



Prot. n. 7304 del 09/04/2024

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

1) I Servizi di prossimità, con riferimento a:

- 1.1) Gli interventi in strada
- 1.2) Il Servizio docce
- 1.3) I Laboratori di comunità

2) I Servizi per l'accoglienza e il contrasto al disagio abitativo, che comprendono:

2.1) La Pronta accoglienza

- 2.1.1) Pronta accoglienza a bassa soglia per persone singole
- 2.1.2) Pronta accoglienza in piano Freddo
- 2.1.3) Pronta accoglienza in strutture collettive per nuclei con minori e persone singole

2.2) L'abitare condiviso temporaneo

- 2.2.1) Strutture di accoglienza collettiva per persone singole e coppie
- 2.2.2) Housing Led
- 2.2.3) Housing First

2.3) L'Accoglienza temporanea in alloggi, anche in convivenza, di nuclei e persone singole

- 2.3.1) Alloggi di Pronta accoglienza, anche in convivenza, per nuclei con minori e persone singole
- 2.3.2) Alloggi di Transizione abitativa per nuclei con minori e persone singole

2.4) Gli interventi a supporto dell'abitare a favore della comunità Sinta e la gestione delle aree sosta e delle microaree familiari.

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

In data giovedì 09/04/2024, alle ore 15:15, inizia il XX incontro previsto per i tavoli di co-progettazione per la gestione di servizi rivolti al contrasto alla grave emarginazione adulta e al disagio abitativo.

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;
- il Geom. Luca Degli Esposti, Staff Coesione Sociale/Area Patrimonio;
- la Dott.ssa Paola Basanisi, Servizio Amministrativo Area Coesione Sociale;
- la Dott.ssa Valeria Giurlanda, Area Coesione Sociale servizi abitativi;



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

- la Dott.ssa Annamaria Nicolini, Area Coesione Sociale Contrasto alla Grave Emarginazione Adulta, addetta alla verbalizzazione;
- la Dott.ssa Chiara Polloni, Area Coesione Sociale, Servizio di Contrasto alla Grave Emarginazione Adulta;
- Emily Tamayo, studentessa tirocinante assegnata al Servizio contrasto alla grave emarginazione adulta;
- la Dott.ssa Elena Bonazzi, Servizio Appalti, Servizi e Forniture, addetta alla verbalizzazione dell'incontro.

Per l'Ente di consulenza, supporto allo sviluppo sociale e territoriale, AMAPOLA, è presente il dott. Marco Sorrentino.

Per gli Enti proponenti sono presenti:

Cognome	Nome	Ente
Dott.ssa Rizzoli	Benedetta	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Chiappa	Margherita	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Giustini	Chiara	Consorzio Arcolaio
Dott.Ubbiali	Tiziano	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Ferrero	Carla	Consorzio Arcolaio
Dott.Milani	Michele	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Preti	Clara	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Montipò	Sara	Consorzio Arcolaio
Dott.ssa Zini	Giada	Consorzio Arcolaio

La Dott.ssa Faccini introduce l'incontro sulla gestione degli immobili riconoscendo la difficoltà del tema. Dall'ultimo incontro c'è stato un lavoro intenso tra ASP e Comune, che continuerà nelle prossime settimane, in considerazione del fatto che non sempre il rapporto gestori-Comune è stato lineare. Fin da subito è stato rappresentato dai gestori che le percentuali destinate alle manutenzioni non erano adeguate, il confronto continua, ciò nonostante non si può aspettare la definizione di tutti gli aspetti.

Il Geom- Degli Esposti introduce le linee guida che sono state redatte per individuare le manutenzioni ordinarie, i cui costi sono a carico dei gestori.

Questo elenco è stato ripreso da quanto fatto dal Comune di Bologna per la gestione degli impianti sportivi, poi riadattato alle strutture di accoglienza e implementato delle tipologie manutentive originariamente non previste, ciascuna a seconda delle caratteristiche specifiche delle strutture. Lo scopo è quello di definire il perimetro tra manutenzione ordinaria e straordinaria, in alcune riparazioni il distinguo può andare sulla grandezza dell'intervento.

Le fonti normative applicate per la redazione delle linee guida per individuare le manutenzioni ordinarie (cicliche, preventive e a guasto) a carico dei gestori, sono il codice civile, il Testo Unico Edilizia e la tabella di ripartizione oneri accessori fra locatore e conduttore allegato alla gazzetta ufficiale n.62 del 15/03/2017.

Il Geom. Degli Esposti distribuisce un documento stampato rappresentante le linee guida per l'individuazione degli oneri manutentivi ordinari a carico del gestore, conduttore degli immobili di proprietà del Comune di Bologna concessi in uso a seguito della coprogettazione. Che si allega alla presente.



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Ferrero di Arcolaio, inizia dicendo che tale riferimento non è accettabile, il riferimento al Testo Unico Edilizia comporta dei costi non sostenibili da parte dei gestori. Ciò non consente, date le risorse della co-progettazione, di avere risorse adeguate per le attività.

Il Geom. Degli Esposti ribadisce che il codice civile non fa un elenco puntuale di cosa si intende per manutenzione ordinaria o straordinaria, riprende quanto previsto negli ordinari contratti di locazione. Premette che l'elenco è stato proposto dal Comune di Bologna sul modello di quello in uso per gli impianti sportivi comunali. Poi è stato declinato in base alle strutture specifiche concesse in uso a gestione dei presenti, implementato delle tipologie manutentive coerenti con le particolari strutture del presente avviso.

Ferrero precisa che in caso di un normale affittuario non si ha in carico il tetto né la grondaia. Solo un mal utilizzo ricade sugli affittuari.

La non sostenibilità non riguarda le competenze tecniche necessarie, di cui il consorzio dispone; riguarda invece le implicazioni economiche rispetto al budget della coprogettazione. Non è quindi il contenuto, sono i costi.

La dott.ssa Faccini precisa che dentro a questo perimetro bisogna fare una ricognizione immobile per immobile su cosa può rientrare nelle risorse date e cosa no. Questa è un'ipotesi di lavoro che ci consente di portare avanti il progetto. Su Casa Willy e Rostom non si può prevedere niente, se non le pulizie, perché la prospettiva è superare quella struttura, in quanto vetusta, inadeguata e con molte criticità manutentive.

Il geom. Degli Esposti riferisce che di norma nei contratti di locazione si fa riferimento alla tabella di ripartizione oneri accessori fra locatore e conduttore riportata in allegato alla gazzetta ufficiale n.62 del 15/03/2017. Tale tabella aiuta a definire la ripartizione degli oneri manutentivi fra locatore e conduttore. Nella voce delle parti comuni, per esempio la sostituzione di grondaie a carico del locatore mentre la pulizia è a carico del conduttore e altri esempi di lavori sono elencati ed esplicitati nelle competenze.

Ferrero puntualizza quanto sopra rispetto ai normali contratti di locazione.

La dott.ssa Faccini ribadisce che occorre mettere a terra rispetto a questo perimetro, ciò che è plausibile, a parere dei co progettanti, ritagliare economicamente, all'interno di un budget dato, la percentuale destinata alle manutenzioni ordinarie per la gestione e conservazione manutentiva degli immobili dati in uso per i servizi. In questo contesto è possibile rivedere le percentuali proposte, se necessario. E' possibile inoltre andare a individuare la manutenzione programmata, assegnando una percentuale e invece identificare la percentuale che verrà dedicata sul non programmabile. Comprendiamo che non tutto quello che è scritto nella lista consegnata vada fatto, in quanto la lista rappresenta una linea guida generica e prevede una moltitudine di interventi a carico del Conduttore di manutenzione ordinaria per coprire le diverse casistiche manutentive, quindi dobbiamo applicarlo solo negli interventi che possiamo prevedere sui singoli immobili che fra loro hanno differenti caratteristiche costruttive, impiantistiche e manutentive originarie.

Si precisa che nel rapporto ASP – Comune di Bologna si stanno affrontando questioni complesse proseguendo nella collaborazione e confronto continuo per migliorare tutte le criticità gestionali



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

manutentive rilevate in passato. L'incertezza ha messo in difficoltà in passato sia la gestione che Asp, deve essere superata. Faccini propone di immaginare una programmazione immobile per immobile sulla base della modalità sopra descritta.

Ferrero risponde che l'obiettivo è perseguibile, nella complessità evidente di alcune strutture, a fronte di un sincero sforzo reciproco di onestà intellettuale; riporta l'esempio del tetto di Casa Willy che presenta una situazione estremamente complessa ma il Global risponde solo su singole problematiche. Vi sono anche altri immobili fatiscenti, o con esigenze di ristrutturazione. Identificare un budget significa inoltre dire cosa si fa rientrare al suo interno e come affrontare ciò che resta fuori.

La dott.ssa Faccini precisa che non sono ipotizzabili risorse ulteriori e che l'ideale sarebbe riorientare il finanziamento della manutenzione degli immobili sull'asse di lavori pubblici più che sul welfare. Trattandosi di servizi non a reddito, coperti da finanziamenti sempre più provenienti da fondi nazionali, questo non consente assegnazioni a più lungo termine compatibili con investimenti sul lungo periodo anche da parte della gestione.

Le schede sugli immobili, correttamente compilate, potrebbero diventare il punto di riferimento formale e rappresentativo del reale stato manutentivo di ogni immobile da trasferire nella relazione con il Comune.

La dott.ssa Faccini precisa che nell'informalità di oggi il rischio è quello di alimentare l'idea che la responsabilità dello stato attuale sia di chi ha mal gestito la conduzione degli interventi di monitoraggio e manutentivi; per questo la situazione attuale va superata con una rappresentazione chiara.

Rispetto a un perimetro di budget economico, occorre definire una percentuale da inserire nei piani finanziari; in un allegato alla convenzione si declineranno gli obiettivi definiti e programmati con i relativi impatti economici ed una quota da accantonare prudenzialmente. Asp lo sottoporrà alla proprietà così da procedere con trasparenza. Al momento l'unica evidenza di manutenzione straordinaria di oggi è l'ascensore di Pallone. C'è in essere un preventivo per i lavori per la riparazione necessari per ripristinarne l'utilizzo, già presentato al Comune, in attesa che lo validi.

Montipò ricorda anche la caldaia del Rifugio per la quale Arcolaio – Open Group ha sottoposto al Comune un preventivo, per il quale si attende ancora risposta.

Il dott. Cammarata concorda con quanto detto dalla dott.ssa Faccini, occorre puntare sulle risorse certe che sono dell'avviso, cercando di limitare il più possibile che si vada a discapito dei Progetti.

Montipò afferma che come gestori attuali si è cercato di fare lo sforzo massimo, sia per l'ordinaria che per la straordinaria, individuando anche i fornitori in caso di urgenza. Questa situazione va superata e il fatto che ora si proceda con la rendicontazione è l'occasione per dare evidenza e chiarezza, ciò che mancava in passato.

Faccini sottolinea il merito di aver valutato insufficiente il 5% proposto. Ora occorre procedere ad individuare la percentuale più realistica e declinare contesto per contesto.

Milani afferma che occorre valutare insieme al Comune la parte degli interventi manutentivi necessari alla prevenzione incendi negli immobili e per la sicurezza delle strutture di accoglienza che sono anche luoghi di lavoro. Potrebbe essere il momento di chiedere al Comune qual è lo stato dell'arte rispetto a questi temi



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

relativi agli immobili. Questo vale per Beltrame o Casa Willy che sono sopra i 25 posti letto e che per capacità di posti rientrano nelle Attività soggette a prevenzione incendi e ai controlli dei Vigili del Fuoco, se non vengono rilasciate deroghe specifiche di cui attualmente non siamo a conoscenza. Non abbiamo una formalità da parte di qualcuno che ci venga a chiedere riscontro di cosa viene fatto e cosa no rispetto a quello richiesto dalla normativa vigente di prevenzione incendi.

La dott.ssa Faccini concorda essendo la responsabilità dei gestori quali datori di lavoro; nel suo ruolo di RUP chiederà un riscontro su questa tematica e sulle criticità da riscontrate alla fine della procedura.

Milani precisa che portare una struttura a un livello di conformità richiede dei passaggi. Esempio se l'impianto elettrico non è a norma, può richiedere interventi radicali e straordinari molto onerosi per renderlo tale. Il gestore-conduttore si deve attivare in urgenza, in regime di manutenzione ordinaria, con una moltitudine di interventi manutentivi di riparazione puntuale e frequenti che consentano di farlo durare più a lungo, tali piccoli interventi sommati producono costi notevoli per il gestore, ma non sono risolutivi come un intervento straordinario.

Giustini comunica che per la struttura del Lazzaretto, ove hanno sede il centro Zaccarelli e il centro Sottocoperta, il CPI è stato rinnovato ed è tutto a posto.

Ubbiali sottolinea che per adeguare quelle strutture che potrebbero essere soggette alle norme di prevenzione incendi servirebbe il tempo necessario per far valutare a tecnici abilitati antincendio lo stato di fatto delle strutture e degli impianti presenti, in funzione della capienza dei posti letto e progettare gli interventi per la realizzazione degli adeguamenti necessari per ogni struttura accertando la rispondenza alle normative vigenti. Probabilmente questi tempi tecnici di verifica e progettazione nonché realizzazione degli interventi e adeguamenti necessari ai fini di prevenzione incendi, sono incompatibili con i tempi prestabiliti di questa coprogettazione. In questo momento abbiamo diversi impianti non a norma e situazioni da approfondire, attualmente non in carico ai gestori (centrale termica di Pallavicini, centrale termica di Zaccarelli / Docce / Sottocoperta): su queste questioni nuove abbiamo bisogno di perizie, che ci facilitino la conoscenza delle criticità manutentive. Anche a Scalo vi sono problematiche strutturali e di impiantistica. Evidenzia inoltre che l'assenza di certificazione di un impianto ha una diretta ricaduta sulle responsabilità del datore di lavoro in caso di infortunio del lavoratore.

La dott.ssa Cavallini precisa che Asp ha implementato un censimento del livello manutentivo di ogni struttura tramite il "format" delle schede tecniche degli immobili e dei collegati fascicoli dei fabbricati per dare risalto al livello manutentivo di ogni struttura evidenziando con l'aiuto dei referenti tecnici dei gestori attuali, le criticità manutentive rilevate, in particolare quelle straordinarie, da sottoporre alla valutazione del Comune di Bologna. Ci si aspetta di ritrovare tutte le criticità segnalate in ogni scheda tecnica. Non significa che si voglia continuare per questa strada. Si vuole vedere su ogni singola struttura cosa c'è di critico per poter avere un quadro complessivo e reale da sottoporre all'attenzione della proprietà, il Comune di Bologna.

Ferrero concorda che la chiarezza sia nell'interesse di tutti i partner, per arrivare ad una condivisione di responsabilità sulla situazione esistente. Così come è opportuna una condivisione della tracciabilità e della cadenza di taluni interventi ricorrenti (es. sostituzione complementi e/o sanitari).



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

La dott.ssa Faccini precisa che la definizione della percentuale sarà da fare per area, non per singolo immobile.

Si discute del fatto che alcune aree sono maggiormente impattanti per le risorse necessarie in quanto presentano gli immobili più impegnativi. Sugli appartamenti si procederà come ad oggi con l'incarico a Comune-Acer.

Si sottolinea da entrambe le parti che un focus così approfondito sugli aspetti manutentivi sia una importante novità. La definizione dei vari aspetti non avverrà prima della stipula delle convenzioni, bensì accompagnerà nel tempo la loro attuazione.

Rizzoli dichiara il proprio apprezzamento per la preoccupazione espressa rispetto alla sicurezza. Le strutture di accoglienza sono luoghi di vita e di lavoro. La cooperativa Piccola Carovana ha un sistema di trasmissione delle responsabilità che impatta direttamente sui ruoli operativi, non è solo il Presidente ad averla. Questo aspetto va considerato, perché l'essere in un consorzio non azzerava la specificità. Il tema della sicurezza è fondamentale, sarebbe importante che in fase di ricognizione delle schede tecniche degli immobili si potesse avere un quadro complessivo dello stato dell'arte nelle strutture distinguendo il livello della sicurezza dei lavoratori da quello dell'abitare dei beneficiari. Questo anche per valutare rispetto alle priorità di intervento.

Si conviene che, avendo avviato questo percorso ufficialmente nel contesto di questi tavoli di coprogettazione, tutte le parti collaboreranno per l'obiettivo prospettato.

La dott.ssa Faccini riepiloga i passaggi ancora necessari per concludere la coprogettazione e quelli successivi alla sua messa a terra con il coinvolgimento degli operatori e dei partner istituzionali. Illustra inoltre per quanto riguarda gli alloggi ex Istituzione Don Paolo Serra Zanetti riguardo ai quali il Comune pubblicherà un bando ad hoc; precisa inoltre che l'immobile Asp di via Raimondi (un condominio di 6 appartamenti), al termine degli interventi PNRR potrà rientrare fra le risorse di questa coprogettazione, verosimilmente nella parte finale poiché ci saranno anche aspetti gestionali da definire quali gli arredi. Precisa inoltre riguardo l'intervento PNRR dedicato alla Stazione di Posta per il quale il Comune sta ridefinendo l'intervento all'interno dell'immobile di via del Lazzaretto 11, dove al termine dei lavori saranno disponibili anche servizi igienici, docce e spazi per le attività strutturali previste dalla coprogettazione già esperita dal Comune stesso.

Riguardo gli arredi Ferrero precisa che essendo Società Dolce un gestore anche di strutture sociosanitarie ha l'opportunità di valorizzare arredi dismessi da queste strutture trasferendoli, ove ancora in condizioni adeguate, presso le strutture oggetto di questa coprogettazione. Questo ha determinato una situazione ad oggi non formalizzata, che potrà essere oggetto di definizione nella futura convenzione.

La dott.ssa Faccini chiede che questo sia censito all'interno delle schede e che si proceda con un tracciamento (es. inventario); inoltre si tratta di una voce rendicontabile nell'ambito del Pon Metro pertanto a fronte di un bisogno già rilevato occorre prevedere nei piani finanziari.

Si discute del fatto che nel corso degli anni sono stati fatti anche acquisti di arredo (Questi sono di proprietà di Asp).



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

Ferrero pone in evidenza il tema del rinnovo del CCNL cooperative sociali che ha una significativa ricaduta sulla definizione dei piani finanziari. Il Consorzio comunica inoltre che incontrerà a breve le organizzazioni sindacali; si è iniziato a trattare nelle equipe il tema della riduzione del personale, c'è molta attenzione a riguardo.

Si conviene di tenere a riferimento nei futuri piani finanziari il costo a regime previsto a gennaio 2025, andando ad identificare l'utilizzo delle maggiori disponibilità che si avranno nel corso del 2° semestre 2024, che coinciderà con l'avvio delle nuove convenzioni.

La dott.ssa Faccini invita all'elaborazione di uno schema di piano finanziario da condividere prima della sua compilazione. Sulla strutturazione in base alle linee di finanziamento si lascia libertà di proporre quanto ritenuto più funzionale.

La seduta viene conclusa alle ore 17:30.