



**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

**PIANO DI GESTIONE  
CONSERVAZIONE , VALORIZZAZIONE  
UTILIZZO DEL PATRIMONIO  
*Aggiornamento dicembre 2017***

Direzione Generale  
Dicembre 2017



# RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROCESSO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

## Premesse

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.

Per quanto previsto dalla normative si procede a indicare tutte le variazioni intercorse successivamente all'atto di approvazione del secondo Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del Patrimonio dell'ASP Città di Bologna allegato alla delibera dell'Assemblea dei Soci n. 3 del 29.09.2015:

- delibera n. 1 del 14.03.2016: l'Assemblea dei Soci approva la proposta di aggiornamento del Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del Patrimonio dell'ASP Città di Bologna in relazione all'immobile di Via de' Buttieri 13/b da destinarsi a un progetto per un centro permanente a favore dell'inclusione sociale e comunitaria (coordinato dall'Istituzione Don Paolo Serra Zanetti) e a diversi alloggi al Comune di Bologna per emergenza abitativa;
- la delibera n. 2 del 14/03/2016: l'Assemblea dei Soci approva le seguenti vendite di beni immobili all'asta pubblica:
  - o corte colonica con immobili facenti parte del fondo agricolo Valletta-Pozzo-Pozzetto-Conserva sito in Via Persiceto 14 del Comune di Anzola Emilia;
  - o appartamento sito in Via Bentivogli n. 6 P.T. Bologna;
- delibera n. 4 del 13.4.2016: l'Assemblea dei Soci delibera la vendita mediante asta pubblica di beni immobili inseriti nel programma di alienazione 2016-2018. Si fa riferimento in particolare a:
  - o corte colonica con immobili facenti parte del podere Stanzani denominati "Santa Liberata" sito in Comune di Bologna via Santa Liberata, 4 importo stimato a base d'asta Euro 495.000,00;
  - o intero edificio sito in Comune di Bologna via Capo di Lucca n. 22 importo stimato a base d'asta Euro 873.500,00;
  - o parte dell'edificio sito in via Don Minzoni n. 12 Comune di Bologna importo stimato a base d'asta Euro 2.030.400,00;

- appartamenti siti in via Belle Arti n. 34 Comune di Bologna importo stimato a base d'asta Euro 202.500,00.
- Delibera n. 7 del 1.6.2016: l'Assemblea dei Soci, per ragioni di opportunità tecnica connesse all'appetibilità sul mercato del bene "Appartamenti siti in Via Belle Arti, 54" delibera per la vendita dei due beni separatamente;
- Delibera n. 8 del 25.10.2016: l'Assemblea dei Soci delibera l'aggiornamento annuale del Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzazione del patrimonio;
- Delibera n. 9 del 25.10.2016. l'Assemblea dei Soci approva la vendita mediante asta pubblica dei seguenti beni: modesto terreno di circa 1.500 mq in Comune di Castenaso, in adiacenza alla zona artigianale di via 25 aprile facente parte del fondo "Nuovo"; relitto di terreno di circa 200 mq nel centro abitato del Comune di Baricella, frazione S. Gabriele in via Savena Vecchia; modesto terreno di circa 1000 mq in Comune di San Giorgio di Piano, facente parte del fondo San Salvatore;
- Orientamento dell'Assemblea dei Soci del 25.10.2016. A partire dall'evidenziazione di alcuni temi/problemi connessi alla gestione del patrimonio e che attengono alle possibili ottimizzazioni gestionali, al miglioramento dei processi, alle morosità degli inquilini degli immobili in affitto, al margine economico della gestione del patrimonio, l'Assemblea dei Soci prende atto che l'Azienda procederà con uno studio di fattibilità volto ad approfondire i seguenti aspetti:
  1. Aggiornamento del database esistente del patrimonio disponibile attraverso aggiunta di eventuali ulteriori campi e/o georeferenziazione degli immobili, utili per analisi successive di redditività attuale e prospettica;
  2. Valutazione del patrimonio alla luce dei valori medi dei canoni del mercato delle zone di riferimento e dei valori dei contratti in essere; individuazione della redditività lorda del patrimonio e della redditività prospettica;

3. Individuazione delle strategie possibili di gestione, messe a confronto con la gestione attuale, anche tramite analisi differenziale che confronti i valori economici relativi ad alternative gestionali, al fine di individuare il vantaggio economico differenziale che scaturisce dal confronto delle stesse con la situazione di partenza (quella attuale) e vantaggi di altra natura, in relazione alla specifica finalità dell'uso del patrimonio.

Allo stato attuale, conferito al Politecnico di Milano l'incarico della ricerca, ed espletate le diverse fasi, non si è ancora relazionato in merito all'Assemblea dei Soci. Si prevede di portare gli esiti per una approfondita discussione nel mese di gennaio 2018.

- Delibera n. 11 del 21.12. 2016: l'Assemblea dei Soci delibera la vendita di del Fondo modesto terreno di circa 1000 mq in Comune di San Giorgio di Piano, facente parte del fondo San Salvatore, dopo aver verificato alcuni aspetti tecnici ulteriori inerenti la possibile alienabilità in relazione alla destinazione di uso;
- Delibera n. 12 del 21.12.2016: l'Assemblea dei Soci delibera la vendita di relitti di terreno occupati da strade di rango locale (e modesto terreno) posti in Comune di Argelato;
- Delibera n. 6 del 26.6.2017: l'Assemblea dei Soci delibera di alienare a corpo il complesso del "Palazzo dell'Istituto di Aiuto Materno e di Assistenza ai Lattanti", eccezione fatta solo per via del Porto n. 15, in quanto già adibito alla realizzazione di alloggi da destinare al Co-Housing, ma compresi i posti auto sempre di via del Porto (distinti al foglio 158 mappale 43) e quindi, in particolare, i beni oggetto della perizia di stima in premessa citata, mediante esperimento d'asta pubblica, da tenersi con il metodo dell'estinzione di candela vergine di cui all'art. 73, lettera a), del R.D. 23/05/1924 n. 827, secondo le modalità descritte al successo art. 74 dello stesso Decreto;
- Delibera n. 7 del 26.6.2017: Assemblea dei Soci delibera l'inserimento nel piano della vendita di alcuni terreni in Comune di Zola Predosa appartenenti al fondo "Capra" e ricompresi nel Piano Stralcio per il Bacino del torrente Samoggia;

## ***1 AGGIORNAMENTO DELLA CONSISTENZA PATRIMONIALE***

Adempiendo a quanto previsto dalla Legge della Regione E. R. n. 12 del 26 luglio 2013 l'art. 5, si riportano di seguito le alienazioni che sono state fatte tra quelle sopra elencate,

### ***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 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 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)
- N. 3 appartamenti siti in Bologna, Via Siepelunga n. 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), Fattorale, 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 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 aggiudicazione 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 n. 4, per il prezzo di aggiudicazione pari a 495.000,00 € (aggiudicato 2017, con rogito da stipulare).

***SERVITU' 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 di passaggio a favore del Comune di Ozzano dell'Emilia per la posa e il mantenimento di collettore fognario presso il fondo Tolara Larga Prati Ozzano (Delibera CdA Opera Pia dei Poveri Vergognosi n. 19 del 16.02.2004);
- 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 Au n. 7 del 11.04.2014);
- Servitù di 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 Au n. 17 del 21.04.2016);

- Servitù di passaggio – Percorso Vita in Comune di Zola Predosa a favore del Comune di Zola Predosa (Delibera Au n. 27 del 26.05.2016);
- Servitù di passaggio a favore di Snam, Rete Gas, per realizzo di metanodotto Argelato – S. Giorgio di Piano presso fondi Canova I e II a San Giorgio di Piano (Delibera Au n. 30 del 01.06.2016);
- Servitù di passaggio a favore di Hera SPA per realizzo di acquedotto-fognatura presso Fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Au 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 per realizzo di elettrodotto presso Fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Au n. 8 del 14.02.2017).

Considerato che i beni immobiliari dell'ASP Città di Bologna sono ad oggi suddivisi in patrimonio indisponibile (sedi amministrative ed operative, le strutture destinate ai fini socio-assistenziali etc.) e in patrimonio disponibile (beni immobili destinati a reddito per finanziare le iniziative socio-assistenziali dell'ASP), alla presente per maggior chiarezza si allega un elenco della consistenza del suddetto patrimonio mediante prospetto riassuntivo (allegato 1) e prospetti di dettaglio (allegati 2.1 - fabbricati e 2.2 - terreni) e, al netto degli aggiornamenti conseguenti a vendite, acquisizioni, espropri, destinazione d'uso etc.

Nel triennio 2018-2020 è intenzione di ASP procedere alle vendite di cui al Piano delle Vendite approvato con Delibera dell'Assemblea dei Soci in allegato al Bilancio di Previsione, riservandosi ulteriori decisioni in relazione all'evoluzione del sistema del welfare cittadino o a necessità dell'Azienda, da concordare in sede di Assemblea dei Soci.

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

La Legge della Regione E. R. n. 12 del 26 luglio 2013 all'art. 5 punto 1 lettera b) dispone l'utilizzo a reddito dei beni immobili disponibili; allo scopo si ritiene opportuno che ASP adottati i seguenti orientamenti nella gestione del proprio patrimonio:

- 1) Predisposizione di un Regolamento strutturato sulla gestione del Patrimonio, che disciplini 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, e che preveda passaggi definiti ed articolati anche rispetto alle segnalazioni, al rinnovo dei contratti, alla disdetta, all'uso abusivo degli immobili e difforme rispetto a quanto previsto dal contratto di locazione, al subentro di parenti o affini nei contratti di locazione, alla gestione dei condomini;
- 2) individuazione di soluzioni organizzative tali da favorire la immediata rilocazione del patrimonio disponibile non appena riconsegnato, anche attraverso l'individuazione di soluzioni tecniche ed organizzative per la ristrutturazione degli immobili;
- 3) adozione di ogni soluzione possibile per la riduzione delle morosità. Occorre individuare azioni orientate il più possibile anche alla prevenzione del mancato pagamento dell'affitto, anche attraverso l'individuazione di criteri di accesso alle aste di affitto, sempre più in grado di fare da filtro ad inquilini

non solvibili (criteri di solvibilità economica dell'affittuario; deposito cauzionale; etc.).

Da valutare gli esiti delle ingiunzioni fiscali, e procedimenti maggiormente cogenti già dalla prima morosità rilevata, migliorando i processi che possano portare ASP ad essere conosciuta nel mondo delle locazioni 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;

- 4) ascolto attento delle esigenze degli inquilini ed intervento tempestivo nel caso di manutenzioni, con attenzione ai temi della sicurezza e della salubrità dei locali;
- 5) attenzione costante alle manutenzioni incrementative e a strategie di gestione orientate al mantenimento del patrimonio in una logica di redditività, facendo attenzione che le manutenzioni vengano effettuate in una dimensione di costi-benefici, probabilmente 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 attenzione al tema della redditività;
- 6) in tale ultima direzione occorrere ripensare una strategia delle vendite che coniughi l'esigenza dell'applicazione puntuale delle norme che vincolano un ente pubblico al rispetto di precisi procedimenti, ma anche della volontà dei benefattori che hanno donato nei secoli gli immobili, con strategie di comunicazione e di marketing orientate a raggiungere una vasta platea di possibili compratori, con attenzione a target che abbiano forti caratteristiche di solvibilità;
- 7) messa a regime di un monitoraggio attento del nostro patrimonio nell'ottica di un Building management, a cura di personale dedicato, che agevoli anche la relazione con gli inquilini, oltre che garantire il mantenimento del decoro dei palazzi (attraverso il controllo dello stato degli androni, della pulizia, dei corselli dei garage, l'ascolto dei reclami per manutenzioni non effettuate, etc.)

- e percorsi di facilitazione della presa in carico delle segnalazioni della manutenzione;
- 8) individuazione di soluzioni tecniche ed informatiche che agevolino il monitoraggio della gestione del patrimonio, oltre a snellire processi amministrativi per l'elaborazione degli affitti, il monitoraggio dei contratti, il monitoraggio degli stati manutentivi;
- 9) rispetto ai criteri di cui tenere conto rispetto alle affittanze, fino alla definizione di nuovi criteri nella nuova regolamentazione di cui sopra, si riconfermano:
- per le unità immobiliari ex coloniche le stipule dovranno tenere conto sia della posizione del singolo immobile (e delle relative pertinenze), sia della situazione dei singoli inquilini e, considerata la peculiarità di questa categoria di beni, degli interventi che sui medesimi dovranno effettuarsi, al fine di procedere all'applicazione di canone equo;
  - per le unità immobiliari destinate ad uso diverso appare opportuno e conveniente stipulare contratti di locazione (ai sensi degli artt. 27 e ss della Legge 392/78), che tengano conto dei prezzi di mercato, da ragguagliare allo stato di fatto dei singoli immobili, ed alla zona in cui gli stessi sono ubicati;
  - per i terreni destinati ad attività agricola si dovrà stipulare contratti di affitto ordinari agrari in deroga all'art. 45 della Legge 203/82;
- 10) rispetto al patrimonio agrario si riconferma l'orientamento della messa a reddito, attraverso bandi di affitto dei terreni dell'Azienda, già espresso con Delibera dell'Amministratore unico n. 18 del 22/06/2015 "Orientamento sul Patrimonio Agrario e Contratti di Affitto Agricoli";
- 11) in riferimento al patrimonio artistico viene riconfermato 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. Nel triennio 2018-2020 dovrà essere posta particolare attenzione

alla valorizzazione dei beni in deposito nel complesso del Baraccano e alla Chiesa del Baraccano, nella stretta collaborazione con il Comune di Bologna e con il Quartiere Santo Stefano, favorendo processi interistituzionali anche l'Università degli Studi di Bologna, rispetto ad aspetti tecnici.

Sempre grande attenzione dovrà essere riservata a momenti che valorizzino la 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.

**Accertato che:**

- l'ASP Città di Bologna organizza ed eroga in maniera unitaria (per conto dell'Amministrazione comunale, dell'AUSL e per alcuni servizi/interventi anche della Città Metropolitana) servizi sociali e socio-sanitari nell'ambito territoriale della città di Bologna (e di altri distretti per servizi/interventi con valenza sopra distrettuale/metropolitana), a favore di target diversi di persone con svantaggio sociale, secondo le esigenze indicate dalla pianificazione locale definita dal piano di zona;
- ASP Città di Bologna ha messo a disposizione e destinato immobili del patrimonio disponibile, al fine di rispondere ad esigenze del contesto sociale che hanno richiesto di mettere a disposizione di progetti del territorio i seguenti immobili:
  - 1) il fabbricato di via Barozzi 7 Bologna, destinato ad un progetto di Co-Housing per persone disabili adulte;

- 2) immobile di via Del Miliario n. 26, trasformato e destinato a Centro Diurno e Residenziale (nell'ottica del Dopo di Noi e di Esperienza di Vita per l'Autonomia) per disabili, concesso in locazione alla Cooperativa Sociale CADIAI;
- 3) nel fabbricato di Via del Fico 2, Bologna, n. 2 alloggi sono assegnati alla Piccola Carovana per particolari esigenze abitative;
- 4) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna, Via Saliceto 51/10 è concessa in locazione al Consorzio L'Arcolaio;
- 5) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna, Via Paradiso 11 è concessa in locazione al Consorzio L'Arcolaio;
- 6) n. 1 unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Emilia Ponente 26 Bologna, e n. 1 unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Quirino di Marzio 12 Bologna, sono concessi in locazione alla Coop. L'Arca di Noè;
- 7) n. 1 unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Emilia Ponente 24 Bologna è concesso in locazione alla CADIAI Coop. Sociale;
- 8) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di San Giorgio di Piano (BO) in Via Provinciale, è concessa in locazione agli Amici di Piazza Grande;
- 9) n. 2 unità immobiliari site nel Comune di Bologna in Via Santa Maria Maggiore n. 1, sono concesse in locazione alla Cooperativa Sociale Onlus CSAPSA;
- 10) n. 2 unità immobiliari site nel Comune di Bologna in Via Saragozza n. 67, sono concesse in locazione alla Cooperativa Sociale Onlus CSAPSA 2;
- 11) n. 1 unità immobiliare site nel Comune di Bologna Via Saragozza n. 71, sono concesse in locazione alla Cooperativa Sociale Solidarietà Familiare ONLUS;
- 12) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Saragozza n. 71, è concessa in locazione all'associazione "Ex-La Rupe" oggi "Open Group";
- 13) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Saragozza n. 71, è concessa in locazione a Comunità casa Santa Chiara;

- 14) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Saragozza n. 65, è concessa in locazione all'associazione Migrazioni;
- 15) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Enio Gnudi n. 23, è concessa in locazione all'associazione Migrazioni;
- 16) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Drapperie n. 6, è concessa in locazione all'associazione Migrazioni;
- 17) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via Saragozza N. 67, è concessa in locazione all'associazione Migrazioni;
- 18) n. 1 unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Viale Roma n. 23, aggiudicata mediante gara per la costruzione e gestione dell'asilo nido aziendale al Consorzio Karabak 8 "Cooperativa Cadiai";
- 19) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna via Emilia Ponente n. 30 da destinarsi al recupero di persone detenute;
- 20) immobili siti in Anzola dell'Emilia (BO) da destinarsi, 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;
- 21) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna via Del Pratello n. 53 da destinarsi ad un progetto che preveda 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;
- 22) immobile sito in Comune di Porretta Terme (BO) Via Manservisi destinato ad attività culturali gestiti attraverso Convenzione con il Comune di Porretta Terme (BO);
- 23) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna, via Del Beccaccino n. 23, è concessa in locazione all'ex Associazione La Rupe oggi (Open Group);
- 24) n. 1 unità immobiliare sita in Bologna, via Saragozza n. 63, è concessa in locazione all'Associazione Don Paolo Serra Zanetti;
- 25) immobile sito in Bologna Vicolo Borchetta n. 5 destinato ad asilo nido del Comune di Bologna;

- 26) immobile sito in Sasso Marconi (BO) via Pramatto n. 5, concesso in locazione all'ex Associazione La Rupe oggi Open Group;
- 27) immobile sito in Bologna Via del Porto n.15 destinato a Co-Housing per giovani;
- 28) immobile sito in Bologna Via de' Buttieri 13/B concesso in locazione a favore dell'Istituzione Don Paolo Serra Zanetti;
- 29) immobile sito in Bologna Via Castiglione 24 concesso in locazione a favore dell'UDI.
- 30) immobile sito in Casalecchio di Reno (BO) Via della Costituzione 3 concesso al Comune di Casalecchio di Reno;
- 31) immobile sito in indirizzo secretato concesso a Casa delle donne Onlus – Per non subire violenza;
- 32) n. 2 immobili ad uso sociale per servizi a favore di disabili siti in Bologna Via Orfeo 40/2 e Via de' Buttieri 7 a/b e concesso in locazione alla Cooperativa Sociale Bologna a marchio ANFFAS;
- 33) circa ha 1,500 di terreno sito in comune di Bologna, via del Bordone n. 54 a disposizione di Associazione Margherita Onlus che svolge finalità di recupero sociale ed assistenza di soggetti deboli;
- 34) n. 1 immobile destinato ad attività socio-educative a favore di pre-adolescenti e adolescenti a rischio sociale sito in Bologna Via del Pratello n. 55;
- 35) n. 1 immobile da destinare ad attività psico-sociale contro la violenza sulle donne sito in Bologna Via de' Buttieri n. 9
- 36) n. 1 unità immobiliare sita ad Anzola dell'Emilia (BO) Via Don Landi 6 destinata al progetto SPRAR;
- 37) n. 6 unità immobiliari site a BUDRIO (BO) Via Passo Pecore 7 destinate al progetto SPRAR;
- 38) n. 2 unità immobiliare site a Bologna Via San Donato 150 e 154 destinate al progetto SPRAR;
- 39) n. 1 unità immobiliare sita a Bologna Vicolo Borchetta 10 destinata al progetto SPRAR.;

40) n. 1 unità immobiliare sita a Minerbio (BO) Via Mora 49 destinata al progetto SPRAR.

Per quanto sopra esposto si può evidenziare che complessivamente gli immobili destinati a particolari esigenze abitative e ad attività sociali sono i seguenti:

- n. 32 unità immobiliari in locazione a Cooperative sociali (“Piccola Carovana”, Consorzio L’Arcoiaio, Cooperativa Sociale “Il Sollievo”, Cooperativa Sociale “L’Arca di Noè”, Cooperativa Sociale “CADIAI”, Amici di Piazza Grande, Cooperativa Sociale Onlus “CSAPSA”, Cooperativa Sociale Solidarietà Familiare Onlus, Associazione “Open Group”, Associazione Migrazioni, Comunità Santa Chiara, Cooperativa Sociale Teatro del Pratello, UDI);
- n. 20 unità immobiliari in locazione al Comune di Bologna - Settore Salute e Sociale;
- convenzioni in essere con i Comuni di San Giorgio di Piano, di Anzola dell’Emilia e di Porretta Terme;
- n. 11 unità abitative facenti parte del programma agenzia metropolitana per l’affitto (AMA).

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.

### **3 MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE INCREMENTATIVA**

Rispetto all’attività di manutenzione si ritiene di dover rafforzare nel triennio il controllo sul patrimonio disponibile ed indisponibile per mettere in sicurezza tutti gli edifici e rendere gli stessi conformi a quanto previsto dalla Legge, anche attivando una gara di Global service che consenta interventi tempestivi per consentire la rilocazione degli immobili e riorganizzando il settore della

manutenzione per corrispondere alle diverse esigenze. Fermo restando la manutenzione straordinaria affidata alla programmazione del Piano degli Investimenti da ultimo approvato.

Tale Piano riguarda soprattutto aspetti legati alla sicurezza e alla valorizzazione del patrimonio, anche di quello artistico e di culto, al fine di poterlo mantenere nelle migliori condizioni di redditività, ma prevede anche importanti interventi soprattutto nell'area degli anziani, con la realizzazione di circa 60 appartamenti protetti, oltre a 35 appartamenti di Co-Housing per anziani della struttura di Santa Marta e alla realizzazione di una Casa di Riposo/altra struttura residenziale in Via di Roma di Budrio. Tali investimenti rispondono ad un bisogno molto sentito in città di alloggi che consentano per una fascia di anziani ancora autosufficienti o in condizioni di lieve non autosufficienza il mantenimento di una vita autonoma, in contesti protetti e con la possibilità di usufruire di servizi, in ragione del collegamento con le strutture residenziali. Si veda a tale proposito la Delibera dell'Au n. 28 del 7.12.2017 "INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO DEGLI INVESTIMENTI PER SERVIZI ALLA POPOLAZIONE ANZIANA NELLE STRUTTURE DI S. MARTA, GIOVANNI XXIII, SALICETO, MADRE TERESA DI CALCUTTA E VIA ROMA DI BUDRIO".

Resta affidata agli amministratori di condominio dove sono presenti singole unità di proprietà di ASP la manutenzione straordinaria degli immobili.

## 4 RAZIONALIZZAZIONE DELL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Continua inoltre il processo di razionalizzazione degli Uffici di ASP in un'ottica di contenimento della spesa, al fine di garantire anche la dislocazione ottimale dei servizi sulla città che tenga conto dei temi connessi alla mobilità, ma anche alla sicurezza e all'ordine pubblico, in relazione ai trasferimenti di servizi ed attività da parte del Comune di Bologna (ad esempio il Servizio Protezioni Internazionali gestito in ottica metropolitana) o ad esigenze di contiguità dei servizi (ad esempio dei nuclei della domiciliarità rispetto ai servizi sociali cittadini).

L'Amministratore unico

Gianluca Borghi

- Allegato 1 - Prospetto riassuntivo del patrimonio immobiliare  
(fabbricati e terreni);
- Allegato 2.1 - Sintesi del patrimonio immobiliare fabbricati  
(suddiviso in disponibile ed indisponibile);
- Allegato 2.2 - Sintesi del patrimonio immobiliare terreni;
- Allegato 3 - Piano delle vendite 2018-2020
- Allegato 4 - Piano degli investimenti 2018-2020;