

Abitare a Bologna
guida pratica alla ricerca
della casa in città

Abitare a Bologna
guida pratica alla ricerca
della casa in città

A cura di

Comune di Bologna

Coordinamento generale

Giacomo Capuzzimati

Direttore Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità - Comune di Bologna

Tavolo tecnico

Valerio Montalto

Comune di Bologna - Direzione Generale

Ilaria Bellelli

Comune di Bologna - Direzione Generale

Maria Adele Mimmi

ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Gian Luigi Bovini

Comune di Bologna - Settore Programmazione, Controlli e Statistica

Damiana Di Silvio

Comune di Bologna - Settore Programmi Urbanistici Edilizi, Progetto casa

Massimo Mota, Massimo Sifo

AGCI Associazione Generale Cooperative Italiane

David Pierinelli

ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Carmine Preziosi

Collegio Costruttori Edili - ANCEBOLOGNA

Carlo Alfei

Collegio Edile API Bologna

Enrico Pinamonti

Confcooperative Bologna

Mauro Alboresi

CGIL CISL UIL

Ethel Frasinetti

Legacoop Bologna

Alberto Zanni, Claudio Contini

UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Redazione finale

Marika Milani

Comune di Bologna - Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità

Cristina Gentile

Comune di Bologna - Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità - Ufficio di Piano

Progetto grafico

Anna M. Balletti, Ivan Passuti

Comune di Bologna - Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità - U.I. Sistema Informativo Territoriale

Si ringraziano

Nadia Cattoli, Antonietta Lauro

Comune di Bologna - Settore Programmi Urbanistici Edilizi - U.I. Giuridico Amministrativa

Lara Bonfiglioli

Comune di Bologna - Settore Patrimonio - U.I. Trasferimenti Immobiliari

Anna Rita Iannucci

Direttore Area Comunicazione e Rapporti con la Cittadinanza

Franco Chiarini

Comune di Bologna - Settore Programmazione, Controlli e Statistica

Il problema della casa nella nostra città è uno dei più delicati e difficili, dal quale discende una serie di fattori che possono sembrare scollegati tra loro, ma in verità non lo sono. Penso alla diminuzione progressiva di abitanti, dovuta alla scelta di molte persone, soprattutto giovani coppie, di lasciare Bologna per trasferirsi in provincia, in luoghi lontani. Oppure al traffico, spesso conseguenza degli spostamenti di chi abita fuori e lavora in città. È una catena nella quale tutto si tiene.

La difficoltà di trovare un alloggio, di sostenere i costi dell'acquisto o dell'affitto, è diventata una vera emergenza per molte famiglie. La Guida alla ricerca della casa è un primo strumento per orientarsi nella complessità del mercato immobiliare, voluto dall'amministrazione comunale in stretta collaborazione con le associazioni di rappresentanza dei proprietari immobiliari, delle cooperative, delle imprese, dei costruttori, e con le organizzazioni sindacali. La mancanza di informazioni sulle varie possibilità di accesso alla casa, infatti, può rendere ancora più difficile e costosa la ricerca di una soluzione. Obiettivo di questa Guida è diventare un punto di riferimento per far conoscere le alternative, e in particolare tutte le agevolazioni per comprare o affittare un alloggio, favorendo un approccio consapevole a quello che è un bisogno primario per ognuno di noi.

Sergio Cofferati
Sindaco di Bologna



Il Comune di Bologna ha costituito un tavolo tecnico sul "caro prezzi", al quale partecipano sia soggetti istituzionali, sia organismi rappresentativi degli operatori economici dei diversi settori produttivi, per l'esame dell'andamento dei prezzi nella realtà bolognese e per adottare in modo condiviso misure che possano contribuire alla salvaguardia del potere d'acquisto delle famiglie.

In particolare è stato attivato un sottogruppo che si è occupato dell'individuazione di soluzioni operative per affrontare le criticità del mercato della casa.

Il tavolo, che ha visto la partecipazione attiva di associazioni economiche e organizzazioni sindacali di categoria, ha prodotto la presente Guida rivolta ai cittadini per l'acquisto o la locazione della casa nel quale si evidenziano l'offerta privata, il sostegno pubblico, le agevolazioni fiscali, ma anche consigli, indicazioni e riferimenti per chi è alla ricerca di una abitazione. Di corredo anche un glossario per orientarsi nei termini tecnici e nelle sigle, un quadro con le principali norme in materia ed un completo vademecum con riferimenti ed indirizzi dei principali operatori pubblici e privati.

Guida alla lettura

Per chi cerca casa, Bologna offre diverse possibilità:

per decidere sulla locazione

- sostegno per l'accesso alla casa: edilizia pubblica pag. 3
- contributi: il Fondo sociale per l'affitto pag. 9
- Bologna per gli studenti universitari pag. 12
- il canone concordato in pochi passi pag. 14
- i tipi di contratto pag. 16
- per lasciare una casa: la disdetta del contratto pag. 17
- riepilogando pag. 20

per valutare se acquistare un'abitazione

- puoi rivolgerti a imprese private pag. 25
- 13 consigli per... pag. 28
- cooperative d'abitazione pag. 30
- "prima casa"? Tutto sulle agevolazioni fiscali pag. 33
- agevolazioni ed edilizia pubblica pag. 34
- i "buoni casa" del Comune di Bologna pag. 11

Bologna in cifre

Per conoscere la città pag. 41

Glossario

Sigle: un percorso senza ostacoli pag. 45

Normativa

Un quadro di orientamento pag. 55

Dove andare per...

Tutti gli indirizzi ed i numeri utili pag. 59

La mappa degli operatori

*Cercare casa a Bologna:
il sostegno pubblico per
l'accesso alla casa*

Gli strumenti e le iniziative pubbliche per il sostegno abitativo sono volte a contrastare la progressiva divaricazione fra i redditi familiari e i costi troppo elevati di accesso alla casa.

Le azioni sono differenziate secondo la capacità economica dell'utenza e rispondono a fabbisogni abitativi molto articolati.

L'Edilizia residenziale pubblica (Erp) e il Fondo sociale per l'affitto, strumenti a totale carico pubblico, sono rivolti a cittadini con debole capacità economica, mentre per il sostegno abitativo dei ceti medi sono in campo altre iniziative sostenute anche con il coinvolgimento di soggetti privati.

L'Edilizia residenziale pubblica

Il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica

Sono alloggi di Erp tutte le abitazioni di proprietà pubblica, recuperate, acquistate o realizzate, in tutto o in parte, nell'ambito di programmi di finanziamento statale o regionale.

Tali alloggi sono destinati, senza limite di tempo, alla locazione a canoni commisurati al valore dell'immobile e al reddito del nucleo assegnatario, definiti come previsto dall'art. 35 della L. R. n. 24/2001.

Sul territorio del Comune di Bologna sono presenti circa 12.155 alloggi, corrispondenti ad oltre il 60% dell'intero patrimonio Erp a livello provinciale.

Il quartiere cittadino con la maggiore presenza di Edilizia residenziale pubblica è S. Donato, con una percentuale pari al 25,33% delle abitazioni totali.

Quartiere	Numero alloggi	% sul totale
Borgo Panigale	365	3,00
Navile	2.744	22,58
Porto	840	6,91
Reno	1.115	9,17
San Donato	3.079	25,33
San Vitale	1.483	12,20
Santo Stefano	407	3,35
Saragozza	685	5,64
Savena	1.437	11,82
Totale	12.155	100,00

Modalità d'accesso all'Erp

Per ottenere l'assegnazione di un alloggio Erp è necessario partecipare al bando pubblicato periodicamente dal Comune di Bologna. In seguito a tale bando è predisposta la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi.

Requisiti per partecipare al bando Erp (art. 15 della L.R. n. 24/2001):

- cittadinanza italiana o altra condizione equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Bologna;
- limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
- assenza di precedenti assegnazioni o contributi;
- reddito del nucleo avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche, non superiore a 30.000 euro di Ise e 15.000 euro di Isee (in Glossario).

Gli alloggi disponibili per le assegnazioni a famiglie aventi diritto sono principalmente quelli riconsegnati dai precedenti utilizzatori, mentre la disponibilità di nuovi alloggi, frutto di interventi di nuova costruzione e/o recupero edilizio, è subordinata alla disponibilità di fondi per la realizzazione degli interventi.

Graduatorie speciali:

A sostegno di specifiche **categorie sociali**, il Comune può istituire delle graduatorie di utenti omogenei selezionati dalla graduatoria generale, di cui mantengono il punteggio.

Le selezioni possono avvenire per le seguenti tipologie sociali:

- **coppie di nuova formazione;**
- **adulti con minore a carico;**
- **anziani;**
- **nuclei con presenza di disabili.**

Nel 2004 sono state deliberate graduatorie speciali per coppie di nuova formazione e adulti con minore.

Assegnazioni in deroga per emergenza abitativa

Il Comune per affrontare le situazioni di particolare emergenza abitativa, valutate dai Servizi sociali competenti, riserva annualmente una quota di alloggi Erp.

Le condizioni di eccezionalità e urgenza devono essere tali da giustificare il superamento dell'utilizzo della graduatoria per l'assegnazione di questi alloggi, e risultare necessariamente legate a situazioni in cui il disagio abitativo costituisce un aspetto di una complessiva precarietà sociale.

I nuclei familiari per i quali è disposta l'assegnazione nell'ambito della riserva degli alloggi Erp, otterranno una sistemazione provvisoria, che non può eccedere i due anni.

Alla scadenza del biennio, il Comune può provvedere all'assegnazione definitiva, di norma nello stesso alloggio, previa la verifica della permanenza dei requisiti per l'accesso all'Erp e la valutazione della situazione da parte del servizio sociale competente.

Canoni

In linea generale il canone, oltre ad essere in relazione al reddito del nucleo familiare, è commisurato anche al valore dell'immobile.

La L.R. n. 24/2001 ha ridefinito i criteri generali per la determinazione dei canoni, con particolare attenzione ai

nuclei familiari meno abbienti per i quali è individuata una **fascia di protezione**.

Al di fuori di questa fascia il canone è fissato dal Comune all'interno dei limiti, minimi e massimi, definiti a livello regionale.

Per la determinazione del canone i nuclei assegnatari sono distribuiti in tre aree: di accesso, di permanenza e di decadenza.

All'interno delle aree sono individuate tre fasce omogenee di utenza per le quali sono stabiliti canoni di diversa entità:

- canoni minimi per la fascia di protezione sociale dove sono collocate le famiglie svantaggiate;
- canoni applicati da parte del Comune all'interno dei minimi e massimi stabiliti dalla Regione per famiglie collocate al di fuori della fascia di protezione, con redditi che consentono la permanenza nell'Erp;
- canoni maggiorati, rispetto a quelli precedenti, da applicare, fino al rilascio dell'alloggio, entro i limiti fissati dalla Regione agli utenti che hanno perso i requisiti per la permanenza e rientrano nella fascia di decadenza.

Le risorse comunali derivanti dai canoni degli alloggi Erp sono destinate al miglioramento del patrimonio abitativo pubblico e ad incrementare la capacità di risposta alle esigenze abitative dei nuclei familiari a basso reddito.

Acer, ente gestore

La gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune di Bologna è stata affidata all'Azienda casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna (Acer).

L'Acer cura per conto del Comune la gestione del Patrimonio Erp relativamente a:

- contratti di locazione;
- ricavi;
- assegnatari;
- manutenzioni;
- condomini, approvvigionamenti e servizi.

Periodicamente il Comune di Bologna concorda con Acer il programma degli interventi ritenuti prioritari in relazione alle risorse disponibili.

Per informazioni:

Sportello Acer Bologna

piazza della Resistenza 5/E - 40122 Bologna

numero verde: 800.235.238

<http://www.acerbologna.it>

fax 051/52.15.70

info@acerbologna.it

uffici amministrativi

dal lunedì al venerdì:

dalle 9.00 alle 10.30

Giovedì:

dalle 16.00 alle 17.30

uffici tecnici

dalle 16.00 alle 17.30 o per appuntamento

Il Fondo sociale per l'affitto

Per tutti i cittadini aventi i requisiti di legge, ad eccezione di quelli già assegnatari di alloggio pubblico, è previsto un contributo integrativo al canone di locazione tramite il Fondo sociale per l'affitto istituito dalla Legge sulle locazioni n. 431/1998, costituito da finanziamenti statali, regionali e comunali.

Ogni anno è pubblicato il bando riservato a cittadini residenti a Bologna e titolari di un contratto di locazione primario per un alloggio sito nel Comune di Bologna.

Per la determinazione della situazione economica e patrimoniale si applica il sistema di calcolo dell'Ise e Isee (D.Lgs. n.109/1998, Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1320/1999).

Sono state individuate 2 fasce di beneficiari in relazione al valore Ise ed Isee, nonché all'incidenza del canone sul valore Ise:

Fascia	Ise	Incidenza canone / Ise
Fascia A	fino a 10.710 euro	non inferiore al 14 %
Fascia B	da 10.710 a 30.000 euro	non inferiore al 24 %

Agenzia per l'affitto

Con le adesioni delle associazioni imprenditoriali, immobiliari, dei proprietari e degli inquilini, l'Amministrazione sta perfezionando lo studio di fattibilità per la costituzione di un'Agenzia con l'obiettivo primario di sostenere i cittadini con medie capacità economiche in difficoltà nel libero mercato della locazione.

Gli alloggi saranno messi a disposizione dal Comune stesso, per quanto riguarda gli alloggi non Erp, da Acer, da proprietari privati, da enti e fondazioni, e saranno assegnati in **locazione a canone concordato** a famiglie solvibili.

Principale referente per l'attuazione dell'Agenzia per l'affitto è Acer Servizi, la società di scopo costituita da Acer Bologna ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 24/2001.

Per rendere eque, trasparenti e imparziali le assegnazioni degli alloggi disponibili per la locazione a canone agevolato da assegnare tramite l'Agenzia per l'affitto, si selezioneranno i soggetti aventi diritto tramite bandi pubblici.

Gli alloggi messi a disposizione, di varia provenienza, saranno diversificati per tipologia, durata del contratto e canone.

I requisiti di reddito per l'accesso che saranno previsti nei bandi individueranno una fascia di cittadini con medie capacità economiche. Questo da un lato assicura alle proprietà una certa garanzia di solvibilità e al contempo individua una fascia di reddito che trova difficoltà a sostenere affitti di mercato.

Buoni casa

Per l'acquisto della prima casa, il Comune di Bologna pubblica periodicamente, secondo le disponibilità del fondo previsto dalla L. n. 289/2002, un bando per l'erogazione di buoni casa del valore di 5.198,12 euro.

Requisiti

Il contributo è riservato alle coppie di giovane formazione con almeno uno dei due componenti di età inferiore a 35 anni. Per partecipare al bando è richiesto un reddito corrispondente a un valore Isee non superiore a 30.000 euro.

Per informazioni:

Comune di Bologna Area Urbanistica Ambiente e Mobilità
Settore Interventi e Servizi per la Casa

viale Vicini, 20 - 40122 Bologna

tel. 051/219.43.11

<http://www.comune.bologna.it/areaurbanistica/>

Bologna per gli studenti universitari

“Suc online”- Sportello Unico - Casa per lo studente universitario.

Dall'anno accademico 2005/2006 sarà attivo lo “Sportello Unico - Casa” (“Suc online”) per lo studente universitario.

Lo sportello (sul sito di Arstud: <http://www.arstud.unibo.it>) consente un accesso unico e semplificato all'offerta di alloggi a Bologna e in Romagna. L'obiettivo è rafforzare e ampliare l'offerta abitativa in tutte le sedi dell'Ateneo bolognese, non solo per rispondere alla consolidata presenza di studenti fuori sede, ma anche per sostenere il processo di internazionalizzazione dei territori e dell'Ateneo, con politiche mirate di accoglienza.

“**Suc online**” comprende due distinti servizi:

- accesso a offerte di alloggi a condizioni di qualità garantite, gestite sia da Arstud che da altri soggetti attivi nella gestione di servizi residenziali per studenti universitari;
- libero incontro di domanda-offerta di alloggi, che esprime l'offerta residenziale del mercato: “Bussola” per Bologna e “Lido on-line” per la Romagna.

Per quanto riguarda l'offerta di alloggi a condizioni garantite, in “Suc online” saranno presenti, oltre alle disponibilità abitative di Arstud (Azienda regionale per il diritto allo studio universitario), quelle della Cooperativa Nuovo Mondo e della Fondazione Falciola a Bologna, di Serinar (società consortile per azioni Servizi

integrati d'area) per la Provincia di Forlì-Cesena e della Fondazione Flaminia per la Provincia di Ravenna. A Rimini sarà presente solo l'offerta Arstud attraverso il servizio Lido on-line.

Si tratta di una prima sperimentazione di un sistema alberghiero allargato utilizzabile da chiunque abbia rapporti con l'Ateneo e gli Istituti dell'alta formazione artistica e musicale. Le residenze universitarie Arstud rimangono prioritariamente riservate a studenti presenti in graduatoria.

Attraverso “**Suc online**” sarà possibile:

- consultare la banca dati delle soluzioni di ricettività a condizioni garantite, diversificate per tipologia, collocazione e prezzi;
- effettuare la prenotazione della soluzione prescelta;
- pagare caparre, tariffe mensili ecc.;
- accedere al servizio di libero incontro di domanda offerta di alloggi del mercato.

Per informazioni:

Arstud

via Santa Maria Maggiore, 4 - 40121 Bologna call center: 051/64.36.900

<http://www.arstud.unibo.it>

lunedì, martedì, mercoledì, giovedì:

dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00

venerdì:

dalle ore 9.00 alle ore 14.00

Locazione agevolata: i contratti a canone concordato

Con la “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” (L. n.431/1998) è stato istituito un tipo di contratto di locazione ad uso abitativo detto comunemente “**a canone concordato**” .

Come funziona

Le associazioni più rappresentative dei proprietari immobiliari e degli inquilini stabiliscono le modalità di valutazione dei canoni locativi degli immobili residenziali e, per ogni tipologia individuata, definiscono una “forbice” all'interno della quale ci si deve collocare per la definizione dell'importo della locazione.

Questi contratti, rispetto a quelli a canone “libero” , hanno due differenze fondamentali: la possibilità di avere **durata inferiore** e **sconti fiscali** per incentivarne l'utilizzo.

I meccanismi del canone concordato

Come funzionano questi contratti? Le organizzazioni della proprietà immobiliare hanno sottoscritto in ogni città capoluogo di provincia e anche in molti comuni di grandi dimensioni, un accordo che stabilisce:

- la ripartizione del comune in zone di maggiore o minore pregio;

- la classificazione degli immobili a seconda del tipo di dotazioni e dello stato manutentivo.

In base a questi criteri (ubicazione, pregio e livello delle rifiniture) viene individuato un canone minimo ed uno massimo. La libera trattativa tra proprietario e inquilino determina l'ammontare del canone tra questi due estremi.

I modelli di contratto, da utilizzare obbligatoriamente, e la tabella per la ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino, sono allegati al Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002.

A chi si applica la legge

La disciplina delle locazioni e immobili ad uso abitativo (L. n. 431/1998) si applica **a tutte le locazioni abitative**.

Si applicano invece le norme del Codice Civile, o le norme vigenti per gli alloggi pubblici, alle seguenti tipologie:

- immobili vincolati per il loro interesse storico e artistico*;
- abitazioni di tipo signorile (categoria A/1), ville (cat. A/2), castelli e palazzi eminenti (cat. A/9)*;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche.

* Per questi immobili, con l'accordo delle parti, è applicabile la normativa per il canale concordato.

I vari tipi di contratto

I contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati dopo il 30 dicembre 1998, - con le eccezioni elencate al punto precedente - debbono conformarsi ad uno dei modelli previsti dalla L. n. 431/1998. Per la validità dei contratti è richiesta la forma scritta. La legge ha previsto diversi modelli contrattuali.

Il contratto libero (primo canale)

È un contratto di locazione con il canone liberamente determinato dalle parti. La durata è di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro (4+4), salvo disdetta motivata nei termini di legge. Su richiesta, è possibile l'assistenza sindacale alla stipula. È comunque opportuno far esaminare il contratto presso una sede sindacale, prima di sottoscriverlo, per essere adeguatamente informati sulle clausole. Non sono previste particolari agevolazioni fiscali.

Il contratto concordato ordinario (secondo canale)

I contratti concordati hanno una durata minima di tre anni più altri due di rinnovo automatico (3+2). L'importo del canone d'affitto è stabilito a livello locale attraverso la contrattazione tra sindacati inquilini ed associazioni della proprietà.

Nei comuni ad alta tensione abitativa i proprietari che adottano questo tipo di contratto godono di particolari agevolazioni fiscali.

Il contratto transitorio

Può essere stipulato solo in presenza di necessità transitorie di proprietario e inquilino, da esplicitare nel contratto. La durata varia da uno a diciotto mesi.

Nelle aree ad alta tensione abitativa il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti concordati; negli altri comuni, invece, il canone è libero. Non ci sono agevolazioni fiscali.

Il contratto per gli studenti fuori sede

Le caratteristiche di tali contratti sono stabilite con accordi locali cui danno vita i comuni sedi di università. A questa contrattazione collettiva locale possono partecipare, oltre alle associazioni di proprietari ed inquilini, le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti e le cooperative operanti nel settore.

I contratti hanno una durata da sei mesi a tre anni. I canoni sono quelli stabiliti dagli accordi locali. I locatori potranno godere delle agevolazioni fiscali.

Rilascio degli immobili e procedure di sfratto

Il proprietario può recedere dal contratto di locazione già alla prima scadenza (es.: dopo quattro anni nel contratto libero) nelle ipotesi indicate nel riquadro riassuntivo di cui alla pagina seguente.

Disdetta del contratto di locazione (L. n. 431/1998, art. 3):

- necessità di **utilizzo del locatore** o di suoi familiari;
- previsione di **lavori edilizi incompatibili** con la presenza del conduttore;
- **abbandono** dell'alloggio ovvero **disponibilità di altro alloggio** da parte del conduttore;
- **vendita** dell'immobile da parte del locatore piccolo proprietario, con diritto di prelazione all'acquisto per il conduttore.

A parte questi casi, il contratto rinnovato potrà essere disdetto dal proprietario alla seconda scadenza senza necessità di motivazione, e dunque per finita locazione.

In sede di emissione del provvedimento di rilascio, il Giudice può concedere una **proroga** non eccedente un anno.

Mentre per gli sfratti per necessità di utilizzo del locatore non sono previste altre proroghe, quelli per finita locazione possono beneficiare di un ulteriore rinvio, che può essere richiesto al Giudice delle Esecuzioni. La durata di tale proroga può essere fino a sei mesi nella generalità dei casi e tra nove e diciotto mesi per particolari categorie protette (ultrasessantacinquenni, assegnatari di alloggio Erp in attesa della consegna, soggetti prenotati di alloggi in costruzione, disoccupati ecc.).

Fino alla data del rilascio i conduttori devono corrispondere un'**indennità di occupazione** pari al canone di locazione maggiorato del 20%.

Le agevolazioni fiscali

I benefici fiscali per il locatore sono limitati ai comuni **ad alta tensione abitativa**, di cui Bologna fa parte, e ai seguenti contratti: contratto concordato, contratto per gli studenti fuori sede, contratti transitori stipulati dal comune in veste di conduttore.

Agevolazioni:

- l'imponibile Irpef (la parte del canone, cioè, da dichiarare sul modello 730 o sull'Unico) è del 59,5%, anziché l'85% ordinario;
- l'imposta di registrazione (che proprietario e inquilino devono di norma pagare metà per uno) è dell'1,4% annuo sul valore del canone, anziché del 2%;
- i comuni possono stabilire aliquote più basse per l'Ici o maggiori detrazioni. Il Comune di Bologna ha disposto l'azzeramento dell'Ici per gli affitti a canone concordato regolarmente registrati.

Inoltre, per gli inquilini a basso reddito, sono stabilite **detrazioni fiscali sulla dichiarazione dei redditi**:

- di 495,80 euro (se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro);
- di 247,90 euro (se il reddito complessivo giunge fino a 30.987,41 euro).

Schema riepilogativo affitti a canone concordato (secondo canale):

<p>Durata del contratto</p>	<p>Contratto concordato ordinario: minimo 5 anni (3 anni + 2 di rinnovo automatico). Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo. La propria intenzione va comunicata all'altra parte con lettera raccomandata, con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.</p> <p>Contratto transitorio: da 1 a 18 mesi</p> <p>Contratto per studenti: da 6 mesi a 3 anni</p>
<p>Canone</p>	<p>Il canone massimo è stabilito dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini locali, in appositi accordi territoriali, e varia in relazione alle zone dei comuni, ampiezza e condizioni dell'alloggio.</p>
<p>Aggiornamenti del canone</p>	<p>L'applicabilità è stabilita negli accordi locali ed è comunque del 75% dell'indice Istat del costo della vita.</p>
<p>Cauzione alla firma del contratto</p>	<p>Massimo tre mesi di deposito cauzionale. Il proprietario deve versare ogni anno all'inquilino un interesse pari al tasso legale.</p>
<p>Suddivisione spese tra proprietario ed inquilino</p>	<p>Si applica la tabella degli oneri accessori allegata al Decreto Interministeriale 30/12/ 2002.</p> <p>Le spese devono essere pagate entro sessanta giorni dalla richiesta.</p> <p>Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.</p>

Disdetta del contratto

Per l'inquilino:

da comunicare con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima di lasciare l'alloggio.

Per il proprietario:

da comunicare almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto: 5 anni o 3 anni dopo l'inizio della locazione. Nel secondo caso, la disdetta va motivata.

Se il proprietario, riacquistata la disponibilità dell'alloggio dopo soli tre anni, non lo adibisce entro un anno agli usi per i quali ha esercitato la disdetta, può veder esercitato dall'inquilino il diritto al **ripristino del rapporto di locazione**. Le condizioni saranno le stesse del contratto disdettato. In alternativa, è possibile un risarcimento pari a 3 anni di canone.

Rinnovo

Automatico, se non c'è disdetta dopo 3 anni, per altri 2 anni

Sconti fiscali

Per il proprietario:

- "sconto" del 40,5% sul canone da denunciare sulla dichiarazione dei redditi;
- riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto;
- a partire dal 1999 i comuni possono concedere un'aliquota Ici più bassa a chi affitta, come prima casa, a canone concordato.

Il Comune di Bologna ha disposto l'azzeramento dell'Ici per gli affitti a canone concordato regolarmente registrati. Per informazioni sugli altri comuni, contattare il Comune in cui è situato l'immobile.

Per l'inquilino:

detrazione di 495,80 euro (reddito complessivo che non supera 15.493,71 euro), e di 247,90 euro (reddito complessivo fino a 30.987,41 euro).

Organizzazioni Sindacali che hanno condiviso l'Accordo applicabile nel Comune di Bologna, alle quali ci si può rivolgere:

Organizzazioni Sindacali provinciali inquilini

Sunia

via Corazza, 7/6 - 40128 Bologna tel. 051/41.99.370
[Http://www.sunia.it](http://www.sunia.it)

Sicet

via Milazzo, 16 - 40121 Bologna tel. 051/25.67.34
<http://www.sicet.it>

Uniat c/o Uil

via Malvasia, 6/2a - 40131 Bologna tel. 051/52.06.37
<http://www.uil.it/uniat/>

Assocasa

via S.Margherita, 9 - 40123 Bologna tel. 051/22.91.60
<http://www.ugl.it/assocasa/>

Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

Ape - Confedilizia

via Altabella, 3 - 40126 Bologna tel. 051/22.64.16
<http://www.apebologna.it/>

Asppi

via Testoni, 5 - 40123 Bologna tel. 051/27.71.11
<http://www.asppi.bo.it>

Appc c/o Ascom

strada Maggiore, 23 - 40125 Bologna tel. 051/64.87.522
<http://www.appc.it>

Uppi

via Marconi, 6/2 - 40122 Bologna tel. 051/23.27.90
<http://www.uppi-bologna.it>

Nonché:

Fondazione Falciola

via S.Vitale, 40/3/d - 40125 Bologna tel. 051/52.87.496
<http://www.fondazionefalciola.it>

Cooperativa Nuovo Mondo

via Mazzini, 75 - 40137 Bologna tel. 051/52.87.411
<http://www.consabi.it>

Nel sito del Comune di Bologna - Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità, alla pagina <http://www.comune.bologna.it/areaurbanistica/> (informazioni Interventi per la Casa) sono pubblicati i testi dell'Accordo applicabile nel Comune di Bologna, sottoscritto l' 8 ottobre 2003 e del D.M. del 30.12.2002 di riferimento, con i relativi allegati.

Alla stessa pagina sono pubblicate anche la planimetria generale del Comune di Bologna con la suddivisione in aree omogenee, così come definite dall'Accordo Territoriale, e l'elenco delle vie per ogni zona.

*Cercare casa a Bologna:
la proprietà o l'affitto
da operatori privati*

I soggetti cui rivolgersi

A Bologna è possibile accedere all'acquisto di un'abitazione, nonché all'affitto di un alloggio, attraverso l'offerta messa in campo dai vari operatori privati presenti sul territorio.

I soggetti economici fonti dell'offerta possono essere di diverso tipo:

- **imprese di costruzioni/immobiliari:** possono essere di piccole, medie e grandi dimensioni, imprese individuali, artigiane, imprese cooperative di produzione e lavoro; operano nel libero mercato e trattano la realizzazione di alloggi (quasi esclusivamente di nuova costruzione) e la loro commercializzazione, spesso avvalendosi dell'intermediazione di agenzie immobiliari;
- **cooperative a proprietà divisa:** assegnano ai soci alloggi in proprietà e, solo marginalmente, in affitto;
- **cooperative a proprietà indivisa:** assegnano ai soci alloggi in affitto con una durata di tempo illimitata;
- **privati cittadini:** nella maggiore parte dei casi trattano, da soli o con l'intermediazione di agenzie immobiliari, abitazioni usate, da ristrutturare e/o già ristrutturate.

Nota: per semplificare, questi soggetti sono di seguito definiti “costruttore” (se impresa o cooperativa) e “venditore” (privato cittadino).

Scenari e prezzi

Per acquistare o affittare casa è prima di tutto importante avere un quadro conoscitivo definito sui prezzi di vendita e rendimenti da affitto medi di mercato, elaborati da soggetti indipendenti accreditati. La tabella che segue, ad esempio, riporta elaborazioni di Nomisma - osservatorio sul mercato immobiliare -, con i dati aggiornati a novembre 2005.

Abitazioni	Zona di pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
nuove	3.944	5.558	3.514	4.813	2.855	3.729	2.300	3.030
usate	3.292	4.214	2.788	3.808	2.354	3.041	1.950	2.536
da ristrutturare	2.500	3.164	2.225	2.822	1.904	2.386	1.500	1.989

Il Consorzio Fiaip - Federazione italiana agenti immobiliari professionali (<http://www.fiaip.it>) cura la pubblicazione "Osservatorio Immobiliare di Bologna e Provincia" di cui è disponibile l'edizione 2005, che contiene prezzi di riferimento articolati per zone e Comuni della Provincia.

I valori di prezzo, seppur indicativi, sono sempre il primo elemento per poter orientare le proprie scelte sul mercato della casa, ma vanno adattati alle caratteristiche di ogni immobile.

Esaminati i valori di mercato, valuta la tua possibilità (requisiti soggettivi, personali e di reddito) di accedere alle agevolazioni pubbliche per l'acquisto o l'affitto. Valuta inoltre se gli immobili che godono delle agevolazioni possono soddisfare le tue esigenze abitative.

Ti proponiamo tredici consigli per acquistare una casa in modo razionale:

1. Verifica il **rilascio del permesso di costruire** da parte del Comune o la presentazione della **denuncia di inizio attività** (qualora l'acquisto riguardi una unità immobiliare ristrutturata dal venditore) chiedendo al costruttore/venditore tutti i riferimenti (comprese le eventuali varianti).
2. Chiedi al costruttore/venditore di informarti sul **titolo di disponibilità** dell'area o dell'unità immobiliare. Esempi: l'area è di proprietà del costruttore o è stata concessa in diritto di superficie? A quale titolo l'unità immobiliare è nella disponibilità del venditore (proprietà, usufrutto, abitazione, diritto di superficie)?
3. Chiedi al costruttore/venditore copia della **convenzione urbanistica** e/o di quella per la concessione del diritto di superficie (se esistenti): leggiela con attenzione, verifica le **eventuali limitazioni per l'acquisto** e le cessioni successive (es. non possedere altri alloggi, residenza, limiti di reddito, determinazione canone di locazione e/o prezzo di cessione, eventuale determinazione del prezzo delle cessioni successive alla prima ecc.).
4. Chiedi al costruttore/venditore se esistono **ipoteche e trascrizioni** che limitano la disponibilità del bene e chiedi che siano cancellate prima della stipula dell'atto di compravendita (salvo tu non intenda subentrare nella quota di mutuo e nella relativa ipoteca).
5. Chiedi al costruttore/venditore di informarti in merito ad **eventuali servitù o ad altri oneri** (es. conguaglio per indennità di esproprio se non ancora definita, opere di urbanizzazione a scomputo non eseguite, atti d'obbligo a favore di terzi ecc.).
6. Chiedi al costruttore/venditore di conoscere preventivamente i contenuti del **contratto preliminare** e, se compri un immobile da costruire versando anticipi al costruttore, informati in merito alla tutela dei tuoi diritti. Infatti, con l'entrata in vigore del D. Lgs. n. 122/2005 in attuazione della L. n. 210/2004, saranno tutelati i diritti patrimoniali degli acquirenti di **immobili in corso di costruzione** per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire o sia stata presentata la DIA successivamente al 21 luglio 2005.
7. Se compri una unità immobiliare in corso di costruzione o ristrutturazione pretendi un **preliminare chiaro** in cui siano ben identificati e precisati:
 - l'immobile che intendi acquistare;
 - il termine massimo di consegna;
 - modalità e termini di pagamento;
 - le finiture dell'unità immobiliare (con i relativi materiali e la sottoscrittura, insieme al venditore, della planimetria dell'immobile, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'edificio);

- se l'immobile è da costruire, hai anche diritto ad ottenere una fideiussione a garanzia delle somme che verserai sino alla stipula del contratto definitivo, e a conoscere la tipologia della costruzione con i relativi materiali, nonché il nome dell'appaltatore ai sensi della L. n. 210/2004.
8. Concorda preventivamente con il venditore i costi ed i termini delle eventuali **modifiche e miglioramenti in corso di costruzione o ristrutturazione**.
 9. Se sottoscrivi una **proposta di acquisto** verifica che l'immobile che vuoi acquistare sia ben identificato, indica il prezzo che intendi pagare e le relative modalità di pagamento, ed il termine perentorio entro cui il venditore ti deve comunicare se accetta la proposta.
 10. Se nella compravendita interviene un **mediatore**, verificane il relativo mandato a vendere del costruttore/venditore, l'iscrizione all'apposito albo e l'onorario (1 - 3%).
 11. Per **acquisti da impresa**, verifica la posizione del costruttore presso la Camera di Commercio (iscrizione, sede legale, rappresentante legale, assenza di procedure fallimentari) chiedendo l'esibizione di certificazione della Camera di Commercio (visura camerale) in data recente.
 12. Verifica se le tecniche ed i materiali impiegati nella costruzione ti consentiranno di gestire l'immobile in **sostenibilità ambientale**, magari spendendo qualcosa in più all'atto dell'acquisto, ma chiedi la certificazione sugli importi e quella relativa al risparmio energetico.
 13. La compravendita di immobili urbani viene effettuata a corpo o a misura; l'autorimessa, di regola, viene valutata a corpo.

Nelle vendite a misura la determinazione della superficie degli immobili urbani viene effettuata comprendendo:

- per intero la superficie di tutti i muri e i pilastri interni nonché la superficie dei muri e dei pilastri perimetrali esterni e le parti di balconi rientranti;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri di perimetro in confine con altri appartamenti e con vani di uso comune (vani scale, ascensore, ecc.) e la superficie dei balconi sporgenti dai muri perimetrali esterni;
- per un terzo la superficie delle cantine e dei terrazzi a livello. Nei casi di incidenza notevole delle cantine e dei terrazzi si procede ad una valutazione forfetaria;
- i giardini e le corti esclusive sono considerati come elementi di pregio valutati singolarmente dalle parti.

(Fonte: Camera di Commercio Raccolta provinciale degli usi 2005 - Commissione provinciale per la Revisione della Raccolta degli Usi vigenti nella Provincia di Bologna)

Che cos'è una cooperativa

La cooperativa è un tipo di società che si occupa della produzione di beni o servizi, da destinare prevalentemente ai bisogni e alle esigenze dei soci ovvero da realizzarsi prevalentemente con il loro apporto. Costituita da almeno tre soci, è disciplinata dal Codice Civile agli articoli 2511 e seguenti.

La particolarità della cooperativa d'abitazione

Le cooperative d'abitazione sono cooperative d'utenza in cui i soci sono persone accomunate da un'unica esigenza: ottenere la proprietà o l'assegnazione in godimento di un'abitazione.

Storicamente, la cooperazione d'abitazione a Bologna ha agevolato l'accesso alla casa per le fasce di cittadini con redditi medio - bassi, anche usufruendo delle agevolazioni pubbliche.

Le cooperative d'abitazione offrono due modalità d'accesso diverse all'alloggio:

- **a proprietà divisa:** gli alloggi vengono assegnati **in proprietà**, ovvero il socio diventerà proprietario dell'abitazione mediante atto notarile;
- **a proprietà indivisa:** gli alloggi vengono assegnati **in godimento** al socio, per una durata illimitata di tempo, dietro pagamento di un canone mensile, mentre la proprietà rimane in capo alla cooperativa.

Come diventare socio di una cooperativa d'abitazione?

Occorre innanzitutto informarsi, direttamente presso le varie cooperative, sui loro siti web o le pubblicazioni di settore, sugli interventi abitativi in corso, in quali comuni e con quali tempistiche, sulle tipologie di alloggi disponibili, sugli eventuali finanziamenti e/o agevolazioni pubbliche.

L'aspirante socio, individuata la tipologia edilizia conforme alle proprie aspettative, avanza formale **richiesta di ammissione** a socio della cooperativa, la quale, qualora ne esistano i requisiti, accoglie la domanda di associazione ed iscrive il nominativo del richiedente nell'apposito libro soci. L'ammissione a socio di cooperativa richiede il **versamento di una quota sociale**, la cui entità varia da cooperativa a cooperativa, e che è comunque soggetta a rimborso in caso di scioglimento del rapporto societario; per avere maggiore possibilità di scelta, è possibili iscriversi anche a più di una cooperativa.

L'**anzianità d'iscrizione** alla cooperativa in qualità di socio è un criterio importantissimo per la formazione della graduatoria, perché è ciò che determina la precedenza. Lo statuto ed i regolamenti di ogni cooperativa fissano le procedure in modo chiaro e trasparente.

I soci, poi, in incontri successivi individuali, riceveranno dai funzionari della cooperativa informazioni dettagliate sull'iniziativa per la quale hanno segnalato il proprio interesse.

Le cooperative d'abitazione che, come detto prima, riuniscono soci-utenti, danno in appalto a cooperative e/o imprese di costruzioni edili l'esecuzione materiale dei loro interventi abitativi.

In sintesi:

- informarsi presso la cooperativa, scelta dopo un confronto con le proposte di altre cooperative, sulle varie possibilità presenti sul mercato;
- valutare e scegliere in base alle proprie esigenze e disponibilità economiche;
- se esistono i presupposti, procedere subito con l'iscrizione a socio;
- partecipare attivamente alla vita sociale della cooperativa nelle sedi e nei modi appropriati.

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

- Iva al 4% se l'acquisto avviene da impresa o imposta di registro proporzionale con aliquota del 3% se l'acquisto avviene da privato;
- Imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 euro ciascuna);
- Detrazione del 19% sugli interessi passivi sul mutuo finalizzato all'acquisto, calcolata su un ammontare massimo di 3.615,20 euro (vedi Circolare 15/e del 20 aprile 2005 Agenzia delle Entrate).

Per ottenere le suddette agevolazioni, l'immobile acquistato deve essere ad **uso abitativo** ed avere le caratteristiche di "**immobile non di lusso**".

Le agevolazioni pubbliche: edilizia convenzionata e convenzionata agevolata

Siamo in presenza di interventi di edilizia convenzionata agevolata quando, in occasione di bandi statali e regionali per il concorso a contributi pubblici destinati all'attuazione di interventi abitativi, l'Amministrazione Comunale:

- promuove la partecipazione di soggetti attuatori privati, per la realizzazione di alloggi a canone o a prezzo d'acquisto contenuto;
- per creare le condizioni di miglior favore, mette a disposizione proprie aree in diritto di superficie, o in piena proprietà, assegnandole con procedure ad evidenza pubblica.

Gli operatori privati possono altresì realizzare interventi di edilizia convenzionata in assenza di contributi pubblici e su aree di loro proprietà.

I finanziamenti erogati agli attuatori privati sono, in genere, per la realizzazione di interventi destinati:

- all'acquisto a prezzo convenzionato con contributi pubblici (buoni casa, contributi in conto interessi);
- alla locazione a termine;
- alla locazione permanente.

Tipologie di edilizia convenzionata

In diritto di superficie

Per “diritto di superficie” si intende il diritto di costruire e mantenere l'edificio sul terreno di proprietà del Comune per il numero di anni previsto dalla convenzione. Scaduto il termine, anche il fabbricato diviene di proprietà del Comune oppure si può procedere al rinnovo del diritto di superficie, dietro versamento di un nuovo corrispettivo.

La Convenzione, fra l'altro, determina:

- il prezzo di vendita, attraverso l'individuazione del Prezzo iniziale di cessione alloggio (Pica), che si moltiplica per la Superficie complessiva (determinata ai sensi di legge) di ogni singolo alloggio ed è sempre inferiore ai prezzi del libero mercato;
- il canone relativo agli alloggi destinati alla locazione;
- la durata del diritto di superficie, ovvero il tempo d'uso del terreno su cui è realizzato l'alloggio, di norma 99 anni;
- la durata della convenzione stessa, di norma 20 anni.

Oggi i proprietari degli alloggi in diritto di superficie, compresi nei Piani per l'edilizia economica popolare (Peep) di cui alla L. n. 167/1962 e nelle localizzazioni ex art. 51 L. n. 865/1971, possono convertire in piena proprietà l'area concessa dal Comune di Bologna dietro pagamento di un corrispettivo calcolato in relazione alla quota millesimale corrispondente al proprio alloggio.

In proprietà

La differenza dal diritto di superficie consiste fundamentalmente nell'acquisizione in piena proprietà anche dell'area su cui insiste l'immobile.

Le relative convenzioni prevedono forme di limitazione e vincoli analoghi a quelli previsti per le aree concesse in diritto di superficie; in particolare, viene previsto di norma che, decorsi 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, i proprietari degli alloggi possano vendere i propri appartamenti a chiunque, previo pagamento al Comune che ha ceduto l'area di una somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area stesso al momento della vendita ed il prezzo di acquisto pagato all'assegnazione, rivalutato Istat.

Requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi

Gli attuatori privati che, operando in base a convenzione, usufruiscono di finanziamenti pubblici, devono vendere o affittare gli alloggi solo ai soggetti indicati dalle disposizioni del bando.

I **requisiti** dei soggetti ammessi variano da programma a programma. Indicativamente, i componenti del nucleo familiare non devono essere proprietari o usufruttuari di alloggi nel comune di Bologna o nei comuni contermini e il reddito del nucleo familiare non deve essere superiore a 35.000 euro.

In assenza di finanziamenti pubblici, in linea generale è sufficiente che l'acquirente o l'assegnatario **non** sia proprietario o usufruttuario di alloggio nel Comune di Bologna o nei comuni contermini, salvo specifiche disposizioni stabilite di volta in volta dalla convenzione.

In sintesi, occorre informarsi rispetto:

- agli interventi abitativi in corso di realizzazione o previsti in futuro nella zona di proprio interesse;
- all'eventuale presenza di agevolazioni su tali interventi.

Per informazioni:

Comune di Bologna Area Finanza

Settore Patrimonio - U.I. Trasferimenti Immobiliari

largo Caduti del Lavoro, 4 - 40122 Bologna tel. 051/219.34.16 - 219.32.52

Per informazioni ci si può rivolgere alle Associazioni di rappresentanza imprenditoriale o al Comune in cui viene effettuato l'intervento abitativo:

- **Associazione Generale Cooperative Italiane (Agci)**
 via Riva Reno, 47 - 40122 Bologna tel. 051/22.91.90
<http://www.agci-emr.org> info@agci-emr.org
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (Asppi)**
 via Testoni, 5 - 40123 Bologna tel. 051/27.71.11
<http://www.asppi.bo.it>
- **Collegio Costruttori Edili - ANCEBOLOGNA**
 via Zaccherini Alvisi, 20 - 40138 Bologna tel. 051/23.15.40
<http://www.coedilboance.it> info@coedilboance.it
- **Collegio Edile Api Bologna**
 via Sebastiano Serlio, 26 - 40128 Bologna tel. 051/63.17.111
<Http://www.collegioedile.api.bo.it> edilizia@api.bo.it
- **Confcooperative Bologna**
 via Calzoni, 1/3 - 40128 Bologna tel. 051/41.64.450
<http://www.bologna.confcooperative.it> segreteria.bologna@confcooperative.it
- **Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (Cna)**
 viale Moro, 22 - 40127 Bologna tel. 051/29.91.11
<Http://www.bo.cna.it> info@bo.cna.it
- **Legacoop delle Cooperative di Bologna**
 viale Moro, 16 - 40127 Bologna tel. 051/50.98.28
<http://www.legacoop.bologna.it> info@legacoop.bologna.it
- **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (Uppi)**
 via G. Marconi, 6/2 - 40122 Bologna tel. 051/23.27.90
<http://www.uppi-bologna.it> fax 051/22.75.73
- **Comune di Bologna Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità**
Settore Interventi e Servizi per la Casa
 viale Vicini, 20 - 40122 Bologna tel. 051/219.43.11
<http://www.comune.bologna.it/areaurbanistica/>

Settore Programmi Urbanistici Edilizi
 via S. Felice, 25 - 40122 Bologna tel. 051/20.31.67
<Http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia/>
- **Comune di Bologna Finanza**
Settore Patrimonio - U.I. Trasferimenti Immobiliari
 largo Caduti del Lavoro, 4 - 40122 Bologna tel. 051/219.34.16

Bologna in cifre

Per conoscere Bologna

Dati al 31/12/2004

<i>Superficie territorio comunale</i>	141 kmq
area urbana	69 kmq
<i>di cui</i> centro storico	4 kmq
<i>Popolazione residente</i>	374.425
% < 15 anni	10%
% > 65 anni	18%
% > 80 anni	8%
<i>Famiglie</i>	190.035
n° componenti famiglie	370.279
n° medio componenti famiglia	1,95
<i>Stranieri residenti</i>	25.385
<i>Studenti iscritti all'Università degli Studi di Bologna (AA 2003-04)</i>	101.206
<i>di cui</i> iscritti alla sede di Bologna	80.067
<i>Studenti fuori sede domiciliati a Bologna (dati 2001)</i>	41.062

<i>Abitazioni (dati Censimento ott.2001)</i>	194.862
<i>di cui</i> occupate da persone residenti	173.388
<i>titolo di godimento</i>	
proprietà	65 %
affitto	29 %
altro titolo	6 %
non occupate da persone residenti	21.474
<i>Abitazioni ultimate</i>	
novembre-dicembre 2001	96
2002	404
2003	523
2004	656
<i>Totale abitazioni stima al 31/12/2004</i>	196.541

Fonte dati Comune di Bologna - Settore Programmazione, Controlli e Statistica

Per ulteriori approfondimenti:

Comune di Bologna

Settore Programmazione, Controlli e Statistica

<http://www.comune.bologna.it/iperbole/piancont/index.html>

Glossario

Sigle: un percorso senza ostacoli

A.c.e.r. (Azienda casa Emilia-Romagna)

Ente gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in regione ed anche per il Comune di Bologna.

Affitto

Nel linguaggio comune la parola "affitto" indica quello che per la legge si chiama invece locazione.

Alloggio

Cellula elementare inserita nel complesso abitativo, vano o insieme di vani accessibili direttamente (dalla strada, dal ballatoio, dal pianerottolo ecc.).

Canone di locazione

Somma di denaro pagata periodicamente dal conduttore (inquilino) al locatore (proprietario) in cambio del godimento di un immobile.

Caparra confirmatoria

Anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Viene versata dall'acquirente quando firma il compromesso e impegna entrambe le parti alla conclusione dell'affare. Se l'acquirente si ritira

dall'affare perde ciò che ha versato; se è il venditore (cioè chi ha già incassato i soldi) a ritirarsi dall'impegno sarà lui a dover rendere all'acquirente la somma ricevuta, oltre a una penale pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta. La parte che rispetta i patti (cioè che non si ritira) può ricorrere in giudizio per ottenere quanto stabilito in contratto. Inoltre potrà richiedere un risarcimento del danno subito. Fra privati, quando sul compromesso non è specificato altro, per "caparra" si intende sempre la caparra penitenziale e non la caparra confirmatoria.

Caparra penitenziale

È una somma di denaro prestabilita, a indennizzo dell'eventuale recesso dal contratto. In questo modo il venditore e il compratore hanno già stabilito che l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere, perde quanto versato; in caso sia il venditore deve restituirla doppia.

Catasto

Registro di tutti i beni immobili che si trovano nel comune o nella provincia, da cui risultano il nome dei proprietari e il loro valore.

Categoria catastale

Sigla che contraddistingue i diversi tipi di immobili; attualmente le categorie, che assumono rilevanza sul piano fiscale, sono cin-

que e sono indicate da lettere alfabetiche: "A" abitazioni, "B" edifici ad uso collettivo, come caserme o scuole, "C" immobili commerciali, come box e negozi, "D" immobili industriali, "E" immobili speciali. Sono previste inoltre delle "sottocategorie"; ad esempio per le abitazioni: A1 (abitazioni di lusso), A2 (civile abitazione), A3 (abitazione economica), A4 (abitazione popolare), A5 (abitazione ultrapopolare), A6 (case rurali), A7 (abitazione in villino), A8 (ville), A9 (immobili storici).

Certificato di conformità edilizia e agibilità (abitabilità)

Documento rilasciato dal Comune, previo esito positivo dei controlli effettuati dal Servizio Sanitario Nazionale e dal Comune stesso, sulla effettiva corrispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti per legge.

Attualmente la conformità edilizia è autocertificata da un professionista abilitato, il Comune esegue comunque attività di controllo.

Conduttore o locatario

Titolare di un contratto di locazione (vedi anche Locazione).

Destinazione d'uso

Funzione (residenza, attività produttive ecc.) cui è destinato uno spazio o edificio urbano, in base alle normative urbanistico-edilizia o nei fatti.

D.i.a. (Denuncia inizio attività)

Nuova prescrizione per effettuare taluni lavori edilizi precedentemente assoggettati al regime autorizzativo o concessionario, fra cui le opere di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro con l'obbligo di presentare al Comune una denuncia di inizio attività. Questa deve essere corredata da una dettagliata relazione sottoscritta dal progettista abilitato il quale assevera la conformità degli interventi da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

E.r.p. (Edilizia residenziale pubblica)

Alloggi realizzati, ristrutturati o acquistati, in tutto o in parte, con contributi pubblici per soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali.

I.c.i. (Imposta comunale sugli immobili)

L'imposta che tutti i proprietari di case o terreni devono pagare al comune.

Ipoteca

È un diritto reale con il quale il debitore concede al creditore una garanzia su uno specifico bene (immobile, mobile registrato, diritto reale di godimento su un bene immobile, rendita dello Stato) di sua proprietà. Sul medesimo bene si possono iscrivere

anche più ipoteche per crediti diversi e a ognuno di questi viene assegnato un numero d'ordine (grado di ipoteca). Si accende un'ipoteca quando si stipula il mutuo per l'acquisto di una casa. L'ipoteca copre tutto il valore del bene: non coincide quindi con l'importo erogato e segue il bene e non il debitore.

I.s.e. Indicatore situazione economica - I.s.e.e. indicatore situazione economica equivalente.

L'ISE è un parametro che determina la situazione economica del nucleo familiare. Questo parametro scaturisce dalla somma dei redditi e del 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare di tutto il nucleo familiare.

L'ISEE scaturisce invece dal rapporto tra l'ISE e il numero dei componenti del nucleo familiare in base ad una scala di equivalenza stabilita dalla legge.

Locazione

Contratto con cui una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un certo periodo di tempo, contro un corrispettivo ben determinato.

Lottizzazione

Accordo tra i proprietari di alcuni terreni e il comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in

cambio a costruire tutte le opere di urbanizzazione primaria (per esempio: strade, fogne, illuminazione pubblica).

Manutenzione ordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Manutenzione straordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici e la consistenza delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non determinino aumenti di superficie utile.

Permesso di costruire (ex Concessione edilizia)

Sostituisce la precedente Concessione Edilizia, ai sensi della L.R. n. 31/2002.

Il cittadino deve richiedere il Permesso di costruire al Comune quando intende realizzare interventi edilizi di notevole complessità, che comportano la realizzazione di nuovi edifici o la trasformatio-

ne di edifici esistenti, con la creazione di nuovi volumi o di nuova superficie per uso abitativo, produttivo, artigianale, commerciale.

Pertinenza immobiliare

Beni immobili che, oggettivamente, risultano legati a un bene "principale". È il caso di un box, una cantina o un solaio che, già nella costruzione dell'edificio, era destinato a servire un determinato appartamento.

Ristrutturazione

Questo termine comprende gli interventi che riguardano un edificio nella sua interezza, sia all'interno che all'esterno. Sono le trasformazioni che comportano cambiamenti sostanziali: cambio dell'uso, aspetto estetico, dimensioni. Le spese sostenute per le ristrutturazioni sono detraibili dal reddito Irpef.

Superficie vendibile

Superficie di riferimento per determinare il valore immobiliare di un immobile: è la sommatoria delle superfici del bene da compravendere, comprensiva di superfici interne dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni e di quelli esterni alla stessa unità; a questa superficie è necessario aggiungere in percentuale le superfici accessorie dei balconi, delle cantine, dei lastrici solari, degli spazi esterni di pertinenza esclusiva della unità immobiliare (portici, giardino ecc.).

Alla superficie complessiva, così calcolata, si applica il valore unitario a mq per calcolare il valore complessivo dell'immobile. Le autorimesse normalmente vengono considerate a parte e a forfait.

Superficie accessoria pertinenziale

Per superficie accessoria si intendono normalmente i vani chiusi, quali cantine o autorimesse, o gli spazi aperti, quali porticati, balconi, lastrici solari utilizzabili, nonché spazi esterni quali verde privato o spazi lastricati pertinenziali posti al piano terra.

Usufrutto (diritto di)

Consiste nel diritto di utilizzare liberamente l'immobile (anche affittandolo ad altri). La durata non può essere superiore alla vita dell'usufruttuario. Il diritto è cedibile, tranne che sia diversamente specificato. Quando il diritto di usufrutto si estingue (per rinuncia dell'usufruttuario o per morte dello stesso), il titolare della nuda proprietà torna a godere della piena proprietà dell'immobile.

Visura catastale

Ispezione di tutti i documenti rilevanti che riguardano immobili. Questo avviene tramite la consultazione delle schede catastali, che si effettua presso l'ufficio del catasto.

Normativa

Un quadro di riferimento

La "stella polare" sulle locazioni

Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (G. U. n. 292 del 15 dicembre 1998)
"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

La Legge n. 431/1998 rimanda a decreti ministeriali ed accordi territoriali che integrano alcuni aspetti della disciplina dei canoni. Attualmente in vigore il D.M. del 30 dicembre 2002 e l'accordo 8 ottobre 2003 (vedi schema riepilogativo sul canone concordato).

Fondo sociale per l'affitto

Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (vedi sopra).

Calcolo della situazione economica e patrimoniale (Ise e Isee)

- Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 109 modificato dal Decreto Legislativo 3 maggio 2000, n. 130. Definizione dei criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate
- Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1320/1999

Registrazione dei contratti: le "regole del gioco"

D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 " Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro" e successive modifiche

Compravendita: la novità

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004, n. 210

Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122 (G.U. n. 155 del 6 luglio 2005 - in vigore dal 21 luglio 2005)

Edilizia residenziale pubblica (Erp)

- L.R. n. 24/2001 e la seguente L.R. n.10/2003 (artt. 2-9)
- regolamenti e delibere comunali

Agevolazioni fiscali

- agevolazioni Irpef su contratti "concordati": art. 8 della Legge n. 431/1998
- agevolazioni ICI su canoni concordati: verificare annualmente la delibera adottata dal Comune
- acquisto "prima casa" (in caso di acquisto da impresa): D.P.R. 22 ottobre 1972 n. 633
- acquisto "prima casa" (in caso di acquisto da "privato"): D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131

Dove andare per...

Tutti gli indirizzi e i numeri utili

Uffici comunali



**1 Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità
Settore Interventi e Servizi per la Casa**

viale Vicini , 20 - 40122 Bologna tel. 051/219.43.11
<http://www.comune.bologna.it/areaurbanistica/>



**2 Area Urbanistica, Ambiente e Mobilità
Settore Programmi Urbanistici Edilizi**

via S. Felice, 25 - 40122 Bologna tel. 051/219.31.67
<http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia/>



**3 Area Finanza
Settore Patrimonio - U.I. Trasferimenti Immobiliari**

largo Caduti del Lavoro, 4 - 40122 Bologna tel. 051/219.34.16

Aziende pubbliche



4 Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna (Acer)

piazza della Resistenza, 5/E - 40122 Bologna
numero verde: 800.235.238 fax 051/52.15.70
<http://www.acerbologna.it> info@acerbologna.it



5 Arstud

via Santa Maria Maggiore, 4 - 40121 Bologna call center: 051/64.36.900
<http://www.arstud.unibo.it>

Associazioni di rappresentanza imprenditoriale

- 6** **Associazione Generale Cooperative Italiane (Agci)**
 via Riva Reno, 47 - 40122 Bologna tel. 051/22.91.90
<http://www.agci-emr.org> info@agci-emr.org
- 7** **Collegio Costruttori Edili ed Imprenditori Affini della Provincia di Bologna**
 via Zaccherini Alvisi, 20 - 40138 Bologna tel. 051/23.15.40
<http://www.coedilboance.it> info@coedilboance.it
- 8** **Collegio Edile Api Bologna**
 via S. Serlio, 26 - 40128 Bologna tel. 051/63.17.111
<http://www.collegioedile.api.bo.it> edilizia@api.bo.it
- 9** **Confcooperative Bologna**
 via Calzoni, 1/3 - 40128 Bologna tel. 051/41.64.450
<http://www.bologna.confcooperative.it>
 segreteria.bologna@confcooperative.it
- 10** **Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (Cna)**
 viale Moro, 22 - 40127 Bologna tel. 051/29.91.11
<http://www.bo.cna.it>
- 11** **Legacoop Bologna**
 viale Moro, 16 - 40127 Bologna tel. 051/50.98.28
<http://www.legacoop.bologna.it> info@legacoop.bologna.it
- 12** **Consorzio Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali**
 via dei Mille, 7 - 40122 Bologna tel. 051/63.90.572
<http://www.fiaip.it>

Organizzazioni Sindacali provinciali inquilini

13

Assocasa

via S. Margherita, 9 - 40123 Bologna tel. 051/22.91.60
<http://www.ugl.it/assocasa/>

14

Sunia

via Corazza, 7/6 - 40128 Bologna tel. 051/41.99.370
<http://www.sunia.it>

15

Sicet

via Milazzo, 16 - 40121 Bologna tel. 051/25.67.34
<http://www.sicet.it>

16

Uniat c/o Uil

via Malvasia, 6/2a - 40131 Bologna tel. 051/52.06.37
<http://www.uil.it/uniat/>

Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

17

Ape - Confedilizia

via Altabella, 3 - 40126 Bologna tel. 051/22.64.16
<http://www.apebologna.it/>

18

Asppi

via Testoni, 5 - 40123 Bologna tel. 051/27.71.11
<http://www.asppi.bo.it>

19

Appc c/o Ascom

strada Maggiore, 23 - 40125 Bologna tel. 051/64.87.522
<http://www.appc.it>

20 **Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (Uppi)**

via G. Marconi, 6/2 - 40122 Bologna tel.051/23.27.90
http://www.uppi-bologna.it fax 051/22.75.73

Nonché

21 **Fondazione Falciola**

via S. Vitale 40/3/d - 40125 Bologna tel. 051/52.87.496
http://www.fondazionefalciola.it

22 **Coop. Nuovo Mondo**

via Mazzini 75 - 40137 Bologna tel. 051/52.87.411
http://www.consabi.it

23 **Anama Confesercenti**

viadelCommercio Ass.to, 30-40127 Bologna tel.051/51.40.74
Http://www.confesercentibo.it/

con il contributo di:



Collegio Costruttori Edili
ANCEBOLOGNA





Comune di Bologna