'emergenza abitativa sta colpendo sempre più famiglie e le risposte sembrano non essere sufficienti a risolvere questa problematica.

Nella sola città di Bologna, secondo Nomisma, sono circa 45.000 le famiglie che vivono in condizioni di disagio abitativo, mentre le richieste per un alloggio popolare sono state 9.967 e quelle per il canone calmierato 1.706. Di fronte alla preoccupante dimensione del problema abitativo, la capacità del Comune a fornire risposte adeguate non sembra sufficiente: sono circa 400 le assegnazioni annuali di case popolari, a fronte di una richiesta di circa 10.000 famiglie. Il Fondo Sociale per l’Affitto è praticamente scomparso a causa dei forti tagli applicati dallo Stato in questi anni e i canoni di mercato hanno subito un leggero calo, ma del tutto insufficiente rispetto ai redditi delle famiglie.

Se guardiamo al numero degli sfratti, la situazione è ancor più preoccupante: la regione Emilia-Romagna registra il maggior numero di sfratti per famiglia, circa 1 ogni 275 contro una media nazionale di 1 ogni 380. Gli sfratti per morosità sono più che raddoppiati (+220%) e nella sola città di Bologna ci sono circa 1.000 richieste di sfratto all'anno. Di fronte a questa situazione negativa, il mercato immobiliare non è capace di innescare quei meccanismi di regolazione che dovrebbero permettere l'incontro tra domanda e offerta. I prezzi delle abitazioni, come quelli dei canoni di affitto, hanno subito un'oscillazione minima, segno di una forte rigidità dei prezzi.

La situazione a Bologna è condizionata dalla forte presenza di studenti, dato che il capoluogo emiliano è la città che registra la maggiore incidenza del numero di studenti rispetto agli abitanti. Per il mercato immobiliare gli studenti sono "una piccola droga", poiché tengono alta la domanda di affitto ed in molti casi accettano situazioni abitative inadeguate, senza contratto ed a prezzi alti

Quali soluzioni?

I numeri dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) dimostrano come a Bologna, in linea con la media nazionale, l'offerta sia del tutto insufficiente, pari al 5,6% sul totale delle abitazioni, mentre in Francia è del 15% ed in Germania del 18%.

Di fronte ad uno sfitto privato che si aggira intorno ai 7.000 appartamenti in città e ad una disponibilità di 225 alloggi pubblici vuoti, le soluzioni proposte dal sindacato Asia-USB riguardano sia provvedimenti di esproprio e requisizione del patrimonio sfitto privato, sia un autorecuperato dello sfitto pubblico, in modo da restituire patrimonio alla collettività per far fronte al crescente bisogno sociale di case. Il mercato non sembra poter fornire le risposte adeguate, considerando l'insufficiente calo dei prezzi sia degli affitti sia delle abitazioni nuove; a fronte di circa 5.000 abitazioni invendute nella città anche le nuove costruzioni non possono essere la risposta, poiché provocherebbero un ulteriore consumo di suolo in una città come Bologna già duramente provata dalla cementificazione.

Negli ultimi anni le politiche abitative si sono sempre più orientate verso aspetti fiscali, con l'obiettivo di ridurre l'evasione che caratterizza questo settore ed incentivare un utilizzo adeguato degli immobili per dare risposta all'emergenza abitativa. Dalla cedolare secca, all'introduzione delle varie aliquote IMU, sembra però che questo strumento non sia in grado di raggiungere gli obiettivi sperati, considerando ancora l'alta percentuale di contratti non registrati e la grande quantità di sfitto presente in città.

Di fronte al disagio abitativo che colpisce sempre più famiglie, appare quantomeno curiosa la facilità con cui si mettono a disposizione alloggi sfitti (privati e pubblici) per l'emergenza terremoto, mentre il diritto all'abitare bussa da anni alle porte ricevendo risposte insufficienti, sfratti e sgomberi.

Quindi, la casa è un privilegio per pochi, o un diritto per tutti?

\*Michele Lapini: fotografo freelance toscano classe 1983 vive a Bologna da 5 anni. Ha pubblicato per riviste e quotidiani italiani ed internazionali, e collabora con alcune agenzie. Si occupa principalmente di reportage legati a tematiche sociali, ambientali e politiche sia in Italia che all'estero.