



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

“Abitare a Bologna: una possibile soluzione tra welfare locale e aziendale”

1. La crisi abitativa come scelta politica e sociale

Bologna, storicamente laboratorio di innovazione sociale e politica, vive oggi una paradossale crisi di accessibilità urbana. La questione abitativa non è una contingenza emergenziale scaturita da eventi fortuiti, bensì il risultato di un processo di gentrificazione e mercificazione dello spazio urbano. Il disegno politico degli ultimi anni ha favorito una visione della città "vetrina", orientata a soddisfare segmenti sociali ad alta capacità di spesa e transitorietà: flussi turistici alimentati dalle piattaforme di affitto breve, utenza fieristica e studenti internazionali di breve periodo.

Questa trasformazione ha progressivamente eroso il “Diritto alla Città” per i residenti stabili e le fasce di reddito medio-basse. La premessa fondamentale della presente relazione è che il "problema casa" a Bologna sia una scelta politica implicita: la priorità accordata al profitto immobiliare immediato rispetto alla stabilità sociale ha generato una barriera d'ingresso che espelle dal perimetro urbano i lavoratori e gli studenti di lungo periodo che garantiscono il funzionamento quotidiano della città stessa.

La crisi bolognese si articola su tre direttrici principali.

L'egemonia degli affitti brevi: la proliferazione incontrollata di piattaforme come Airbnb ha sottratto migliaia di unità abitative al mercato delle locazioni a lungo termine, gonfiando i prezzi dello stock rimanente. Questo fenomeno non solo drena l'offerta per i residenti, ma altera il tessuto commerciale e sociale dei quartieri centrali.

Speculazione e Edilizia Residenziale Pubblica (ERP): a fronte di un mercato privato orientato alla massimizzazione del canone, si registra una carenza cronica di investimenti nell'edilizia pubblica. Il patrimonio ERP esistente soffre spesso di problemi di manutenzione e turnover, non riuscendo a coprire nemmeno una frazione minima della domanda delle graduatorie comunali.

Fuoriuscita di capitale umano: La conseguenza più allarmante è la "gentrificazione per espulsione". Lavoratori e lavoratrici dei servizi, del settore educativo e sanitario sono costretti a spostarsi nella prima o seconda cintura metropolitana. Questo comporta un aumento dei costi di trasporto, un impatto ambientale negativo dovuto al pendolarismo e, in ultima analisi, una perdita di attrattività del territorio bolognese, che rischia di non saper più accogliere le competenze necessarie al suo sviluppo.

A chiusura del quadro introduttivo, ultimo ma non meno importante, un focus sugli “studentati di lusso” insediatosi a Bologna negli ultimi 10 anni, che rappresentano esempi emblematici della privatizzazione e della finanziarizzazione dell’abitare: sono i casi di Beyoo (Laude Living) in via



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

S.Serlio, The Social Hub in via Fioravanti e Camplus in via Berlinguer con stanze singole che partono da almeno 800 euro al mese.

Beyoo è un grattacielo di 15 piani che sovrasta le palazzine intorno del quartiere San Donato-San Vitale ed è stato costruito dalla società britannica Stonehill che realizza edifici del genere in tutto il mondo. Analizzando il labirinto di sigle e società dietro la struttura bolognese ci si può fare un'idea del modello di business di questi edifici residenziali per studenti: Beyoo è un brand di Crm Students, una società britannica acquistata nel 2024 da The Dot Group, il più grande gruppo societario al mondo che si occupa di ogni aspetto delle residenze studentesche, dalla costruzione alla gestione. La società che amministra lo studentato bolognese in Italia si chiama Crm Student Micro Living Italy srl, con sede a Milano e socio unico Giovanni Persechino. Il bilancio del 2023 segna 84mila euro di utili e più di 250mila euro di debito verso la controllante, Crm Students limited, ma la società gode di un'esenzione che le permette di non riportare a bilancio le transazioni tra le società dello stesso gruppo. In Italia le risorse pubbliche sono garantite dai fondi del Pnrr e dalla legge 338/2000, oltre ai soldi che arrivano dagli investimenti del mercato: a fine agosto 2024 The Dot Group ha siglato un accordo con Blue Owl Capital Inc, fondo specializzato nell'acquisto di partecipazioni azionarie nelle società di gestione che ha quindi l'obiettivo di incassare dividendi in Borsa. Ciò fa capire bene a che punto sia arrivata l'espressione della finanziarizzazione del mercato abitativo, applicata in questo caso alla categoria degli studenti.

A meno di 1 km di distanza, in via Aristotile Fioravanti in piena zona Bolognina, sorge The Social Hub, precedentemente chiamato The Student Hotel, che si può definire l'esempio lampante dell'elitizzazione delle periferie: sorge su uno spazio, acquistato per una cifra di circa 35 milioni di euro, in cui un tempo si accedeva all'edificio della Telecom occupato nel 2014 da circa 300 persone senza casa, in maggioranza famiglie straniere con bambini, e sgomberato il 20 ottobre 2015 con violenti scontri e manganellate della polizia proprio per far posto allo studentato ibrido del gruppo finanziario olandese. La scelta di questo spazio, a detta del fondatore del gruppo Charlie MacGregor, non è casuale poiché voleva essere un'ottima occasione di rigenerazione e riqualificazione dell'intero quartiere. A distanza di anni dalla sua inaugurazione però il quartiere continua a non dialogare con questa struttura che assomiglia di più ad un albergo a quattro stelle che ad uno studentato, con prezzi che partono da 850 euro al mese per una stanza singola e 660 per una doppia, troppo cara per la maggior parte dei cittadini che abitano la zona.

Infine, in via Enrico Berlinguer a due passi dalla zona universitaria è arrivato Camplus, il più grande gestore privato di residenze studentesche in Italia. Lo studentato accoglie circa 80 appartamenti che vanno da 800 a 1.100 euro al mese, tariffe decisamente più alte del prezzo medio di una stanza nel libero mercato, che smentiscono le ispirazioni del suo fondatore Maurizio Carvelli. Carvelli era un attivista del Movimento Popolare, organizzazione politica legata a Comunione e Liberazione, che fondò la cooperativa Nuovo Mondo con la finalità di costruire e gestire studentati in alternativa allo statalismo burocratico del sistema pubblico ed alla liberalizzazione sfrenata degli investitori internazionali.



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

Quarant'anni dopo l'inizio di questa avventura però, Camplus mette a disposizione posti tutt'altro che accessibili che peraltro sono in parte riservati a non studenti, delineando sempre di più un modello ibrido che punta ad attrarre al contempo universitari di breve periodo, turisti e nomadi digitali.

In mezzo alle turbolenze abitative c'è lo Stato che cerca di fare da arbitro tra le parti: mentre tenta di regolamentare l'affitto breve, elargisce denaro per altre entità private che costruiscono alloggi per studenti e turisti. Qualunque piano edilizio, anche se convenzionato, passa almeno da un altro investitore che si occupa non solo della costruzione ma anche della gestione e quindi dei guadagni, generando un palese squilibrio tra i due interessi: quello pubblico sempre più limitato e debole, quello privato con sempre più ampi margini di manovra.

Nella sezione successiva si proporrà un'idea dell'abitare ambiziosa, collegata al concetto di welfare aziendale e territoriale.

2. La casa come parte integrante del welfare aziendale: punti di forza e rischi.

Un'esperienza concreta e recente offre spunti preziosi per superare questa impasse: l'iniziativa deliberata dalla Giunta Comunale di Bologna con la Delibera n. 145 del 2025, che ha affidato 25 alloggi di edilizia residenziale pubblica precedentemente inutilizzati – principalmente ex sedi dell'IAP con superfici medie di 50 metri quadri – a imprese e enti del territorio metropolitano, destinati specificamente ai loro dipendenti coinvolti in processi di mobilità geografica incentivata.

I partner coinvolti includono attori istituzionali e imprese, creando una rete pubblico-privata virtuosa. Questa proposta segna il passaggio da un welfare aziendale "accessorio" (ticket restaurant, rimborsi trasporti) a un welfare aziendale "infrastrutturale", dove la casa diventa il baricentro della strategia di retention e attrattività del territorio bolognese. Tradizionalmente, il welfare aziendale in Italia è stato interpretato come erogazione di servizi alla persona o bonus fiscali. L'approccio bolognese rovescia tale prospettiva, l'abitazione entra nel paniere dei benefici come strumento di compensazione salariale indiretta: in un mercato dove il canone per un bilocale incide per oltre il 50% su uno stipendio medio, l'offerta di un alloggio a canone calmierato tramite l'azienda equivale a un aumento salariale netto di diverse centinaia di euro. Il progetto nasce dalla necessità di recuperare il patrimonio immobiliare pubblico attualmente non disponibile per carenze manutentive. Invece di alienare i beni o attendere fondi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) a lungo termine, il Comune ha optato per una concessione temporanea (circa 7 anni) a operatori economici ed enti del territorio.



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

L'avviso pubblico, conclusosi a gennaio 2026, ha raccolto 12 candidature da parte di aziende e raggruppamenti di imprese interessati a investire nel welfare abitativo. Le imprese aggiudicatrici non diventano proprietarie ma ottengono il diritto di gestire l'immobile per un periodo prefissato e si assumono l'onere della ristrutturazione straordinaria degli alloggi. Il costo degli interventi, stimato mediamente tra i 5.000 e i 25.000 euro per unità, viene ammortizzato attraverso l'utilizzo dell'alloggio per un periodo predefinito, al termine del quale l'immobile torna, riqualificato, nella piena disponibilità del Comune. Poiché l'azienda paga di tasca propria la ristrutturazione (manutenzione straordinaria), il valore dei lavori effettuati viene scalato dal canone di concessione dovuto all'amministrazione comunale.

L'accesso agli alloggi non segue le graduatorie ERP classiche, ma criteri legati alla mobilità geografica e alla fascia grigia del mercato: contratto di lavoro sottoscritto con l'impresa partner o enti del territorio; soglia ISEE compresa tra 9.360 e 35.000 euro, intercettando chi è escluso dal welfare pubblico ma impossibilitato a sostenere i prezzi del libero mercato; assenza di proprietà di altri alloggi nella Città Metropolitana di Bologna. Il lavoratore paga un canone all'azienda, che non può mai superare il canone concordato ma l'azienda ha la possibilità di applicare un canone ancora più basso o dedurlo come fringe benefit dalla busta paga, facendosi carico di una parte della spesa per trattenere il dipendente.

Dopo la chiusura del bando a gennaio 2026, il Comune ha avviato l'istruttoria per l'assegnazione effettiva degli alloggi alle imprese idonee, con l'obiettivo di avviare i primi cantieri entro l'anno. Gli alloggi selezionati per questa prima fase sperimentale sono distribuiti in vari quartieri del territorio metropolitano (es. San Donato-Vitale, Navile) e comprendono unità immobiliari di diverse metrature per rispondere sia a lavoratori singoli che a nuclei familiari: si prevede che i 25 alloggi possano ospitare circa 115 persone, tra dipendenti e rispettivi nuclei familiari, favorendo un inserimento sociale rapido per un periodo transitorio.

Il modello dei 25 alloggi produce tre effetti immediati: recupero urbano e rigenerazione di immobili sfitti senza oneri diretti immediati per le casse comunali; attrazione talenti e supporto alle imprese che necessitano di attirare professionisti dall'esterno del territorio metropolitano; riequilibrio del mercato attraverso la creazione di un'offerta "fuori mercato" (canone concordato gestito tramite welfare) che sottrae domanda al segmento degli affitti brevi, contribuendo a frenare la bolla speculativa locale. Ma quali sono le incognite?

Il welfare aziendale abitativo di questo tipo porta con sé rischi significativi di esclusione sociale e accentuazione delle disuguaglianze, trasformando un diritto universale all'abitare in un benefit corporativo riservato a una cerchia ristretta. Il problema principale emerge proprio dalla natura selettiva del meccanismo: l'accesso alle abitazioni calmierate viene condizionato all'occupazione presso aziende che hanno scelto di aderire al programma, escludendo sistematicamente intere fasce della popolazione bolognese che non rientrano in questa categoria. Si pensi ai disoccupati cronici, che rappresentano circa il 7% della forza lavoro locale secondo dati ISTAT 2025, o alle famiglie monopersonali in povertà assoluta (il 12% a Bologna), spesso escluse dal mercato del lavoro stabile e quindi dal perimetro di questo pilot.



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

Questi gruppi, che costituiscono la fetta più vulnerabile della crisi abitativa – con 15.000 famiglie a rischio sfratto – rimangono tagliati fuori non per scelta personale, ma perché il welfare aziendale lega l'abitare al rapporto di lavoro, replicando le segmentazioni del mercato occupazionale italiano: si verrebbe a creare, peraltro, una distinzione netta tra chi lavora per grandi aziende o enti pubblici dotati di patrimonio o capitale, e chi lavora per piccole-medie imprese (PMI) o nel settore dei servizi a basso valore aggiunto. I lavoratori della gig economy, i collaboratori a partita IVA e i lavoratori con contratti a tempo determinato, ad esempio, rimarrebbero tagliati fuori. Se le case migliori o a canone calmierato vengono "prenotate" dalle aziende per i propri dipendenti, l'offerta residua sul mercato libero per chi non ha il "welfare aziendale" diventerebbe ancora più scarsa e costosa. L'iniziativa potrebbe essere accusata di "welfare patchwork": aziende medio-grandi aderiscono volontariamente, ma le PMI – che occupano il 60% dei lavoratori emiliani – o settori low-skill non partecipano per mancanza di risorse, lasciando i loro dipendenti (spesso il ceto medio-basso) senza paracadute, con effetti perversi sulla coesione territoriale.

Questa esclusione non è neutra: genera un dualismo abitativo che approfondisce la polarizzazione sociale, dove i dipendenti di Hera o Ducati ottengono canoni a 8 €/mq mentre il resto della popolazione affronta i 16,5 €/mq del mercato privato, fomentando invidie e tensioni sociali. In un contesto come Bologna, con il 28% delle famiglie già oltre la soglia di povertà abitativa (Eurostat), questo rischio si amplifica: i non-dipendenti percepiscono il sistema come un "privilegio elitario", minando la legittimità politica della proposta. Un ulteriore pericolo risiede nella dipendenza dal datore di lavoro: i beneficiari, pur stabilizzati temporaneamente, diventano "ostaggi aziendali", con paura di licenziamento che erode la contrattazione salariale e rafforza il potere datoriale: se la casa dipende dall'impiego, perdere il lavoro significa perdere il tetto sopra la testa. Questo riduce drasticamente il potere contrattuale del dipendente (difficoltà a scioperare o a chiedere aumenti) e la sua mobilità professionale. Il lavoratore potrebbe accettare condizioni degradanti pur di non subire uno "sfratto aziendale" e il timore di perdere l'alloggio gli impedirebbe di cercare opportunità migliori altrove, se queste non offrono lo stesso pacchetto abitativo, creando una sorta di "immobilismo forzato" all'interno della stessa azienda. Oltretutto, ogni alloggio destinato al welfare aziendale per "dipendenti in mobilità" è, di fatto, un alloggio sottratto alle graduatorie dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) basate sull'ISEE e sul bisogno sociale. Si rischia di dare priorità a chi ha già un reddito stabile rispetto a nuclei familiari in emergenza abitativa totale e l'ente pubblico, che dovrebbe essere il garante del diritto alla casa per tutti i cittadini, diventerebbe un attore di mercato che privilegia la propria efficienza operativa (attrarre personale) rispetto alla giustizia sociale redistributiva. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, se le aziende iniziano ad acquisire o affittare blocchi di appartamenti per i propri dipendenti, l'effetto sul tessuto urbano di Bologna potrebbe essere paradossale. Un'azienda ha una capacità di spesa superiore al singolo cittadino. Se le imprese entrano in massa nel mercato degli affitti per accaparrarsi alloggi per il proprio welfare, potrebbero involontariamente spingere i canoni verso l'alto, comportandosi come "super-inquilini" che drogano l'offerta.



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

Si rischia, oltretutto, di creare "quartieri aziendali" o condomini mono-professionali, distruggendo la mixité sociale che è il cuore pulsante di Bologna, trasformando zone della città in dormitori per specifiche categorie di lavoratori (es. solo comparto sanitario, solo comparto tecnologico).

Infine, c'è un rischio politico di lungo periodo: se il welfare aziendale diventa la risposta standard alla crisi abitativa, lo Stato e il Comune potrebbero sentirsi legittimati a disinvestire ulteriormente dalle politiche pubbliche per la casa. Il diritto costituzionale all'abitazione verrebbe delegato alla "benevolenza" o alla convenienza economica del datore di lavoro. In caso di crisi economica o fallimento aziendale, il sistema di welfare crollerebbe, lasciando il pubblico privo delle strutture per intervenire, avendo smesso di investire in soluzioni universalistiche.

3. Dal welfare aziendale-territoriale chiuso al welfare abitativo di prossimità aperto.

Per superare questi limiti, si propone un modello di welfare abitativo territoriale aperto, denominato "Welfare di Prossimità Abitativa", che trasforma i quartieri bolognesi in hub inclusivi per l'accesso alla casa, ispirandosi alla storica riforma dei quartieri del 2016 e al Piano per l'Abitare comunale. Questo approccio non si limita ai 25 alloggi affidati a imprese come Philip Morris o Tper per dipendenti in mobilità, ma li integra in un sistema scalabile che coinvolge l'intero patrimonio immobiliare pubblico – inclusi gli immobili di ASP Città di Bologna – e attiva una sussidiarietà orizzontale tra ente pubblico, privato e comunità, priorizzando i residenti stabili del ceto medio-basso. Il patrimonio immobiliare di ASP Città di Bologna, azienda pubblica di servizi alla persona partecipata dal Comune di Bologna, è estremamente vasto e variegato, frutto di secoli di donazioni e lasciti testamentari destinati alla beneficenza. Questo patrimonio è suddiviso in due grandi filoni gestionali, definiti dal Regolamento dell'Ente: patrimonio indisponibile (Destinazione Sociale Diretta) e patrimonio disponibile (Patrimonio a Reddito).

Per un progetto di welfare territoriale basato sul diritto all'abitare, le aree di intervento più concrete riguardano il patrimonio disponibile non ancora locato o da riqualificare di proprietà di ASP: il nucleo degli appartamenti sfitti (167 unità, circa il 15% del totale residenziale) è il target primario.

Al cuore del modello sta la gestione decentrata degli alloggi tramite i nove quartieri della città, che fungono da sportelli unici per l'assegnazione. I 25 alloggi comunali inutilizzati verrebbero assegnati attraverso bandi aperti a tutti i residenti con ISEE inferiore ai 15.000 euro annui, stabilendo quote equilibrate: il 60% destinato a nuclei familiari monoparentali, lavoratori precari o anziani in povertà abitativa, selezionati per sorteggio trasparente per evitare clientelismi; il restante 40% riservato a programmi di welfare aziendale esteso, non solo alle grandi imprese ma anche alle PMI e cooperative del territorio metropolitano, purché aderiscano a un patto di responsabilità sociale che includa formazione e integrazione lavorativa per i beneficiari. Questa miscela garantisce equità immediata, evitando l'esclusività del modello chiuso, e fidelizza il capitale umano residente, contrastando l'emorragia di giovani professionisti verso periferie o altre città. Un elemento innovativo è l'estensione al cohousing collaborativo pubblico, sul modello del pionieristico Porto



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

15 – primo esempio italiano di cohousing comunale – dove gli alloggi verrebbero rifunzionalizzati in micro-comunità con spazi condivisi (cucine, orti urbani, sale studio) per favorire mutualità e abbattere i costi individuali del 20-30%. La gestione passerebbe a Fondazione Abitare Bologna in partnership con ASP, con protocolli per manutenzione condivisa e regole di convivenza elaborate dai residenti stessi tramite assemblee di quartiere. Questo non solo ottimizza l'uso di immobili vuoti, ma crea reti sociali che rafforzano la resilienza contro rischi come sfratti o emergenze, integrando servizi welfare come assistenza educativa o sanitaria direttamente sul posto.

Per garantire sostenibilità finanziaria e scalabilità, il modello attiva meccanismi di sussidiarietà: i quartieri coordinano bilanci partecipativi annuali, allocando fondi dal Piano per l'Abitare (potenziato con i 100 milioni euro nazionali per l'edilizia residenziale pubblica innovativa) per ristrutturazioni e ampliamenti, coinvolgendo imprese private in crediti d'imposta per lavori edili in cambio di affitti calmierati a lungo termine. Parallelamente, si introduce una piattaforma digitale "Casa di Quartiere" per matching domanda-offerta: proprietari privati ricevono sgravi fiscali (fino al 50% su IMU) se affittano a basso costo (<7 euro/mq) a utenti certificati dal quartiere, monitorati per contrastare abusivismi. Sul piano urbanistico, si integra con il PUG bolognese per vincoli anti-speculazione, limitando affitti brevi nel centro storico e incentivando nuove ERP in aree periferiche servite da tram.

Invece, il patrimonio non residenziale di ASP – composto da negozi sfitti, locali commerciali, piccoli uffici e spazi semi-pubblici – può essere interpretato non come un costo da gestire, ma come una rete di infrastrutture sociali di vicinato, capaci di ospitare case del quartiere, portierati sociali e servizi di prossimità. In questo modo l'ASP smette di essere solo un gestore di alloggi e diventa un attore centrale nella costruzione del welfare territoriale, capace di connettere servizi istituzionali, terzo settore e comunità locali.

Negli anni si è affermato il modello della casa del quartiere come spazio ibrido, al contempo accogliente e funzionale, in cui si concentrano sportelli sociali, attività culturali e laboratori di inclusione. Gli immobili non residenziali ASP, spesso in posizione centrale rispetto ai complessi ERP o ai quartieri popolari, rappresentano sedi ideali per questi poli: il loro ricondizionamento non richiede solo interventi tecnici, ma una progettazione che ne prefiguri la vocazione sociale. In altri contesti italiani, case del quartiere installate in ex negozi o locali commerciali hanno dato luogo a centri vivi di aggregazione, con doposcuola, laboratori per adulti, gruppi di auto-aiuto e servizi di mediazione, diventando punti di riferimento per intere comunità.

In questo scenario, l'ASP può assumersi il ruolo di "architetto materiale" del vicinato, mettendo a disposizione gli spazi, definendo accordi di gestione con associazioni e cooperative, e garantendo il coordinamento tra i diversi servizi. Tali locali possono ospitare, per esempio, uno sportello congiunto ASP-servizi sociali, un punto di ascolto per persone fragili, un'aula multifunzionale per corsi (alfabetizzazione, informatica, lingue) e un caffè sociale che funziona come luogo neutro di incontro. Questo non solo riduce l'isolamento e i conflitti nei condomini, ma crea condizioni



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

favorevoli per la gestione dei patrimoni residenziali, perché i cittadini trovano un volto umano e un punto di riferimento stabile all'interno del proprio quartiere.

Parallelamente, gli stessi immobili possono supportare il portierato sociale, inteso come presenza di operatori sociali che, oltre alla gestione materiale degli edifici, fungono da sentinelle di comunità. Mentre un'immagine tradizionale del portiere è legata alla vigilanza e alla manutenzione, quella del portierato sociale introduce un'idea di relazione proattiva: un operatore che accoglie, ascolta, segnala situazioni di bisogno, favorisce la comunicazione tra condomini e istituzioni, media i piccoli conflitti e connette le persone ai servizi. Un locale commerciale ASP ristrutturato può diventare la base operativa di questo portierato, con un piccolo ufficio, un'area di accoglienza aperta al pubblico e un collegamento con le case del quartiere del territorio. In prospettiva, il patrimonio non residenziale ASP può così configurarsi come una rete di presidi di quartiere, capaci di ridurre l'esclusione sociale, migliorare la percezione della sicurezza e innalzare la qualità della vita. Invece di essere spazi vuoti che generano degrado, diventano punti nodali di politiche integrate, dove welfare, animazione territoriale, economia circolare e inclusione abitativa si incrociano. L'ASP, in questo modo, smette di apparire come un ente burocratico rivolto solo alla gestione del patrimonio immobiliare e assume una figura più vivida: quella di facilitatore di relazioni sociali e garante di servizi di prossimità.

Oltre al ruolo urbano, l'ASP può assumere un ruolo decisivo anche nel territorio rurale, attraverso il patrimonio agricolo di cui è depositaria: oltre 1500 ettari di terreni e le case coloniche che insistono su questo suolo. In questo ambito, la logica è quella di trasformare un patrimonio spesso considerato solo come un'immobilità di tipo produttivo in un laboratorio di agricoltura sociale e di sviluppo locale, capace di generare inclusione, percorsi di lavoro e benessere relazionale.

L'agricoltura sociale si configura come un modello di intervento che utilizza le attività agricole come strumento di promozione del benessere, di inclusione e di reinserimento sociale. In numerosi contesti italiani, fattorie-laboratorio gestite in collaborazione con cooperative sociali hanno accolto persone con disabilità, ex detenuti, persone in condizione di fragilità psicologica o economica, creando percorsi di lavoro dignitoso e di riabilitazione attraverso la cura della terra, degli animali e la gestione delle trasformazioni agroalimentari. In questo quadro, il patrimonio agricolo ASP può essere organizzato come una rete di aziende agricole sociali che utilizzano le terre e le case coloniche come sede di attività produttive e di servizi alla persona.

Le case coloniche, in particolare, possono essere riqualficate come centri rurali di vita condivisa, dove piccoli gruppi di persone fragili trovano alloggio e supporto, con un modello intermedio tra residenzialità leggera e vita comunitaria. Qui si possono integrare attività di agricoltura sociale, laboratori di cucina, mercati di prodotti locali e percorsi educativi rivolti a scuole, associazioni e cittadini urbani. In questo modo, il patrimonio agricolo ASP non è più solo un insieme di lotti boschivi o cerealicoli, ma un paesaggio di relazioni sociali, capace di collegare capitale naturale e capitale sociale.

Sul versante produttivo, il modello può includere orti di comunità coltivati da gruppi misti (residenti, volontari, percorsi di reinserimento), che permettono di produrre cibo di qualità, ridurre la povertà alimentare e creare micro-redditi. In altre esperienze, tali orti sono stati gestiti in collaborazione con associazioni, scuole e servizi sociali, diventando al contempo spazi di educazione civica, intergenerazionali e interculturali. L'ASP può, quindi, assumere un ruolo di



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

coordinamento e di “custode” di queste reti, creando convenzioni con partner del terzo settore, definendo standard di qualità sociale e ambientale, e garantendo la continuità dei servizi.

In tal modo, il patrimonio agricolo non solo produce reddito agricolo, ma genera valore sociale diffuso: inclusione lavorativa, presidio del territorio, contrasto allo spopolamento, educazione ambientale. L’ASP si configura così come operatore di servizi territoriali integrati, in grado di muoversi con padronanza sia nei quartieri urbani (attraverso case del quartiere e portierati sociali) sia nei territori rurali (attraverso agricoltura sociale, fattorie-laboratorio e comunità rurali). In questo quadro, il rapporto tra città e campagna non è più dicotomico, ma diventa un sistema di luoghi complementari, dove gli immobili pubblici e i terreni collettivi diventano le basi materiali di un welfare territoriale complesso, resiliente e profondamente ancorato alla comunità.

In definitiva, la crisi abitativa a Bologna non è un destino ineluttabile e l’esperimento dei 25 alloggi ERP affidati al welfare aziendale segna un passo coraggioso verso il recupero di spazi sfitti e l’attrazione di talenti, ma senza correttivi rischia di creare nuove esclusioni e dipendenze dal datore di lavoro. Il “Welfare di Prossimità Abitativa” proposto ribalta la prospettiva: quartieri come hub inclusivi, con il vasto patrimonio ASP – tra spazi residenziali e non residenziali – assegnato tramite bandi trasparenti, quote per precari e PMI, cohousing collaborativo e orti sociali sui terreni rurali.

Bologna potrebbe così tornare laboratorio di equità, intrecciando pubblico, privato e comunità in un abitare sostenibile che frena sfratti e spopolamento, restituendo alla città la sua anima viva e accogliente.



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE E SOCIALI

Bibliografia

- White, Gessi. Città in affitto. Un requiem per il diritto all'abitare. Laterza, 2025.
- Comune di Bologna. Delibera n. 145 del 2025.
- ASP Città di Bologna. Regolamento patrimonio immobiliare.
- Comune di Bologna. Piano per l'Abitare (linee d'indirizzo).
- Comune di Bologna. Piano Urbanistico Generale (PUG).
- ISTAT. La povertà in Italia – Anno 2024.
<https://www.istat.it/comunicato-stampa/la-poverta-in-italia-anno-2024/>
- Porto 15 Cohousing Bologna. <https://www.porto15.it>
- Caritas Italiana. Report povertà 2025.
<https://www.caritas.it/wp-content/uploads/sites/2/2025/11/Rapporto-Poverta-2025-Versione-integrale.pdf>
- Cantiere Bologna. Crisi abitativa demografia.
<https://cantierebologna.com/2025/11/02/crisi-abitativa-anche-la-demografia-vuole-la-sua-parte/>
- Corriere di Bologna. 12 imprese per 25 alloggi welfare.
https://corrieredibologna.corriere.it/notizie/cronaca/26_febbraio_07/bologna-sono-dodici-le-prime-imprese-pronte-a-riqualificare-25-alloggi-comunali-per-i-propri-dipendenti-f151e09b-8006-4c22-805d-7ed357901x1k.shtml