



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

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

Aggiornamento di Novembre 2021

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:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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, l'Assemblea dei Soci ha approvato i successivi aggiornamenti del Piano di gestione, conservazione, valorizzazione e utilizzo del patrimonio, da ultimo con delibera n. 4 del 26.05.2021, di approvazione del più ampio Documento unico di programmazione per il triennio 2021 – 2021.

Sintesi dell'aggiornamento

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

- ridestinazione del locale laboratoriale di via del Milliaro 28, appartenente al patrimonio disponibile, per la messa a reddito in modo da garantire sostegno economico – finanziario alla gestione dei servizi, conseguente alla mancata autorizzazione alla spesa da parte del Servizio Centrale del Sistema di Accoglienza e Integrazione (SAI) del Ministero dell'Interno intesa a realizzare e gestire, previo adeguamento e allestimento dell'immobile anzidetto, di un centro diurno rivolto a minori stranieri non accompagnati (MSNA);
- destinazione alle funzioni dell'Area Coesione Sociale della Direzione Servizi alle Persone di n. 11 unità immobiliari abitative del patrimonio disponibile di proprietà di ASP da integrare del sistema di accoglienza e integrazione metropolitano, anche in relazione all'emergenza di persone profughe dalla crisi afghana;
- assunzione in locazione passiva da ACER Bologna dell'unità immobiliare abitativa, ubicata in via A. Di Vincenzo 21 int. 10, per l'integrazione della dotazione di patrimonio destinato pronta accoglienza di neomaggiorenni (care leavers).

1. CONSISTENZA DEL PATRIMONIALE

Il patrimonio di ASP Città di Bologna, che si caratterizza per la sua **entità e diversificazione, si articola in un ventaglio di beni, destinati al perseguimento degli obiettivi e delle finalità statutarie** e istituzionali dell'Azienda. Si distinguono in particolare:

- i beni utilizzati per la realizzazione dei fini statutarie ed assistenziali, che comprendono le sedi amministrative ed operative e le strutture per

l'utenza e per la realizzazione dei progetti (come gli immobili destinati alla creazione di appartamenti protetti per la terza età e le CRA);

- 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 di altre iniziative sociali, alimentando il circuito di un welfare generativo che, beneficiando dei proventi delle locazioni, alimenta il sistema cittadino di erogazione dei servizi;
- i beni 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, e ad attività svolte da soggetti senza fini di lucro (come gli immobili destinati al progetto SAI, prima SIPROIMI e alla seconda accoglienza di cittadini immigrati, a progetti di cohousing per studenti, per giovani o per persone disabili adulte, o all'accompagnamento di persone detenute, minori, o a sostegno del disagio abitativo sul territorio);
- **il patrimonio agrario**, beni che possono 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 reinserimento sociale e assistenza di soggetti deboli;
- **il patrimonio storico-artistico**, costituito da beni, come la Chiesa di Santa Maria del Baraccano e gli archivi storici, che rappresentano importanti elementi identitari e testimonianze della storia civile e socio-economica del territorio, sui quali vengono costruiti interventi di tutela e valorizzazione mirati ad incidere sul contesto urbano, con il duplice obiettivo di restituire alla cittadinanza tale patrimonio culturale, e di promuovere in modo sostenibile l'industria culturale e il turismo.

Le variazioni della consistenza del patrimonio immobiliare registrate **dalla costituzione di ASP Città di Bologna sono di seguito elencate e rappresentata dalle alienazioni compiute di diritti reali e dagli asservimenti dati.**

1.1. Alienazioni

- 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 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 e 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 ed un macero, per il prezzo di vendita pari a 431.724,00 € (2015);
- Terreno agricolo sito nel Comune di Budrio (BO), località Vedrana, denominato 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;
- Terreni posti in Comune di Ozzano dell'Emilia, che costituivano i fondi Larga Prati e Tolara per circa 1,2 ha, accorsi per realizzazione dei lavori di variante stradale, tra la progressiva Km 0+550 della S.P. 48 "Castelli Guelfi" e l'intersezione con la S.S. 9 Via Emilia.

1.2 Servitù

- 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 conduttura 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 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 realizzazione di elettrodotto presso fondo Cà Rossa di Anzola (Delibera Amministratore Unico n. 8 del 14.02.2017);
- Servitù per posa elettrodotto in cavo interrato di bassa tensione a favore di E-Distribuzione presso il fondo via Poggio in Comune di Castel San Pietro Terme (Delibera Amministratore Unico n. 21 del 20/09/2017);
- 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 “Ca’ de’ Fabbri Ovest - Casoni” presso il fondo Buon Gesù in Comune di Bentivoglio (Delibera Amministratore Unico n.16 del 03/06/2019);
- Servitù perpetua di passaggio di condotto fognario presso l’area di terreno al foglio 277 particella n. 271 in viale Roma 21 a Bologna (registrato a Bologna Ufficio delle Entrate il 19/06/2020 n. 23233 serie 1T);
- Servitù a favore di E-Distribuzione S.p.A. di parte dei terreni appartenenti al fondo San Salvatore in Comune di San Giorgio di Piano, per la

costruzione e il mantenimento di un nuovo elettrodotto interrato a 15 kV denominato "Osteriola" (Delibera Amministratore Unico n. 4 del 09/02/2021);

- Servitù a favore di HERA S.p.A e Inrete Distribuzione Energia S.p.A di parte dei terreni appartenenti al fondo lago in Comune di Castel S. Pietro Terme, per la posa ed il mantenimento di condutture per il trasporto di acqua e gas naturale (Delibera Amministratore Unico n. 35 del 14/10/2021);
- 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 è nel dettaglio mostrata nell'unito prospetto riassuntivo di cui al successivo punto 2.2 e per un maggior dettaglio negli elenchi (Allegato 1 -fabbricati e Allegato 2 terreni).

2 SVILUPPO E DESTINAZIONE DEL PATRIMONIO

2.1. Sviluppo

Al fine di accrescere relazioni aperte e collaborative, per **giungere a forme sempre più strutturate di *partnership* progettuali** e gestionali, occorre perseguire una piena valorizzazione del patrimonio a favore di interventi di valenza sociale.

In particolare alla gestione delle strutture dell'assistenza e per la realizzazione dei progetti, viene dato nuovo impulso alla creazione di percorsi inseriti nell'indirizzo aziendale che **conferma la propria linea di priorità sui servizi per gli anziani**, declinandoli sia attraverso azioni di riprogettazione e qualificazione dei servizi già presenti, sia attraverso investimenti intesi a fornire nuove risposte sociali, che lasciando una forte autonomia dell'individuo, pur nell'accompagnamento assistenziale, consentano una **maggiore umanizzazione delle cure**. Nel dettaglio si sviluppa:

- una serie di interventi volti all'**ampliamento dell'offerta di appartamenti protetti per la terza età**: il progetto riguarda la nuova realizzazione di appartamenti protetti all'interno di tre centri servizi di proprietà di ASP, servizi che presentano l'obiettivo principale di consentire al cittadino di vivere la sua vita nel contesto territoriale di appartenenza, coniugando il desiderio d'indipendenza dell'anziano ancora attivo con la sicurezza di un ambiente protetto e stimolante senza risultarne avulso e costretto in luoghi chiusi e isolati; questa forma di residenzialità leggera si inserisce all'interno di un "cerchio armonico e sinergico": territorio - ambiente di vita - cure intermedie - ospedale, volto alla promozione della salute e dell'autonomia, nella garanzia della continuità assistenziale;
- un piano volto all'adeguamento, miglioramento ed implementazione dei servizi offerti dalle strutture assistenziali di ASP. Il progetto prevede due macro ambiti di intervento per l'adeguamento, il miglioramento e l'implementazione dei servizi offerti dalle strutture assistenziali di proprietà di ASP: il primo ambito è riferito **all'adeguamento delle Case Residenze per Anziani non Autosufficienti (CRA)**, in relazione sia alle nuove necessità di spazi e di organizzazione, delineatesi a seguito dell'emergenza sanitaria attualmente in corso, sia al perseguimento di un **sistema di cure ancor più umanizzato**; il secondo ambito riguarda invece la nuova realizzazione, sempre all'interno dei Centri Servizi di ASP Città di Bologna, di strutture residenziali sanitarie per le cure intermedie.

Nella logica della complementarità tra la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda e la missione di servizio per la comunità che caratterizza quest'ultima, sono previsti **interventi di valorizzazione destinati a soddisfare bisogni abitativi**: attività sociali coerenti con i settori di attività svolti dalle ASP e ad attività svolte da soggetti senza fini di lucro (progetto SAI e seconda accoglienza di cittadini immigrati, progetti di *cohousing* per studenti, per giovani o per persone disabili adulte, accompagnamento all'esecuzione penale esterna, minori in affidato, o sostegno del disagio abitativo sul territorio). Questi interventi presentano una molteplice valenza: a partire dal **recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, si crea la possibilità di innescare un processo virtuoso che, nel restituire redditività al bene, favorisce l'integrazione della progettualità nel tessuto sociale, rendendo il bene un potenziale polo di inclusione e coesione. Tali progetti recepiscono uno degli obiettivi dichiarati nel PUG (Piano Urbanistico Generale), relativo alla promozione dell'abitabilità e dell'inclusione: attraverso di essi, si intende infatti sostenere la crescita demografica offrendo abitazioni e servizi di qualità a cui possano accedere giovani, studenti e famiglie, contribuendo a favorire **l'accesso alla casa**, alla riqualificazione di spazi da poter destinare alla cultura, ai servizi e alle attività di vicinato, e valorizzando i tessuti storici e la rigenerazione abitativa. In questo ambito, si prevede:

- il proseguo dell'iniziativa di giungere alla **valorizzazione del Palazzo dell'Istituto Materno e di Assistenza ai Lattanti**, collocato nel centro storico di Bologna tra le vie Don Minzoni, f.lli Rosselli e del Porto. Il percorso assume grande rilievo, sia per la rigenerazione e la riqualificazione del contesto urbano in cui si inserisce, sia per la valenza economico-finanziaria che assume per un ente pubblico a finalità socio-assistenziale quale è ASP. L'immobile, uno dei più strategici per storicità, qualità architettonica e contesto tra quelli appartenenti al patrimonio di proprietà di ASP, dovrà trovare un recupero storico-architettonico di pregio che ne permetta il rinnovamento della fruizione. Gli studi preliminari, infatti, prevedono la possibilità di una nuova finalizzazione degli spazi per attività e servizi residenziali quali co-living, senior-living e student-housing.
- la ristrutturazione e riqualificazione di edifici di proprietà di ASP, posti nel centro storico della città di Bologna, in particolare via Capo di, e la loro destinazione ad uso residenziale, realizzando **strutture di cohousing rivolte in particolare a studenti e giovani coppie**. Anche questo progetto si iscrive nella strategia di perseguire, in modo parallelo e complementare, la valorizzazione del patrimonio dell'Azienda contestualmente alla sua missione di servizio per la comunità, generando un processo virtuoso che nell'alimentare la redditività, genera **processi sociali positivi e risponde ai bisogni espressi dal territorio**. Nello specifico, con tali alloggi si intende rispondere alla richiesta di abitazioni a prezzi accessibili: studenti, giovani ricercatori, lavoratori in movimento e giovani coppie che non trovano sul mercato un'abitazione adatta a soddisfare le loro aspettative, non solo dal punto di vista economico ma anche in termini di qualità e servizi offerti; inoltre, il principio della condivisione, alla base del *cohousing*, risponde alle esigenze di categorie di persone che desiderino vivere in organismi edilizi dove, senza rinunciare allo spazio privato, sia possibile usufruire del supporto di una comunità più ampia, sia in termini di semplice scambio, sia grazie alla dotazione di una serie di servizi e facilitazioni in grado di rendere più sostenibili dal punto di vista sociale ed economico i costi e la gestione del bene casa.

Per il **patrimonio culturale e storico-artistico** che ASP ha ereditato dagli enti che oggi la costituiscono, sostenendo l'orientamento aziendale, saranno intrapresi percorsi di tutela e valorizzazione, con una molteplicità di obiettivi che concorrono all'alimentazione di processi virtuosi che coinvolgono i beni culturali, l'Azienda e il territorio di riferimento: la tutela di tale patrimonio, obiettivo in sé, costituisce la base per una sua valorizzazione che, da una parte, getta luce sulla storia di ASP e sulla sua collocazione nel contesto del welfare cittadino e, dall'altra, incide sul contesto urbano, con il duplice obiettivo di **restituire alla cittadinanza tale patrimonio e di promuovere in modo sostenibile l'industria culturale e il turismo**. Lo sviluppo ha ad oggetto due progetti rivolti a beni che rappresentano importanti elementi identitari e testimonianze storiche sia del territorio cittadino che dell'Azienda: l'intervento di restauro e valorizzazione della Chiesa di Santa Maria del Baraccano e la creazione di un polo archivistico di ASP Città di

Bologna.

La Chiesa di Santa Maria del Baraccano, edificata a partire dal XV secolo, di grande valore identitario, storico-artistico e sociale, e appartenuta a diverse Congregazioni religiose, per poi giungere nel 2014 in proprietà di ASP Città di Bologna, ha subito nel tempo un processo di degrado delle strutture, delle finiture e dei beni artistici mobili, che ha portato alla decisione di intraprendere un percorso di partenariato con l'Arcidiocesi di Bologna, che consegnerà **il restauro della chiesa e il recupero del contesto urbano circostante**, per mezzo anche di un finanziamento della Regione Emilia Romagna, della stessa Arcidiocesi e di ASP.

La realizzazione di un polo archivistico consente di giungere ad una corretta conservazione, tutela e valorizzazione del patrimonio documentale di ASP: storico, di deposito e corrente. L'Azienda dispone ancora di tre distinti archivi, originati degli enti che l'hanno costituita e quindi dislocati in diverse sedi, che pregiudicano la libera consultazione documentale, anche del materiale archivistico di pregio storico. L'obiettivo è quello di giungere altresì alla **riorganizzazione fisica dei materiali nel nuovo polo archivistico unitario pensato** a cui sarà affiancato anche il processo di digitalizzazione.

2.2. Destinazione del patrimonio

In relazione alla propria finalità istituzionale 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 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/metropolitana), rivolti a persone svantaggiate, secondo le esigenze indicate dalla pianificazione locale definita dal Piano di Zona. La gestione del patrimonio disponibile è anche improntata a **rispondere in via diretta ai servizi sociali e socio-assistenziali** rivolti al target predetto di cittadini vulnerabili dell'area metropolitana. Molte sono infatti le progettualità sociali ideate dall'Azienda in partnership con gli operatori del terzo settore volte a rispondere ai nuovi **bisogni espressi dal sistema del welfare metropolitano**, che trovano però difficoltà realizzativa a causa della **scarsità di spazi e unità abitative a tal fine utili reperibili attraverso il libero mercato**. La gestione del patrimonio disponibile di ASP in questo scenario funge da facilitatore, rendendo fruibile per lo scopo parte del patrimonio a reddito, mediante, comodati e locazioni calmierate. A tal fine il patrimonio disponibile **conta poco più di 70 unità immobiliari "riservate al sociale"**, anche alcuni fondi agricoli, come da elenco di seguito riportato:

- 7 unità immobiliari di via Barozzi 7 a Bologna, destinate al progetto di cohousing "L'Oasi" per persone disabili adulte;

- 1 unità immobiliare di Via Barozzi 7 a Bologna destinato a spazio comune del cohousing "L'Oasi" concesso in comodato ad AIAS;
- 9 unità immobiliari di via del Milliario 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 a Bologna concesso in locazione alla Cooperativa Sociale CADIAI;
- 1 unità immobiliare posta nel Comune di San Giorgio di Piano (BO) in via Provinciale 15, 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 (int. 12), concessa in locazione alla Coop. OpenGroup;
- 1 (+1 autorimessa) unità immobiliare sita nel Comune di Bologna Via del Beccaccino 23 (int. 28), 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 (int. 11), 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", oggi annessa al Comune di Bologna;
- 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 segreto, concesso ad Associazione 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/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 e 9/a, 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 48, 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 (int. 8), in locazione a favore di Unione Reno Galliera;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna via Scarlatti 1, concessa in locazione al Comune di Bologna e adibita a scuola per l'infanzia;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna viale Roma 21, concessa in locazione al Comune di Bologna per la scuola dell'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 e disabilità;
- 1 unità immobiliare sita in Bologna via San Donato 154 (int. 4), concessa in locazione a "Fondazione dopo di Noi" e adibita a alloggio per disabili;
- 1 unità immobiliare parte sita in Bologna via Castagnoli 10, adibita nell'ambito del Contratto di Servizio col Comune di Bologna a prevenzione e limitazione dei rischi derivanti dall'uso di sostanze stupefacenti progetto "AREA 15";
- nell'ambito del progetto inerente la seconda accoglienza di cittadini immigrati - singoli e nuclei familiari, gestione c.d. ex ACER, 4 unità tutte a Bologna: una in vicolo Borchetta al civico 6, una in via Braccaindosso 13 e due in via Saragozza 71 int. 9 e 16.
- per il progetto SAI (Sistema di accoglienza e integrazione), prima denominato SPRAR e SIPROIMI, 13 unità, oltre agli uffici di via del Pratello 53 e 55, quest'ultima per servizi di supporto al servizio protezioni internazionali:
 - 11 a Bologna, due (int. 2 e 3) in via del Fico 2, una (int. 4) in via Saliceto 51/10 assegnati al Consorzio di Cooperative Sociali L'Arcoiaio; una in via San Donato 150 (int. 3), due (int. 8 e 9), in via Saragozza 67, assegnati alla Cooperativa Sociale Onlus CSAPSA 2, quattro (int. 18, 19, 20 e 28) in via Quirino di Marzio 12 ed uno in via San Donato 37 (int. 7);
 - uno ad Anzola dell'Emilia in via Don Landi 8 (int. 6);
 - 1 a Minerbio in via Mora 49 (int. 2);
- sempre **al progetto SAI sono state individuate n. 11 unità immobiliari abitative del patrimonio disponibile**, di proprietà di ASP da integrare del sistema di accoglienza e integrazione metropolitano, anche in relazione all'emergenza di persone profughe dalla crisi afghana, precisamente si tratta: via Saragozza 67 (int. 3, 6 e 15), via Saragozza 65 (int. 2), via Saragozza 74 (int. 2, 11, 13), via Saragozza 71 (int. 4), via Gnudi 23 (int. 1), via

Don Landi 12 ad Anzola dell'Emilia (int. 2) e via strada provinciale 15 a San Giorgio di Piano.

- 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, costituenti il fondo Vignola dei Conti a Tolè di Vergato (BO), in via Piani 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;
- circa 12,5 ha di terreni costituente il fondo Lughetto Venezzano in Comune di Castelo d'Argile in comodato al Comune medesimo per la pratica biologica e l'attivazione di un percorso partecipato volto a favore l'inclusione di persone svantaggiate;

All'elenco di cui sopra è da aggiungere l'**ufficio di via de' Buttieri 5/a**, dove troveranno sede gli uffici del Servizio Minori di ASP di via Bigari 3 il Centro per le Famiglie cittadino, oggi ubicato in via de' Carracci 59, unità immobiliare assunta in locazione passiva. Si valuterà la possibilità di trasferire in via de' Carracci 59 il servizio dell'Unità di strada (rivolto a persone con consumo problematico e/o dipendenza da sostanze psicoattive) oggi svolto nei locali di Via Polese 15/A, di proprietà del Comune di Bologna.

Ad integrazione della dotazione di patrimonio destinato alla pronta accoglienza di neo maggiorenni (care leavers) è stato altresì assunto in locazione passiva da ACER Bologna l'unità immobiliare abitativa ubicata in via A. Di Vincenzo 21 int. 10.

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	Quantità per tipologia
A/10	Uffici e studi privati	70

Categoria	Descrizione Categoria	Quantità per tipologia
A/2	Abitazioni di tipo civile	29
A/3	Abitazioni di tipo economico	451
A/4	Abitazioni di tipo popolare	201
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	105
C/3	Laboratori per arti e mestieri	7
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	3
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	325
C/7	Tettoie chiuse od aperte	5
D/1	Opifici	13
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	132
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 complessivo		1479

3 RECUPERO, CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'Area del Patrimonio in base al nuovo assetto organizzativo aziendale è competente a realizzare gli investimenti sul patrimonio edilizio di ASP anche con una nuova prospettiva che vede la **rigenerazione del proprio patrimonio edilizio**.

Il recupero del patrimonio edilizio e più in generale la manutenzione non programmata, ma incrementativa del valore del patrimonio, è rimessa alle previsioni del **Piano degli investimenti** e demandata a strumenti della contrattualistica pubblica e dell'accordo tra pubbliche amministrazioni anche intesi a garantire quell'esigenza dimostrata di carattere ripetitivo, che caratterizza soprattutto le unità immobiliari del patrimonio disponibile a cessazione dell'affittanza.

Relativamente ai servizi di manutenzione è previsto il **ri-affidamento del servizio energia, comprendente l'approvvigionamento del combustibile e la conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici** (termici, idrici, distribuzione gas metano ed elettrici). In merito invece agli altri appalti specialistici, per la conduzione e manutenzione delle attrezzature e degli altri impianti presenti nelle strutture residenziali e semiresidenziali di ASP, in parte propri anche del patrimonio disponibile a reddito, è ammesso il ricorso al rinnovo, in quanto le procedure di affidamento giunte ad aggiudicazione nell'anno 2021.

3.1. Patrimonio indisponibile

L'ambito degli anziani è interessato in particolar modo da un nuovo **intervento ad oggetto il Centro Servizi Saliceto**, connesso a specifiche e nascenti esigenze date dall'emergenza pandemica. L'opera è descritta come di ristrutturazione edilizia volta alla redistribuzione funzionale e adeguamento degli ambienti di servizio e **vede una più organica ridisegnazione degli spazi**, volta a migliorare l'ambiente di lavoro con un più funzionale layout e recupero di locali esistenti.

L'opera di ristrutturazione del corpo C del Centro Servizio Giovanni XXIII è ultimata, ma l'attenzione nei confronti dei reparti architettonicamente ancora in parte di vetusta concezione non è esaurita. Completati alcuni primi interventi che hanno visto la chiusura parziale del portico di collegamento tra il corpo C ed B, l'attenzione è ora rivolta al reparto 2C, che viene interessato da una riqualificazione degli ambienti interni a completamento della posa di nuovi serramenti in vetro e metallo di compartimentazione del corridoio.

Gli impianti meccanici, con particolare attenzione al riscaldamento e al raffrescamento continuano ad essere un ambito trattato dal piano degli investimenti. **L'ammodernamento impiantistico degli impianti di raffrescamento** interesserà nell'ordine: il Centro Servizi Lercaro, poi Albertoni, ed infine Giovanni XXIII, per un ingente investimento di oltre un milione di Euro. L'ambito degli impianti interessa nuovamente il Centro Servizi Albertoni con la sostituzione del monta lettighe.

3.2. Patrimonio disponibile

La programmazione interessa nuovamente il Centro commerciale Arno, sul quale stanno volgendo al termine i lavori di adattamento funzionale che interessano gli spazi destinati ad ambulatori, per intervenire con un intervento di adeguamento igienico e funzionale degli spazi commerciali rivolti alla vendita al dettaglio, affinché possa essere **rigenerata attrattività localizia dell'intero centro commerciale**.

Tra il patrimonio edilizio mobiliare a reddito non abitativo, è di notevole rilevanza economica **l'intervento previsto su Palazzo della Formazione di via Bigari 3**, consistente nella manutenzione straordinaria dell'involucro, anche finalizzate al risparmio energetico. A tale complesso si aggiunge inoltre per stessa natura patrimoniale, anche l'unità ad uso uffici di Via de' Buttieri 5/A, destina come sopra indicato ad ospitare uffici dell'Area della Coesione di ASP. A tal fine è previsto un intervento di adeguamento igienico funzionale del valore di € 120.000.

3.3. Patrimonio disponibile di pregio storico architettonico

Il patrimonio d'interesse storico architettonico è inoltre investito di molteplici interventi di conservazione e valorizzazione, come **l'intervento di restauro di risanamento conservativo di Palazzo Gnudi-Scagliarini**, in via Riva Reno 77, inteso a dare una nuova destinazione funzionale del complesso, investendo in tal modo 2.500.000 Euro, di cui già a programma 2.350.000 €. A tale opera si segnala anche un **intervento puntuale di restauro delle controsoffittature di alcune unità immobiliari del palazzo storico Ratta**, in via Castiglione, affinché possa avere luogo la rilocalizzazione.

ASP Città di Bologna è proprietaria anche di una roccaforte, il "Castello Manservisi", situato in località Casteluccio, Comune di Alto Reno Terme. Secondo il lascito testamentario **del benefattore, Alessandro Manservisi**: *"tutta quanta la mia proprietà sia devoluta ad istituto di beneficenza come stazione climatica per dei poveri bambini figlio di gente oneste e che frequentino le scuole comunali con buona condotta"*, il complesso ha ospitato colonie di bambini fino agli anni settanta. Oggi il castello è conferito in uso al Comune di Alto Reno Terme, che, grazie all'Associazione del "Castello Manservisi", custodisce e mantiene vivo il castello e il borgo di Casteluccio. L'attenzione rivolta a questo bene culturale dalla comunità di Alto Reno Terme ha consentito di ammettere a cofinanziamento regionale un intervento di manutenzione straordinaria del coperto del castello, nell'ambito del programma per la riqualificazione di castelli, ville, palazzi storici e scuole. **L'opera di conservazione del castello trova pertanto spazio nella pianificazione degli investimenti** con la compartecipazione alla spesa non finanziata dal contributo regionale anzidetto.

- Allegato 1 - Elenco del patrimonio immobiliare fabbricati (suddiviso in disponibile ed indisponibile);
- Allegato 2 - Elenco del patrimonio immobiliare terreni;
- Allegato 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024;
- Allegato 4 - Piano degli investimenti 2022-2024.