



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

**PIANO DI GESTIONE
CONSERVAZIONE , VALORIZZAZIONE
UTILIZZO DEL PATRIMONIO**

Aggiornamento a Dicembre 2019

RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROCESSO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

Premessa

L'art. 5 della Legge regionale 26 luglio 2013 n. 12 prevede che le ASP individuino le modalità di utilizzazione del proprio patrimonio, in base a principi di conservazione, valorizzazione, uso sociale, trasparenza e redditività strumentalmente all'esercizio delle finalità perseguite. A tal fine, le ASP, tenendo conto della reale consistenza del patrimonio devono approvare, rendere pubblico e aggiornare annualmente un Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio nel quale sono individuati:

- a) i beni utilizzati per la realizzazione dei fini statutari ed assistenziali, che comprenda le sedi amministrative ed operative, le strutture per l'utenza e per la realizzazione di progetti;
- b) i beni che, in considerazione delle loro caratteristiche di pregio, di tipo commerciale o in quanto suscettibili di utilizzazione imprenditoriale o agricola, vengono destinati a reddito in modo da garantire sostegno economico – finanziario alla gestione dei servizi o al sostegno economico di altre iniziative sociali;
- c) i beni immobili che, tenendo conto delle problematiche dell'ambito territoriale di riferimento, sono destinati a bisogni abitativi, ad attività sociali coerenti con i settori di attività svolti dalle ASP, ad attività svolte da soggetti senza fini di lucro, prevedendone e distinguendone le tipologie e i relativi canoni di utilizzo;
- d) i beni di tipo agricolo, che possano essere destinati a favorire il ricambio generazionale nel settore e ad agevolare l'imprenditorialità giovanile, o che vengano messi a disposizione di soggetti senza scopo di lucro che svolgano finalità di recupero sociale ed assistenza di soggetti deboli;
- e) il patrimonio storico-artistico e le relative modalità di utilizzazione e conservazione.

In adempimento a quanto sopra richiamato, l'Assemblea dei Soci n. 14 del 17.12.2014 ha approvato il primo **Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio dell'ASP Città di Bologna** individuando le modalità di utilizzazione in base ai principi di conservazione, valorizzazione, uso sociale, trasparenza e redditività strumentale all'esercizio delle finalità perseguite. Tenuto conto della previsione normativa regionale in

ordine alla periodicità di aggiornamento del piano, almeno annuale, in seguito, l'Assemblea dei Soci con deliberazione n. 3 del 29.09.2015, con deliberazione n. 8 del 19.12.2017, con delibera n. 1 del 3 maggio 2018 e infine con delibera n. 6 del 19.12.2018, di approvazione del più ampio Documento unico di programmazione, per il triennio 2019 – 2020, ha approvato i successivi aggiornamenti del Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio.

Oggetto dell'aggiornamento

Le variazioni che intervengono dall'ultimo aggiornamento del Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio possono essere così riassunte:

- nell'ambito del progetto inerente la seconda accoglienza di cittadini immigrati – singoli e nuclei familiari, gestione c.d. ec ACER, vengono tolte 1 unità abitativa di vicolo Borchetta 8, 2 unità abitative di Via Drapperie, 6 ed una unità abitativa di Via Saragozza, 71 a seguito della progressiva liberazione degli alloggi mediante azioni legali programmata in accordo con il Comune di Bologna;
- collocazione a reddito dell'immobile posto a Bologna in via Saragozza, 71, precedentemente in locazione a Comunità Casa S. Chiara a seguito di rilascio ;
- collocazione a reddito dell'immobile posto in indirizzo secretato precedentemente utilizzato dall'Associazione Casa delle Donne per non subire violenza – Onlus ;
- conferma dell'assegnazione di alcuni immobili al progetto SPRAR – Sistema di protezione per richiedenti asilo e rifugiati per la successiva valorizzazione a carico del fondo nazionale già inseriti nel precedente piano e elencati successivamente, in parte già operativi in parte ancora oggetto di lavori e ripristino.

Dall'approvazione del piano delle vendite, avente funzione di Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, a norma dell'art. 58 della L. 133/2008, avvenuta con deliberazione dell'Assemblea dei Soci n. 6 del 19.12.2018, quale documento di programmazione annesso al precitato D.U.P. 2019 – 2020, e successiva modifica (delibera dell'Assemblea dei Soci n. 4 del 15.07.2019), è emersa l'opportunità di valorizzare ulteriori fabbricati non redditizi per la

locazione. Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è quindi rieditato nella versione vigente per il prossimo triennio 2020 – 2022, confermativa per gli immobili elencati nel precedente piano e autorizzatoria per quelli di nuova inclusione.

Il Piano degli investimenti conferma importanti opere, soprattutto nell'area degli anziani, espresse dalla realizzazione di circa 60 appartamenti protetti: 20 di nuova costruzione nei Centri Servizi "Saliceto" e "Madre Teresa di Calcutta" e altri ricavati nelle volumetrie del teatro del Centro Servizi "Giovanni XXIII" mediante ristrutturazione edilizia. Per gli interventi afferenti ai Centri Servizi "Saliceto" e "Giovanni XXIII" sono stati elaborati i relativi studi di fattibilità.

Al fine di garantire una puntuale conservazione e rinnovamento del patrimonio disponibile residenziale destinato alla locazione il Piano degli investimenti rinnova nel triennio un'apposita linea di finanziamenti per 1.140.000 euro di cui € 150.000, riservati esclusivamente per i fondi rustici, con la finalità di garantirne la non svalutazione nel periodo accorrente alla progressiva alienazione indicata nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.

Il definitivo superamento del progetto di dislocazione degli uffici della sede amministrativa di viale Roma n. 21 in via Castiglione n. 24 e 26, implica il necessario intervento di restauro delle controsoffittature di Palazzo Ratta, finalizzato alla messa a reddito delle unità immobiliari coinvolte e alla valorizzazione del patrimonio storico.

1. AGGIORNAMENTO DELLA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Secondo quanto previsto dalla Legge della Regione Emilia – Romagna n. 12 del 26 luglio 2013, ed in particolare all'art. 5, di seguito sono riportate le alienazioni compiute e le servitù in essere.

1.1 Alienazioni (realizzate dal momento dell'unificazione ad oggi)

- Negozio sito in Bologna via Zanardi 1/D, per il prezzo di vendita pari a 101.030,00 € (2014).
- Appartamento sito in Bologna via S. Isaia n. 45, per il prezzo di vendita pari a 46.510,00 € (2014).
- Terreni agricoli facenti parte del fondo Maggio in Comune di Ozzano, per il prezzo di vendita pari a 180.243,00 € (2014).
- Terreni agricoli facenti parte del fondo Canale nel Comune di Castel Guelfo, per il prezzo di vendita pari a 830.455,00 € (2014).

- Terreni agricoli e corte colonica sulla quale insistono 7 fabbricati rurali facenti parte del fondo Campana nel Comune di Ozzano dell'Emilia, per il prezzo di vendita pari a 710.200,00 € (2014).
- Terreni facenti parte del fondo "Larga" nel Comune di Minerbio pari a mq. 4.878, esproprio da parte del Consorzio della Bonifica Renana, per il prezzo di € 7.805,00 € (2014).
- Terreni agricoli e corte colonica sulla quale insistono 4 fabbricati facenti parte del fondo Manzolino nel Comune di San Giovanni in Persiceto, per il prezzo di vendita pari a 951.000,00 € (2015).
- Appartamenti (tre) siti in Bologna, via Siepelunga 106-108-110, per il prezzo complessivo di vendita pari a 246.969,00 € (2015).
- Terreni agricoli siti nel Comune di San Giorgio di Piano (BO), meglio identificati come fondo "Di Sopra" (comprensivo di corte colonica con n° 3 fabbricati), "Fattoriale", "Palazzo San Giorgio" e "San Nicolò", per il prezzo di vendita pari a 1.124.000,00 € (2015).
- Terreno agricolo sito nel Comune di San Giovanni in Persiceto - località Zenerigolo, meglio identificato come fondo "Mascellaro", comprensivo di corte colonica su cui insistono n. 2 fabbricati ed un macero, per il prezzo di vendita pari a 431.724,00 € (2015).
- Terreno agricolo sito nel Comune di Budrio (BO), località Vedrana, meglio identificato come fondo "Predio Donzone", comprensivo di corte colonica su cui insistono n. 4 fabbricati ed un macero, per il prezzo di vendita pari a 921.000,00 € (2016).
- Relitti di terreno occupati da strade di rango locale oltre a un modesto terreno di 3.707 mq, posto in adiacenza al centro urbanizzato del Comune di Argelato in via fratelli Cervi, per un totale di 14.532 mq, per il prezzo di vendita pari a 30.178,80 € (2017).
- Terreno di circa 1.500 mq. in Comune di Castenaso (BO) posto in adiacenza alla zona artigianale di via 25 Aprile e facente parte del fondo "Nuovo", per il prezzo di vendita pari ad 23.002,00 € (2017).
- Modesto terreno di circa 1.000 mq. in Comune di San Giorgio di Piano (BO), facente parte del fondo "San Salvatore", per il prezzo di vendita pari a 35.501,50 € (2017).
- Relitto di terreno di circa 200 mq. posto nel centro abitato del Comune di Baricella (BO), frazione di San Gabriele in via Savena Vecchia, per il prezzo di vendita pari a 10.000,00 € (2017).

- Immobili e terreni facenti parte del fondo denominato “Santa Liberata”, podere “Stanzani”, sito in Comune di Bologna (BO) in via Santa Liberata 4, per il prezzo di aggiudicazione pari a 495.000,00 € (aggiudicato 2017, ancora da stipulare).
- Reliquato di terreno di totali 1.469 mq, costituente parte della strada bianca poderale del Fondo Santa Maria al Gallo in Comune di Castel San Pietro Terme, per accorpamento gratuito al demanio stradale comunale di Castel San Pietro Terme, ai sensi dei commi 21 e 22, della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

1.2 Servitù in essere

- Servitù di passaggio a favore di Hera per la posa di condotta di gasdotto presso il fondo Santa Maria al Gallo Castel S. Pietro Terme (Delibera CdA Opera Pia dei Poveri Vergognosi n. 64 del 28.07.2003).
- Servitù per la posa di condotta fognaria a favore HERA presso fondo Buon Gesù in Comune di Malalbergo (Delibera di Giunta P.G. n. 75580/2005 progr. 94 del 26.04.2005).
- Servitù di passaggio a favore del Comune di Castel San Pietro Terme per la posa e il mantenimento di collettore fognario presso il fondo Santa Maria al Gallo Castel San Pietro Terme (Delibera CdA Opera Pia dei Poveri Vergognosi n. 106 del 21.12.2006).
- Servitù di passaggio a favore di Hera per la posa di condotta idrica presso il fondo San Nicolò di Villola Bologna (Delibera CdA ASP Poveri Vergognosi n. 50 del 20.09.2013).
- Servitù di passaggio a favore di Hera per la posa di condotta idrica presso il fondo San Silvestro Castel San Pietro Terme (Delibera CdA ASP Poveri Vergognosi n. 72 del 23.12.2013).
- Servitù di passaggio a favore di Snam Rete Gas per realizzazione di metanodotto Minerbio presso fondo Ca’ Vecchia Santa Marta Minerbio (Delibera Amministratore Unico n. 7 del 11.04.2014).
- Servitù per teleriscaldamento – Via Barozzi n. 7 Bologna a favore di Hera (Determina dirigenziale n. 405 del 10.07.2015).
- Servitù a favore di ENEL per posa elettrodotto in cavo interrato su una porzione di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Zola Predosa al foglio 33, Mappale 371 (Delibera Amministratore Unico n. 17 del 21.04.2016).

- Servitù di passaggio – Percorso Vita in Comune di Zola Predosa a favore del Comune di Zola Predosa (Delibera Amministratore Unico n. 27 del 26.05.2016).
- Servitù di passaggio a favore di Snam Rete Gas, per realizzazione di metanodotto Argelato – S. Giorgio di Piano presso fondi Canova I e II a San Giorgio di Piano (Delibera Amministratore Unico n. 30 del 01.06.2016).
- Servitù di passaggio a favore di Hera SPA per realizzazione di acquedotto-fognatura presso fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Amministratore Unico n. 6 del 14.02.2017).
- Servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione per realizzo di elettrodotto presso fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Au n. 7 del 14.02.2017);
- Servitù di passaggio a favore di Enel Distribuzione SPA per realizzo di elettrodotto presso fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Amministratore Unico n. 8 del 14.02.2017).
- Servitù di acquedotto e passaggio a favore del Consorzio della Bonifica Renana presso fondo Lago in Comune di Castel San Pietro Terme (Delibera Amministratore Unico n.11 del 12/03/2018).
- Servitù a favore di Hera S.P.A. per la posa e il mantenimento del condotto fognario denominato “ Cà de Fabbri ovest- Casoni” presso il fondo Buon Gesù in Comune di Bentivoglio (Delibera Amministratore Unico n.16 del 03/06/2019).
- Servitù di metanodotto a favore di Snam Rete Gas presso fondo Ca’ del Bosco in Comune Sasso Marconi.
- Servitù di passaggio strada privata a favore del condominio denominato “Santa Liberata” presso fondo Santa Liberata in Comune Bologna.
- Servitù di passaggio a favore Rai way presso fondo Santa Liberata in Comune Bologna.
- Servitù di posa tubazioni gas a favore di Italgas presso fondo Valle in Comune Zola Predosa.

La consistenza complessiva del patrimonio di ASP Città di Bologna ad oggi è nel dettaglio mostrata nell’unito prospetto riassuntivo di cui al successivo punto 2.3 e per un maggior dettaglio negli elenchi (Allegato 1 -fabbricati e Allegato 2 terreni), al netto degli aggiornamenti conseguenti a vendite, acquisizioni, espropri, destinazione d’uso etc.

2. ORIENTAMENTI ED AGGIORNAMENTO DELLA DESTINAZIONE/UTILIZZO DEL PATRIMONIO DISPONIBILE ED INDISPONIBILE

2.1 Strategie

Nel 2020 prenderà avvio il percorso di razionalizzazione della gestione e della valorizzazione del patrimonio attraverso un processo di investimento su nuove modalità organizzative e procedurali interne all'Azienda.

Il modello di riferimento, che verrà sviluppato con gradualità e con il pieno e fattivo coinvolgimento dei soggetti interni all'organizzazione, conferma l'impostazione che mantiene in capo ad ASP la funzione preminente ed esclusiva di *asset management*, quale scelta chiara di voler interpretare in modo convinto e competente il ruolo di soggetto proprietario di un importante patrimonio che negli anni si è costituito e che deve continuare ad essere elemento distintivo della stessa identità di ASP.

Il modello di prevede, quindi, un nuovo investimento sulla funzione di *property management* che la struttura organizzativa in parte già realizza e che potrà trovare, anche grazie all'individuazione di risorse, competenze e partnership esterne, ulteriori processi di sviluppo, di modernizzazione e di puntuale attuazione.

Infine, si prevede di attuare un rilancio della funzione di *building management*, integrando competenze e professionalità interne all'azienda con apporti strumentali esterni, entrando in relazione con attori del territorio che possono divenire risorsa facilitante il rilancio e il presidio della gestione tecnica delle manutenzioni del patrimonio di ASP.

Si ritiene che il percorso sinteticamente descritto di valorizzazione del patrimonio possa condurre ad un aumento della redditività attuale.

2.2 Orientamenti

Vengono di seguito riportati ed integrati gli orientamenti già in precedenza assunti, in attesa di nuove scelte e decisioni:

- a) applicazione del Regolamento sulla gestione del patrimonio (approvato con deliberazione Amministratore unico n. 22 del 8/8/2018), che disciplina il processo delle affittanze, dalla definizione puntuale del canone di locazione, al bando di asta, al monitoraggio del contratto, nelle diverse fasi, nel rispetto delle norme sulla trasparenza, sulla facilitazione all'accesso, anche dal punto di vista amministrativo, e delle regolamentazioni di cui agli accordi vigenti per la stipula di contratti a "canone concordato" e a "canone libero" e sulle morosità incolpevoli. Sono stati previsti passaggi definiti

ed articolati anche rispetto alle segnalazioni, al rinnovo dei contratti, alla disdetta, all'uso abusivo e difforme, rispetto a quanto previsto dal contratto di locazione, al subentro di parenti o affini, alla gestione dei condomini, alla possibilità di partecipazione ai bandi da parte di dipendenti o professionisti che lavorano o collaborano con ASP Città di Bologna;

- b) riduzione dei tempi di rilocazione del patrimonio disponibile, non appena riconsegnato e che necessita di verifiche di tipo manutentivo, al fine di ridurre la vacanza contrattuale;
- c) mantenimento del sito web dedicato alle affittanze da utilizzare per una maggior pubblicizzazione delle aste di locazione del patrimonio disponibile, per consentire l'illustrazione analitica, tramite fotografie e informazioni tecniche aggiuntive, delle singole unità immobiliari a bando, e per favorire la massima trasparenza, partecipazione all'asta e visibilità delle varie tipologie di patrimonio di ASP, oltre che l'ampliamento del target dei cittadini e professionisti che partecipano ai bandi;
- d) riduzione delle morosità attraverso:
 - azioni orientate alla prevenzione quali controlli costanti delle posizioni ed invio di puntuali solleciti, a seguito del mancato pagamento, di una/due mensilità oltre spese accessorie e fiscali entro il termine di scadenza dato mensilmente;
 - incontri e contatti periodici con i conduttori maggiormente in difficoltà al fine di individuare possibili percorsi di ripianamento del debito al fine di evitare lo sfratto per morosità;
 - verifica costante dei piani di rientro già pattuiti in modo da ridurre progressivamente il debito esistente;
 - conferimento periodico ad ente terzo per la riscossione coattiva delle entrate (attualmente Municipia Spa) di nominativi di ex conduttori per i quali permane la presenza di un credito con conseguente attivazione delle procedure di ingiunzione fiscale e pignoramento; tale attività, avviata come progettazione sperimentale, ha evidenziato l'efficacia prevista in fase progettuale sia in termini di recupero che di potenziale riduzione delle attività di sfratto per morosità; occorre ora pensarla come attività incardinata in maniera definitiva nell'Ente.
- e) sviluppo di capacità di agire nel mercato della locazione come un proprietario che richiede puntualità di pagamento e rispetto delle regole, al fine di favorire il circuito di un welfare generativo che beneficia dei proventi delle locazioni e che alimenta il sistema cittadino di erogazione dei servizi, in una logica strettamente etica, e non di solo profitto;

- f) ascolto attento delle esigenze degli inquilini ed intervento, nel caso di manutenzioni, con attenzione ai temi della sicurezza e della salubrità dei locali;
- g) superamento degli attuali software di gestione individuando un unico software gestionale al fine di snellire i processi amministrativi per l'elaborazione degli affitti in raccordo con le procedure di contabilità, la gestione dei contratti di locazione/affitto e delle loro scadenze, la gestione dei dati fiscali e dei versamenti delle imposte di legge, la programmazione ed il controllo degli interventi manutentivi;
- h) attenzione costante alle manutenzioni incrementative e a strategie di gestione orientate al mantenimento del patrimonio in una logica di redditività, ponendo riguardo affinché le manutenzioni vengano effettuate in una dimensione di costi-benefici, anche individuando strategie atte a favorire, attraverso la vendita di patrimonio, l'incremento di investimenti realizzati per garantire aumento di servizi/interventi nella comunità, con cura al tema della redditività;
- i) conferma delle attività di monitoraggio del patrimonio a cura di personale tecnico dedicato, che agevoli anche la relazione con gli inquilini, oltre che garantire il mantenimento del decoro dei palazzi e percorsi di facilitazione della presa in carico delle segnalazioni della manutenzione;
- j) conferma della scelta e della necessità di individuare parte del patrimonio di ASP da destinare a progettazione sociale in accordo con il Comune di Bologna;
- k) rispetto al patrimonio agrario, conferma dell'orientamento della messa a reddito, attraverso bandi di affitto dei terreni dell'Azienda, già espresso con Delibera dell'Amministratore Unico n. del 22.06.2015 "Orientamento sul Patrimonio Agrario e Contratti di Affitto Agricoli";
- l) sempre rispetto al patrimonio agrario, come da delibera dell'Amministratore Unico n. 36 in data 5/12/2018, aggiornamento della procedura di assegnazione dei fondi rustici di ASP Città di Bologna, adottata nel 2015, prevedendo i seguenti elementi migliorativi :
 - possibilità di riservare fondi o porzioni di fondi a soggetti senza scopo di lucro che svolgono attività agricole con finalità di recupero sociale o assistenza a soggetti deboli;
 - apposizione di un limite massimo degli ettari affittabili (50 Ha) al fine di favorire una piu' ampia partecipazione di soggetti interessati;
 - maggiore sostegno alle realtà aziendali giovanili attraverso la possibilità di una durata contrattuale maggiore in caso di adesione ad impegni comunitari e/o presentazione di piani di riqualificazione degli immobili insistenti sui fondi agricoli.

m) in riferimento al patrimonio artistico viene confermato l'orientamento della valorizzazione, con attenzione alla messa a sistema e alla ricollocazione, anche amministrativa, dei beni che ASP ha conferito in comodato negli anni e al lavoro di rete con le altre istituzioni che lavorano nello stesso ambito, a partire dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio. Nella direzione della valorizzazione del patrimonio: il restauro della Chiesa del Baraccano (Accordo firmato a ottobre 2018), l'avvio della progettualità sul Museo del Baraccano nei locali del complesso del Baraccano (progettazione in corso). Quest'ultimo intervento è previsto nella direzione della valorizzazione della storia di ASP al fine di mantenere sempre viva l'attenzione alle radici che hanno reso possibile l'attuale collocazione di ASP nel welfare cittadino e ai benefattori che hanno donato nel corso dei secoli i loro beni.

Nell'utilizzo dei beni e del patrimonio più complessivo occorrerà fare attenzione ad "attualizzare" le volontà testamentarie dei benefattori in ragione del cambiamento socio-economico che non contempla più le categorie sociali dei contesti che le hanno generate, ma che testimonia di altri bisogni socio-assistenziali che devono poter essere contemplati al di là delle categorie di destinazione originaria.

2.3 Destinazione del patrimonio

ASP Città di Bologna, in relazione alla propria finalità istituzionale organizza ed eroga in maniera unitaria (per conto dell'Amministrazione comunale, dell'AUSL e per alcuni servizi/interventi, anche della Città Metropolitana di Bologna) servizi sociali e socio-sanitari nell'ambito territoriale della Città di Bologna (e di altri distretti per servizi/interventi con valenza sovra distrettuale/metro-politana), a favore di target diversi di persone con svantaggio sociale, secondo le esigenze indicate dalla pianificazione locale definita dal Piano di Zona. A tal fine ASP ha destinato alcuni immobili del patrimonio disponibile a risposta delle esigenze del contesto sociale territoriale manifestato dall'intero sistema del welfare metropolitano.

Le proprietà in questione sono di seguito precisate:

- 7 unità immobiliari di via Barozzi 7 Bologna, destinate al progetto di cohousing "L'Oasi" per persone disabili adulte;
- 1 unità immobiliare di Via Barozzi, 7 Bologna destinato a spazio comune del cohousing "L'Oasi" concesso in comodato ad AIAS;

- 9 unità immobiliari di via del Milliaro 26, trasformate e destinate a Centro diurno e Residenziale (nell'ottica del Dopo di Noi e di Esperienza di vita per l'autonomia) per disabili, concessi in locazione alla Cooperativa sociale CADIAI;
- 1 (+1 posto auto) unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in via Emilia Ponente 24 Bologna concesso in locazione alla Cooperativa Sociale CADIAI;
- 1 unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio di Piano (BO) in via Provinciale, concessa in locazione agli Amici di Piazza Grande;
- 2 unità immobiliari, site nel Comune di Bologna, in via Santa Maria Maggiore 1, concesse in locazione alla Cooperativa Sociale Onlus CSAPSA;
- 2 (+2 posto auto) unità immobiliari site nel Comune di Bologna via Saragozza 71, concesse in locazione alla Cooperativa Sociale Solidarietà Familiare Onlus;
- 1 unità immobiliare, sita nel Comune di Bologna via Saragozza 71, concessa in locazione alla Coop. OpenGroup;
- 1 (+1 autorimessa) unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via del Beccaccino 23, concessa in locazione a Coop. OpenGroup;
- 1 unità immobiliare, sita nel Comune di Bologna, viale Roma 23, aggiudicata mediante gara per la costruzione e gestione dell'asilo nido aziendale al Consorzio Karabak 8 "Cooperativa Cadiai";
- 1 unità immobiliare sita in Bologna, via Emilia Ponente 30, destinata al recupero di persone detenute;
- 2 unità immobiliari poste in Anzola dell'Emilia (BO), del complesso di via Don Landi 6, 8, 10, 12 destinate, sulla base di un protocollo d'intesa riguardante un progetto "Politiche per l'abitare" del Comune di Anzola dell'Emilia a sostegno del disagio abitativo sul territorio;
- 1 unità immobiliare posta in Bologna via del Pratello 53, destinata ad un progetto che prevede il recupero di minori seguiti dai Servizi di Giustizia e dai Servizi Sociali del Territorio (nell'ottica della prevenzione e la sensibilizzazione della comunità ai temi del disagio minorile), concesso alla Cooperativa Sociale Teatro del Pratello;
- 3 unità immobiliari, site in Comune di Porretta Terme, in via Manservisi 1, destinate ad attività culturali gestite attraverso convenzionamento con il Comune di Porretta Terme, oggi Alto Reno Terme;

- 1 unità immobiliare, posta Bologna in via Saragozza 63, concessa in locazione all'Istituzione per l'inclusione sociale e comunitaria "Don Paolo Serra Zanetti" del Comune di Bologna;
- 1 unità immobiliare posta a Bologna in vicolo Borchetta 5, destinata ad asilo nido del Comune di Bologna;
- 21 unità immobiliari, di cui n. 2 magazzini e n.1 alloggio comune, site in a Bologna in via del Porto 15, destinato a cohousing "Porto 15" per giovani;
- 1 unità immobiliare, sita in Bologna via de' Buttieri 13/B, in locazione all'Istituzione per l'inclusione sociale e comunitaria "Don Paolo Serra Zanetti";
- 1 unità immobiliare, sita in Bologna via Castiglione 24, in locazione a favore dell'UDI – Unione Donne in Italia;
- 1 unità immobiliare, sita in Casalecchio di Reno (BO) in via della Costituzione 3, concesso all'ASC InSieme - Azienda Servizi per la Cittadinanza - Azienda speciale Interventi Sociali Valli del Reno Lavino e Samoggia, per un progetto sociale territoriale del Comune di Casalecchio di Reno;
- 1 unità immobiliare, posta in indirizzo secretato, concesso a Libera;
- 2 unità immobiliari ad uso sociale per servizi a favore di disabili siti a Bologna in via Orfeo 40/2 e via de' Buttieri 7 a/b, concessi in locazione alla Cooperativa Sociale Bologna integrazione Onlus a marchio ANFFAS;
- 1 unità immobiliare destinata ad attività psico-sociale contro la violenza sulle donne sito in Bologna Via de' Buttieri 9, concesso all'Associazione senza violenza;
- 1 unità immobiliare sito in Bologna via Castiglione 24, concesso in locazione a favore di Associazione Cittadinanza Attiva E.R.;
- 6 unità immobiliari site in Bologna via del Bordone, concesso in locazione a favore di Associazione Piccolo Principe;
- 5 unità immobiliari (uffici e magazzini) site in Bologna via Barozzi 7, concesso in locazione a favore di Associazione Banco di Solidarietà Bologna ONLUS;
- 1 (+1 posto auto) unità immobiliare, sita in San Giorgio di Piano via Bassa 1, in locazione a favore di Unione Reno Galliera;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna via Scarlatti 1, concessa in locazione al Comune di Bologna adibita a scuola per l'infanzia;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna viale Roma 21, concessa in locazione al Comune di Bologna adibita a scuola per l'infanzia;

- 1 unità immobiliare sita in Bologna via Treves 48, 1 unità immobiliare sito in Bologna via Siepelunga 100, 1 unità immobiliare sito in Bologna via Sebastiano Serlio 19, 2 unità immobiliari site in Anzola Dell'Emilia via Don Landi 6 e 12, che verranno utilizzate dal Comune di Bologna nell'ambito del contratto di servizio per pronta accoglienza vulnerabilità adulti e neo maggiorenni;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna Via San Donato 154, concessa in locazione a "Fondazione dopo di Noi" adibita a alloggio per disabili;
- 1 unità immobiliare parte sita in Bologna Via Castagnoli 10, concessa in locazione a Coop. OpenGroup progetto "AREA 15" adibita a prevenzione e limitazione dei rischi derivanti dall'uso di sostanze stupefacenti; 1 unità immobiliare sita in Bologna Via del Pratello 55, utilizzata da ASP Città di Bologna per servizi di supporto al servizio protezioni internazionali;
- nell'ambito del progetto inerente la seconda accoglienza di cittadini immigrati - singoli e nuclei familiari, gestione c.d. ex ACER, 13 unità tutte a Bologna: uno in vicolo Borchetta al civico 6, una in via Braccaindosso 13, due in via Saragozza 71 int. 9 e 16, una in via Drapperie 6 int. 17, tre in via Don Minzoni 10 int. 1-14;
- per il progetto SPRAR, 14 unità, oltre agli uffici di via del Pratello 53:
 - 6 a Bologna, due (int. 2 e 3) in via del Fico 2, uno (int. 4) in via Saliceto 51/10 assegnati al Consorzio di Cooperative Sociali L'Arcoiaio; uno in via San Donato 150 (int. 3) e due (int. 8 e 9), in via Saragozza 67 assegnati alla Cooperativa Sociale Onlus CSAPSA 2;
 - 1 ad Anzola dell'Emilia in via Don Landi 8 (int. 6), alla Cooperativa sociale Camelot;
 - 1 a Minerbio in via Mora 49 (int. 2) alla Cooperativa sociale Camelot;
 - 6 a Budrio in via passo Pecore Cazzano 7.
- 1 unità immobiliare comprensivo di circa 5 Ha di terreno, sita in Sasso Marconi (BO) via Pramatto 2, concessa in locazione ad Coop. Open Group, adibita ad attività sociali di vario tipo per persone disabili;
- circa 2,5 ha di terreno sito a Bologna, fondo "Altura" a disposizione della Cooperativa Agricola Sociale "Adamà" per finalità di recupero sociale ed assistenza di soggetti deboli;

- 3 unità immobiliari comprensivo di circa 50 Ha di terreno, sita in Sasso Marconi (BO) via Maranina 36, concessa in locazione ad Coop. COPAPS, adibite ad attività sociali di vario tipo per persone disabili;
- 4 unità immobiliari comprensivo di circa 58 Ha di terreno, sita in Località Prunaro – Tolè di Vergato (BO) via Piano 185/3, in via di definizione con enti territoriali della comunità montana che verranno adibite ad attività sociali per il sostegno abitativo nei comuni del territorio;

Il restante patrimonio, con esclusione delle strutture assistenziali, viene destinato a reddito, come già detto, in modo da garantire sostegno economico-finanziario alla *mission* aziendale, in una logica di welfare generativo.

La consistenza complessiva del patrimonio di ASP Città di Bologna ad oggi risulta la seguente:

Categoria	Descrizione Categoria	Immobili per Categoria
A/10	Uffici e studi privati	70
A/2	Abitazioni di tipo civile	29
A/3	Abitazioni di tipo economico	451
A/4	Abitazioni di tipo popolare	202
A/6	Abitazioni di tipo rurale	1
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme	23
B/4	Uffici pubblici	2
B/5	Scuole e laboratori scientifici	3
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	1
C/1	Negozi e botteghe	50
C/2	Magazzini e locali di deposito	101
C/3	Laboratori per arti e mestieri	8
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	3
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	325

Categoria	Descrizione Categoria	Immobili per Categoria
C/7	Tettoie chiuse od aperte	5
D/1	Opifici	14
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	134
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	2
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	1
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.	2
F/1	Area urbana	22
F/2	Unità collabenti	30
F/4	Unità in corso di definizione	1
Totale		1480

3. MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE INCREMENTATIVA

Come da previsione programmatica 2019 – 2020, dall'agosto 2019 è stato avviato per il solo patrimonio disponibile e di parte di quello in gestione per conto del Comune di Bologna, strumentale agli interventi sociali, il contratto d'appalto di facility management immobili, inerenti la minuta manutenzione edile, aderendo alla convenzione quadro stipulata dalla Città Metropolitana di Bologna, quale soggetto aggregatore. Analogo contratto è stato avviato anche per la manutenzione del verde sul patrimonio indisponibile e disponibile, per quest'ultimo con riferimento alle sole unità edilizie di esclusa proprietà.

La manutenzione straordinaria incrementativa e più in generale quella non programmata, è rimessa alle previsioni del Piano degli investimenti e demandata alla confermata opportunità di ricorrere allo strumento della contrattualistica pubblica dell'accordo quadro, da impiegare soprattutto negli interventi volti a riportare le unità immobiliari nelle condizioni di usabilità rispetto alle normative tecniche vigenti a cessazione dell'affittanza. Analogo ricorso è previsto anche per taluni servizi tecnici dell'architettura e dell'ingegneria di natura ripetitiva, come quelli di certificazione energetica, per il quale sono stati già redatti i relativi documenti progettuali.

3.1 Patrimonio indisponibile

Il Piano degli investimenti conferma l'intervento di restauro e risanamento conservativo della struttura di "Santa Marta" a Bologna, inteso alla realizzazione di 35 appartamenti "di cohousing", appaltato nel corso del 2019 a seguito della relativa procedura di gara aperta, esperita secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Sempre nell'area degli anziani è confermata la realizzazione di circa 60 appartamenti protetti: 20 di nuova costruzione nei centri servizi "Saliceto e "Madre Teresa di Calcutta" e altri ricavati nelle volumetrie del teatro del centro servizi Giovanni XXIII mediante ristrutturazione edilizia; di tali realizzazioni è stato elaborato lo Studio di Fattibilità inerente gli interventi afferenti ai Centri Servizi "Saliceto" e "Giovanni XXIII".

I Centri Servizi, inoltre, saranno oggetto di lavori di manutenzione straordinaria degli impianti elettrici e speciali, anche finalizzati alla sicurezza dal rischio incendio e intrusione. In particolare ,nel corso dell'anno 2019 è stato conseguito il Certificato di Prevenzione Incendi del Centro Servizi "Saliceto" e con analogo scopo, sono prossimi al termine i lavori di adeguamento dell'impianto di rilevazione incendio del Centro Servizi "Giovanni XXIII". Al Centro Servizi "San Nicolò", sono stati affidati i lavori di manutenzione e rinnovamento degli impianti di chiamata degli appartamenti, della rete di distribuzione dati, telefonica e wireless, precedentemente programmati.

La manutenzione degli impianti meccanici di climatizzazione e di trattamento aria è l'oggetto di diverse opere previste nei Centri Servizi, con la scopo di accrescere il benessere climatico e perfezionare in taluni casi il raggiungimento dei requisiti per l'accreditamento dei servizi socio – assistenziali forniti. Al Centro Servizi "Saliceto" sono state progettate le opere di sostituzione di alcune linee di adduzione/distribuzione degli impianti di climatizzazione, compresi alcuni impianti di trattamento dell'aria e raffrescamento, mentre al "Giovanni XXIII" e al "Lercaro" è stato redatto il documento d'indirizzo alla progettazione volto alla massima sostituzione e potenziamento degli impianti di climatizzazione estiva oltre che dei relativi apparati di trattamento dell'aria.

3.2 Patrimonio disponibile

Il Piano degli investimenti riserva molteplici opere di manutenzione straordinaria anche sul patrimonio disponibile, come la manutenzione dell'involucro edilizio dei restanti due prospetti dell'edificio di via Quirino di Marzio n. 12 (di 9 piani), i cui lavori risultano già affidati o la sostituzione dei serramenti dello stabile di via Bigari 3. Per i complessi edilizi di via Saragozza nn. 63, 65, 67 e 71 e 74 è invece confermato il rifacimento delle coperture, compreso l'eventuale recupero delle volumetrie dei sottotetti per una futura valorizzazione.

Il Piano degli investimenti valorizza altresì lo straordinario impegno, soprattutto economico, profuso per la Ristrutturazione del Santuario di Santa Maria del Baraccano a seguito della Convenzione sottoscritta con Arcidiocesi di Bologna in data 29 Ottobre 2018, confermando in tal modo l'attenzione nella valorizzazione del patrimonio storico ed artistico. Tra gli immobili di Culto oggetto d'intervento troviamo inoltre la Chiesa Madonna Della Pioggia, attenzionata anche dall'iniziativa di Bologna Welcome, che ha ritenuto per la festività natalizie di illuminarne il prospetto principale con un proiettore e dove, nel corso dell'anno, sono state ultimate le opere di manutenzione dell'impianto d'illuminazione.

Il definitivo superamento del progetto di dislocazione degli uffici della sede amministrativa di viale Roma n. 21 in via Castiglione n. 24 e 26, implica il necessario intervento di restauro delle controsoffittature di Palazzo Ratta, volto alla messa a reddito delle unità immobiliari coinvolte.

- Allegato 1 - Elenco del patrimonio immobiliare fabbricati (suddiviso in disponibile ed indisponibile);
- Allegato 2 - Elenco del patrimonio immobiliare terreni;
- Allegato 3 - Piano alienazioni 2020-2022;
- Allegato 4 - Piano degli investimenti 2020-2022.