



**Prot. n. 5898 del 19/03/2024**

## **VERBALE XII INCONTRO DI CO-PROGETTAZIONE PER LA GESTIONE DI SERVIZI RIVOLTI AL CONTRASTO ALLA GRAVE EMARGINAZIONE ADULTA E AL DISAGIO ABITATIVO**

**Responsabile del procedimento:** Dott.ssa Annalisa Faccini (Dirigente Area Coesione Sociale di ASP Città di Bologna)

In data giovedì 19 marzo 2024, alle ore 10:30, inizia l'incontro previsto per i tavoli di co-progettazione per la gestione di servizi rivolti al contrasto alla grave emarginazione adulta e al disagio abitativo. In particolare si affronterà nella seduta odierna il tema relativo alla gestione degli immobili.

Sono presenti il RUP e, quali componenti del gruppo tecnico, nominato con determinazione n. 89 del 08/02/2024 della Dirigente Area Coesione Sociale:

- La Dott.ssa Stefania Corfiati, Responsabile Servizio Contrasto alla Grave Emarginazione Adulta di ASP Città di Bologna;
- La Dott.ssa Simona Cavallini, Responsabile Servizi Abitativi di ASP Città di Bologna;
- La Dott.ssa Francesca Bonanno, Responsabile Servizio Appalti, Servizi e Forniture di ASP Città di Bologna;
- 

Sono inoltre presenti per ASP Città di Bologna:

- il Dott. Mauro Cammarata, Dirigente Area Bilancio e Amministrazione Coesione Sociale;
- la Dott.ssa Daniela Ghinello, Servizio contrasto grave emarginazione adulta;
- la Dott.ssa Silvia Campagnaro, Servizi Abitativi;
- la Dott.ssa Valeria Giurlanda, Servizi Abitativi;
- la Dott.ssa Paola Basanisi, Servizio Amministrativo Area Coesione Sociale;
- la Dott.ssa Benedetta Lamanna, Servizio contrasto grave emarginazione adulta;
- il Dott. Luca Degli Esposti, Staff Coesione Sociale/Area Patrimonio;
- la Dott.ssa Alessia Stocco, Servizio Pris, addetta alla verbalizzazione dell'incontro

Presente per il Comune di Bologna il Dott. Mirko Lelli, Responsabile Manutenzione Edilizia – Settore Gestione Bene Pubblico – Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità.

Per gli Enti proponenti sono presenti:

Cognome	Nome	Ente
Meoni	Marina	La Piccola Carovana



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Rizzoli	Benedetta	Consorzio Arcolaio
Ferrero	Carla	Consorzio Arcolaio
Chiappa	Margherita	Consorzio Arcolaio
Zini	Giada	Open Group
Montipò	Sara	Consorzio Arcolaio
Giustini	Chiara	Consorzio Arcolaio
Ubbiali	Tiziano	Consorzio Arcolaio
Rizzoli	Benedetta	Consorzio Arcolaio

La Dott.ssa Faccini introduce l'incontro sottolineando che il tema della gestione degli immobili è complesso e centrale, e aggiungendo che si sente l'esigenza di cambiare passo rispetto alla gestione precedente per assicurare spazi dignitosi ai beneficiari e agli operatori.

Il patrimonio di Asp rappresentava un punto di forza che si è posto come tramite fra soggetti gestori e Comune per tutta la funzione manutentiva ordinaria e straordinaria, in assenza però di una chiara definizione delle competenze. Oggi nel parlare dei servizi si ritiene indispensabile fare chiarezza.

Salvo il Beltrame e alcuni pochi altri casi nei quali gli immobili versano in condizioni discrete/buone, gli immobili presentano caratteristiche strutturali in alcuni casi fortemente carenti che richiederebbero importanti interventi di manutenzione straordinaria.

In mancanza di un punto di riferimento certo e di forze e risorse adeguate a stabilire lo stato dell'arte preciso di ciascun immobile, si conviene sulla necessità di definire un'agenda che permetta di capire le priorità di interventi necessari in ciascun immobile; questo si rende necessario per verificare che ci siano le condizioni di lavoro per il personale e per capire quali siano gli investimenti necessari e la loro entità finanziaria attualmente imputata al budget sociale del Comune di Bologna. Alla luce di questo Asp ha proposto la compilazione della scheda tecnico-manutentiva relativa a ciascuno degli immobili per individuare lo stato di ogni struttura e le carenze manutentive.

Il Dott. Degli Esposti conferma il ricevimento delle prime schede compilate dall'attuale gestione; è stato fatto un format unico che raccoglie dati identificativi dell'immobile, dati sulla conformità, e sull'impiantistica e sugli aspetti connessi alla sicurezza, con l'obiettivo di creare singoli fascicoli che vadano ad approfondire le caratteristiche strutturali di ogni immobile e per rilevare le criticità più evidenti a cui non si è fatto fronte da tempo, evidenziando sia la manutenzione ordinaria ma in particolare quella straordinaria con l'obiettivo di descrivere il livello di degrado ove presente. Ogni fascicolo è in fase di completamento. Si sottolinea che la documentazione di conformità risultava carente.

Si sottolinea l'assenza di verbali di consegna delle strutture e di documentazioni specifiche di ogni immobile; quella disponibile è la reportistica delle manutenzioni ordinarie.

Il Dott. Lelli esprime meraviglia per la situazione descritta.

Per inquadrare più precisamente l'argomento, la Dott.ssa Corfiati illustra l'elenco degli immobili a cui si fa riferimento:

- 11 immobili maggiori destinati ai servizi residenziali;
- 4 immobili destinati ai servizi non residenziali (prossimità);
- 3 condomini: Gandhi, Battiferro e Roncaglio;
- per un totale di 18 immobili;
- 198 appartamenti (30 di housing first, 168 alloggi pubblici).

Il Dott. Lelli suggerisce che Asp trasmetta formale richiesta al Patrimonio del Comune di Bologna, in quanto ente proprietario, per ricevere tutte le certificazioni esistenti.

Faccini conferma che saranno poi condivise con i soggetti gestori.



**ASP CITTÀ DI BOLOGNA**

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

Si discute dell'impossibilità per il Global del Comune di farsi carico di interventi di manutenzione straordinaria su immobili affidati a terzi, salvo per gli interventi nelle scuole.

Per la manutenzione straordinaria occorre che il Comune reperisca apposite risorse finanziarie..

Il Dott. Cammarata conferma la suddivisione di competenza fra gestore, che ha in carico la manutenzione ordinaria e proprietà che ha in carico la manutenzione straordinaria. E' di interesse di tutti che si arrivi ad un chiarimento sulle competenze e che gli interventi non siano fatti a tre mani.

La Dott.ssa Faccini sottolinea che un'adeguata manutenzione ordinaria garantisce un livello di decoro degli spazi e definisce quanto diventerà poi necessaria la manutenzione straordinaria. La mancata manutenzione ordinaria, se trascurata, si trasforma in importanti e imprevisti interventi di manutenzione straordinaria.

Ferrero di Arcolao chiarisce che per il Consorzio il solo riferimento sostenibile è quello al Codice Civile, diversamente gli immobili dovrebbero essere consegnati già in ottimale stato manutentivo cosa che non si può dire di molti degli immobili oggetto della procedura. Al Beltrame sono stati spesi 8 mila euro di sostituzione lampadine/neon che rientrano nella manutenzione ordinaria a causa di un problema all'impianto elettrico che rientra nella manutenzione straordinaria. Alcune manutenzioni sono state effettuate anche a motivo della tipologia stessa degli immobili e molti interventi richiederebbero più risorse di quelle disponibili. Il Consorzio ha condiviso tutti i costi sostenuti: nel 2022 sono stati 25 mila euro; nel 2023 sono stati 45 mila euro. Molti degli interventi effettuati non hanno una chiara evidenza a seguito della loro effettuazione, poiché i problemi si ripresentano ciclicamente.

Il Dott. Lelli sottolinea l'importanza di effettuare una descrizione dettagliata delle situazioni riscontrate, con una stima degli interventi necessari che saranno fatti rientrare nel piano degli investimenti del Comune di Bologna.

La Dott.ssa Faccini concorda che sia definito con chiarezza chi fa cosa, con un'attenzione alla declinazione delle priorità per ciascuno dei 18 immobili.

La coprogettazione si dovrà concludere per avviare la nuova gestione dal 1' giugno, definendo le cifre per le manutenzioni ordinarie. Non possiamo non avere le risorse per fare quello che serve per il decoro e il buon funzionamento delle strutture.

Ferrero sottolinea che la voltura delle utenze al gestore è un passaggio che può determinare il risparmio dell'Iva, serviranno comunque maggiori risorse per coprire le utenze che non erano già previste nel budget.

La Dott.ssa Faccini precisa che le utenze ancora in carico al Comune resteranno invariate fino a quando non sarà previsto lo spostamento anche delle risorse per la loro copertura, attualmente non in carico al Welfare.

Ferrero propone un confronto sul coinvolgimento dei beneficiari per lo svolgimento di piccole manutenzioni, come avveniva in passato, attraverso la formula del patto di collaborazione e chiede se sia possibile prevederlo per il futuro.

Il Dott. Lelli evidenzia che negli eventuali patti di collaborazione dovrà essere previsto che chi presta la propria opera sia assicurato e devono esserci degli accorgimenti, la manutenzione del verde è un classico esempio in cui attuare questa modalità.



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

La Dott.ssa Faccini conferma che lo strumento del patto di collaborazione potrà essere introdotto, definendo una procedura; la previsione di una rendicontazione dei costi prevista nel contesto della co-progettazione prevede che siano stabiliti quali interventi sotto una certa soglia potranno essere fatti in autonomia dalla gestione e quali invece dovranno essere concordati preventivamente.

Ferrero afferma che per il consorzio Arcolaio la spesa per manutenzioni ordinarie sarà rendicontata senza iva, se invece sarà necessario anticipare interventi di manutenzione straordinaria in emergenza, che sarà poi rimborsata da Asp/Comune, il Consorzio dovrà emettere fattura con iva al 22%.

A questo riguardo il Dott. Lelli sottolinea l'importanza di definire nel dettaglio cosa sia da considerare ordinario e cosa sia straordinario. Questo anche nell'ipotesi che il Comune debba rilasciare proprio nulla osta nel caso di immobili con dei vincoli.

Si discute di esempi, come la sostituzione di sanitari (es. vasca da bagno sostituita con piatto doccia); trattandosi di abbattimento di barriere architettoniche rientra nella straordinaria richiede nulla osta preventivo sia per l'intervento che per l'eventuale rimborso.

La Dott.ssa Faccini richiama l'importanza di definire la percentuale relativa alla manutenzione ordinaria per avere le risorse adeguate nel corso della gestione, posizionandosi su una giusta via di mezzo fra codice civile e testo unico dell'edilizia.

Il Dott. Degli Esposti chiede se siano state ipotizzate delle tabelle relative agli oneri accessori, così da agevolare la definizione delle percentuali.

La Dott.ssa Faccini propone di ridiscutere di questo nella prossima seduta dedicata allo stesso tema immobili; a questo riguardo Asp presenterà una bozza.

Ubbiali di Consorzio Arcolaio ripropone l'esigenza di monitorare lo stato di avanzamento dei lavori richiesti a seguito di apertura di ticket presso il Global Service del Comune, acquisendo informazioni in itinere al momento mancanti.

Il Dott. Lelli evidenzia che essendo l'attuale appalto in scadenza al momento è opportuno che Asp faccia da filtro, successivamente si potrà agire affinché il gestore veda sul portale lo stato di avanzamento delle richieste.

Il Dott. Degli Esposti richiama l'importanza di definire il perimetro di competenza dell'ordinaria, chiarendo ad esempio anche sulla gestione del verde.

Chiappa di Consorzio Arcolaio precisa che per la manutenzione del verde si è sempre attivato Global Verde del Comune che risponde puntualmente ai ticket aperti dando quindi legittimità alle richieste.

La Dott.ssa Cavallini ricorda che storicamente il Comune andava ad effettuare interventi solo in alcuni contesti; la presenza di alberi d'alto fusto rientra nella straordinaria ed è una vigilanza molto importante da effettuare, talvolta coinvolge anche l'impianto di illuminazione.

Il Dott. Lelli concorda sulla necessità di chiarire sul verde, in particolare per le responsabilità connesse alla vigilanza sugli alberi, di competenza del Comune con proprio agronomo e sulla tutela igienica delle aree.

La Dott.ssa Faccini sottolinea la necessità di chiarire le funzioni complessive della manutenzione verde, per quelle che non sono di competenza di Global verde (Comune) e propone di individuare un soggetto nel



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

Consorzio Arcolaio che lo faccia centralmente ad esempio una coop. B. Aspetto questo che il Consorzio dovrà definire entro la coprogettazione.

Il Dott. Degli Esposti precisa che se gli interventi del Global Verde sono fatti a chiamata rientrano negli interventi non a canone, altrimenti verrebbero automaticamente.

Dalla discussione si evince una situazione molto variegata tra le strutture che hanno area verde. Ci si chiede se esista una lista di immobili che rientrano nel Global Verde.

Altro tema cruciale è la gestione dei campi sosta, dobbiamo fare lo stesso ragionamento perché il verde è di una certa rilevanza nelle aree e microaree. Il Dott. Degli Esposti sottolinea l'esistenza di problemi di bonifica dell'area e cita via del Gomito come ben gestita, con buona responsabilizzazione delle persone).

Il Dott. Lelli parla delle difficoltà in questo ambito e della necessità di un incontro a parte per capire che intenzioni si ha sull'area di Persicetana in particolare. De Esposti esprime preoccupazione per l'impianto di depurazione dell'area.

LA Dott.ssa Faccini sottolinea che la responsabilità della manutenzione ordinaria fino ad ora non ha riguardato né Asp né il gestore ma riguarda le famiglie. Occorre fare chiarezza perché il gestore sappia come indirizzare il proprio monitoraggio stringente.

Sono importanti le domande Erp presentate da 10 nuclei residenti, è un segnale forte da sostenere ed accompagnare a prescindere dagli esiti.

Riguardo le pergole per la microarea di via del Gomito si aggiorna sul fatto che sono già stati effettuati sopralluogo, progetto e ora si attende l'installazione.

Si discute della scarsa attività di manutenzione svolta, dalle famiglie in particolare e della necessità di porre attenzione al verde in relazione all'igiene delle aree, a cui è connesso il proliferare di zanzare e altri insetti. Si tratta anche il tema del conferimento dei rifiuti e degli ingombranti in particolare.

La Dott.ssa Corfiati segnala che gli abitanti dell'area di Persicetana lamentano di non riuscire a conferire all'isola ecologica perché non essendo titolari di tari non possono scaricare materiale; sarebbe invece nell'interesse di tutti che potessero farlo essendo quello della raccolta un "lavoro" da loro svolto anche informalmente.

A questo riguardo la Dott.ssa Faccini comunica che ci sarà un incontro con Chiara Caranti di Hera per affrontare questo tema; su questo Chiappa ricorda il tema della responsabilizzazione.

La Dott.ssa Faccini sottolinea l'importanza di trattare tutti questi aspetti dato il ruolo di presidio che la gestione dovrà effettuare. E' un'attività prioritaria che riguarda i luoghi di vita, mentre il monitoraggio scolastico sarà svolto anche da altri questo non lo fa nessun altro. Serve anche uno sforzo immaginativo per contribuire per tracciare possibili soluzioni. Identifichiamo il problema, immaginiamoci soluzioni per risolverlo e cerchiamo soluzioni per farlo andare nel modo migliore per passare ad un approccio che tenga molto conto del contesto e della gestione del contesto con gli altri soggetti coinvolti.

Per gli alloggi la Dott.ssa Cavallini ricorda che chi entra si porta gli arredi, a Roncaglio le cucine non si potevano recuperare e sono state smaltite, le persone portano lo stretto necessario (frigo, tavolo...) e poi se lo riportano via, non c'erano soldi per arredare tutte le volte a Roncaglio e negli appartamenti viene fatto così; a Battiferro invece non si può fare.



## ASP CITTÀ DI BOLOGNA

*Azienda pubblica di servizi alla persona*

Rizzoli di Consorzio Arcolaio ricorda che al Pallone c'è una cucina industriale ma avendo un impianto a gas diventa pericoloso farlo utilizzare agli ospiti e bisognerebbe fare una trasformazione in cucina elettrica.

La Dott.ssa Faccini sottolinea che la prevenzione incendi è un altro argomento fondamentale. Dobbiamo capire l'uso delle cucine cosa comporta, sapendo che Pallone e San Sisto risultano già a norma.

Il Dott. Degli Esposti evidenzia che nel caso di dormitori bisognerebbe depositare una SCIA. Bisogna capire sul Polo Pallavicini.

Il Dott. Lelli riporta la responsabilità del Consorzio quale datore di lavoro. Riguardo la prevenzione incendi.

- La dott.ssa Faccin conclude indicando le prossime azioni:
- la scheda di rilevamento va integrata nella parte della manutenzione verde e del CPI;
- il geom. Degli Esposti e Lelli elaboreranno una bozza relativa alla manutenzione ordinaria;
- Il Consorzio approfondisce percentuali proposte per definire la quota da accantonare per le manutenzioni per cui si vedrà il piano finanziario il 9 aprile, dovrà essere presente il Welfare;
- questione arredi da approfondire se a carico delle famiglie o a carico dei Gestori;
- Il geom. Degli Esposti invierà richiesta di schede tecniche anche per le micro aree.

Alle ore 13:10 si dichiara conclusa la seduta.