



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

DELIBERAZIONE N. 20/ 2025

DEL 08/10/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO DI ASP CITTÀ DI BOLOGNA

L'AMMINISTRATORE UNICO

RICORDATO CHE

- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 2078 del 23/12/2013 è stata costituita, a decorrere dal 01/01/2014, l'ASP Città di Bologna, con contestuale cessazione delle ASP Giovanni XXIII e Poveri Vergognosi;
- con deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014, è stata incorporata in ASP Città di Bologna anche ASP IRIDeS, a decorrere dal 01/01/2015;
- le ASP unificate subentrano a titolo universale e senza soluzione di continuità negli obblighi e nel complesso dei rapporti giuridici attivi e passivi delle ASP che si unificano (art. 2 comma 3 L.R. 12/2013);
- con deliberazione n. 1 del 04/01/2022, l'Assemblea dei Soci di ASP Città di Bologna ha nominato il sottoscritto Amministratore unico di ASP Città di Bologna;

VISTO

- lo Statuto dell'ASP Città di Bologna, approvato con deliberazione di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1967 del 22/12/2014;
- il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi di ASP Città di Bologna (approvato con deliberazione n. 12 del 06/05/2015 dell'Amministratore unico di ASP Città di Bologna) e integrato con Deliberazione n. 13 del 04/04/2018;
- la deliberazione n.7 del 27/02/2025 con la quale l'Amministratore Unico ha approvato la revisione organizzativa di ASP Città di Bologna;
- la propria deliberazione n. 34 del 31/10/2022 di conferimento incarico di Direttore Generale di ASP Città di Bologna a Maria Adele Mimmi a decorrere dal 02/11/2022; incarico prorogato con deliberazione n. 1 del 13/01/2025 per il periodo dal 01/01/2025 al 31/07/2027;

PREMESSO CHE

ASP Città di Bologna è titolare di un ampio patrimonio immobiliare, la cui gestione – nel quadro della normativa regionale sulle Aziende di servizi alla persona – è orientata a una duplice finalità:

- a) assicurare la funzione socio-assistenziale propria delle Aziende pubbliche di servizi alla persona, mediante l'utilizzo di beni destinati ai fini statuari (sedi amministrative e operative, strutture per l'utenza, immobili per progetti);
- b) garantire una gestione economicamente sostenibile e trasparente del patrimonio, idonea a supportare il perseguimento degli scopi istituzionali.

PREMESSO INOLTRE CHE

- Il nuovo impianto regolamentare si ispira al principio dell'equità – equità nell'accesso, nella gestione e nell'utilizzo del patrimonio pubblico – affinché ogni scelta coniughi sostenibilità economica e vocazione sociale; rappresenta un passo avanti nel garantire regole trasparenti e strumenti concreti per rispondere ai bisogni abitativi e sociali del territorio.
- Il patrimonio amministrato, frutto della generosità della comunità bolognese nel corso dei secoli, è una risorsa preziosa da preservare mediante destinazioni razionali e canoni equi ed è un dovere etico e amministrativo dare continuità alla missione sociale di ASP per la Bologna del futuro;

CONSIDERATO CHE

– il miglioramento della redditività, anche attraverso un efficace allineamento dei canoni ai valori di mercato e alla vocazione dei singoli asset, è elemento fondamentale per sostenere adeguatamente i cicli di manutenzione programmata;

– è stata individuata l'opportunità di rendere più misurabili e rendicontabili gli interventi a rilevanza sociale allocati su specifici immobili, inserendoli in un quadro unitario e trasparente di azione pubblica con regole e criteri chiari;

– si è ritenuto opportuno rafforzare la parità di accesso agli immobili ad uso abitativo tramite procedure più leggibili e coerenti con le finalità dell'Azienda, superando prassi non differenziate e adottando criteri selettivi trasparenti tra misure a finalità sociale e misure di valorizzazione economica;

RILEVATO CHE

Per conseguire tali obiettivi l'Azienda ha definito un processo di clusterizzazione del patrimonio, distinguendo caratteristiche e finalità di ciascun insieme omogeneo di immobili e fissando linee di gestione dedicate per cluster;

DATO ATTO CHE

Tale processo ha portato a individuare due cluster principali:

- 1) Cluster con funzione di locazione a canone concordato: comprende gli immobili abitativi che, per caratteristiche e funzione, si prestano a una locazione a canone concordato con l'obiettivo di dare risposta appropriata ai bisogni abitativi della Città e dell'Area metropolitana e, per specifiche tipologie, favorire progetti a impatto sociale coerenti con le finalità statutarie di ASP;

2) Cluster con funzione di redditività: comprende immobili commerciali e direzionali, immobili abitativi di pregio e alto valore patrimoniale, autorimesse, posti auto, magazzini e depositi non collegati a immobili residenziali principali, con l'obiettivo di migliorare la redditività aziendale e sostenere adeguatamente i servizi alla persona, le attività manutentive e di valorizzazione;

PRECISATO CHE

Per ciascun cluster sono definiti criteri e procedure dedicati:

– Cluster canone concordato (immobili abitativi): assegnazione tramite avvisi pubblici periodici, con requisiti di accesso basati sull'ISEE del singolo o del nucleo familiare – in coerenza con il Patto regionale per la Casa – e canoni determinati secondo l'Accordo metropolitano tra Associazioni dei proprietari e Sindacati degli inquilini. Si introduce un sistema di punteggi premiali (in luogo del metodo del massimo rialzo) per intercettare i fabbisogni prioritari della Città;

– Cluster canone libero (immobili abitativi e non abitativi): per gli immobili abitativi si mantiene il criterio del massimo rialzo su base d'asta, introducendo per l'accesso soglie di reddito imponibile che garantiscano sostenibilità nel tempo e prevenano situazioni di difficoltà; per i soggetti che non raggiungono le soglie sono previste garanzie reali o personali;

– Per gli immobili del cluster a canone libero è prevista la valorizzazione economica di interventi di manutenzione eseguiti direttamente dall'affittuario, con duplice effetto: riqualificazione dell'immobile e incentivo all'investimento responsabile da parte del conduttore.

RITENUTO OPPORTUNO

Disciplinare anche la gestione della fase transitoria, introducendo un meccanismo di rinnovo differenziato per i contratti abitativi in essere alla scadenza, in relazione al superamento o meno della soglia ISEE prevista dal Patto regionale per la Casa, prevedendo comunque una proposta di locazione coerente per non generare nuovo bisogno abitativo.

DATO ATTO CHE

La modifica del "Regolamento per la disciplina del patrimonio" approvato con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 22/2018 e successiva n. 18/2022, nel testo revisionato allegato al presente atto, recepisce quanto sopra evidenziato

DATO ATTO CHE

Il testo di Regolamento così modificato è stato oggetto di esame e confronto con i principali stakeholder istituzionali e sociali (Comune di Bologna e Sindacati degli inquilini).

INFORMATO del presente provvedimento il Direttore Generale e sentito il suo parere favorevole;

DELIBERA

1. le premesse tutte e le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, così come gli atti e i provvedimenti in essa richiamati;

2. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, le MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO DI ASP CITTÀ DI BOLOGNA nel testo allegato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di dichiarare il presente atto esecutivo;
4. di dare atto che il nuovo testo entra in vigore alla data di sottoscrizione del presente atto;
5. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato secondo gli obblighi di cui al D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Stefano Brugnara
Amministratore unico
