

 Atto di Consiglio	Politiche abitative Coproponenti: Patrimonio, Gestione Bene Pubblico, Dipartimento Welfare e promozione del benessere di comunità Informati: Edilizia Pubblica	N. Proposta: DC/PRO/2024/104
Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BOLOGNA E L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ ACER SITO IN BOLOGNA, VIA DE' CARRACCI, 61-63-63/2, FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO DI ABITARE COLLABORATIVO E SOLIDALE E, IN VIA TRANSITORIA, DI UN SERVIZIO DI ACCOGLIENZA TEMPORANEA		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna (di seguito anche "ACER Bologna" o solo "ACER") è proprietaria di un immobile con destinazione residenziale situato a Bologna, in Via de' Carracci 61-63-63/2, composto da 24 alloggi, 28 cantine e 6 sottotetti, oltre a una corte esterna con 19 posti auto, per una superficie lorda vendibile complessiva di circa 2.033 mq;

in virtù dei rispettivi obiettivi di welfare abitativo, Comune e ACER hanno convenuto di valutare congiuntamente l'opportunità di attivare su tale immobile (attualmente non occupato da assegnatari in ragione delle rilevanti necessità manutentive) un progetto innovativo con finalità sociali, al fine del suo recupero complessivo per l'utilizzo nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale;

per svolgere tale valutazione di opportunità, e per avere piena contezza dei costi delle opere manutentive necessarie, il 20/03/2024 Comune e ACER hanno sottoscritto un Atto aggiuntivo alla convenzione rep. 4985 stipulata dai medesimi enti in data 29/06/2020, finalizzato alla valutazione di sicurezza dell'immobile in questione (Atto aggiuntivo preventivamente approvato, per quanto riguarda il Comune, con deliberazione di Giunta PG n. 121347/2024; e successivamente inserito nell'apposito repertorio dell'Amministrazione con n. rep. 8807);

le valutazioni eseguite hanno restituito un quadro complessivo che, pur non coerente con le norme tecniche attualmente applicabili (così come la maggior parte delle costruzioni in muratura di vecchia edificazione), non ha determinato evidenze di criticità tali da rendere inagibili, anche parzialmente, i suddetti spazi; le medesime valutazioni hanno altresì evidenziato la necessità di interventi programmabili di miglioramento sismico e di consolidamento strutturale in relazione al sistema di copertura, al vano scale e ai solai di piano/pareti portanti;

la Giunta comunale, con l'atto di orientamento assunto nella seduta del 23/04/2024

recante “Indirizzi per l’ampliamento di progetti per l’Abitare condiviso e solidale, in attuazione del Piano per l’Abitare, con specifico riferimento (...) e all’immobile di proprietà di ACER Bologna in via Carracci civici 61-63-63/2” ha stabilito, relativamente a quest’ultimo, una volta acquisiti gli esiti della valutazione di sicurezza e il quadro economico degli interventi manutentivi necessari alla piena rifunzionalizzazione dell’edificio, di verificare la disponibilità di ACER a concedere il predetto immobile al Comune per almeno 30 anni, a titolo non oneroso, per finalità connesse a progetti di abitare condiviso e solidale”;

ACER ha manifestato il proprio interesse all’adesione agli obiettivi sociali individuati e la piena disponibilità a cedere l’uso dell’immobile a titolo non oneroso, per 30 anni - sia, come meglio specificato di seguito, in una prima fase di utilizzo temporaneo nell’ambito delle politiche di emergenza abitativa, sia in una seconda e definitiva fase per la realizzazione nell’immobile di un progetto sociale di abitare collaborativo ;

PREMESSO altresì, come illustrato nella deliberazione di Giunta comunale DG/PRO/2024/207, PG. n. 481985/2024, seduta del 12/07/2024, che:

l’immobile in questione, sulla base delle verifiche e valutazioni del Pronto Intervento Sociale, risulta attualmente occupato da 36 nuclei familiari, per un totale di 111 persone di cui 41 minori, persone senza disponibilità di un’abitazione e in condizioni di fragilità di diversa natura ;

rispetto a tale stato di emergenza abitativa il Comune, in caso di liberazione forzata dell’immobile, dovrebbe intervenire (soprattutto a garanzia dell’incolumità dei minori presenti) ricorrendo anche, in caso di impossibilità di reperimento di soluzioni abitative proprie, all’utilizzo di strutture alberghiere private sul territorio comunale o metropolitano, attualmente di difficile individuazione e comunque con costi particolarmente rilevanti;

l’Amministrazione, accertata la disponibilità di ACER anche su tale aspetto, ha pertanto valutato più vantaggioso per il pubblico interesse, rispetto all’ipotesi di cui sopra, la realizzazione sull’immobile di un intervento temporaneo di accoglienza, supportato da un servizio sociale di prossimità, per garantire in via transitoria (ovvero limitatamente al periodo strettamente necessario a individuare alternative alloggiative differenti) una soluzione abitativa ai nuclei in emergenza ;

è stato delineato in definitiva, per l’immobile di via Carracci in oggetto, un percorso in due fasi:

- la prima, di natura provvisoria, consistente in un intervento temporaneo di accoglienza, supportato da un servizio sociale di prossimità, inserito nell’ambito delle più generali politiche comunali volte a fronteggiare l’emergenza abitativa;
- la seconda, con orizzonte temporale trentennale, per la realizzazione, previa rifunzionalizzazione definitiva dell’edificio, di un progetto di abitare collaborativo e solidale, con coinvolgimento di soggetti del terzo settore ;

DATO ATTO della coerenza del percorso indicato con :

- le linee programmatiche del mandato amministrativo 2021-2026, presentate in Consiglio comunale nella seduta del 07/02/2022 con O.d.G. n. 54, PG n. 38101/2022, nelle quali, in materia di politiche per la casa, si indica, tra gli altri, l’obiettivo di attivare “nuovi progetti di edilizia sociale su aree pubbliche, anche

stimolando la partnership con operatori locali, tenendo presente le potenzialità offerte da comparti già pianificati o stimolare l'attuazione del PUG rispetto alle previsioni per l'edilizia sociale negli interventi privati a varia scala”;

- le linee di indirizzo del Piano per l'abitare, approvate con delibera del Consiglio comunale DC/PRO/2023/43, PG n. 469844/2023, nella seduta del 10/07/2023, costituite dall'insieme di strategie, azioni e strumenti, di breve e medio periodo, per rispondere in modo strutturale alla domanda sociale di casa nel territorio comunale; strategie tra cui figurano "sperimentare nuove forme di abitare collaborativo" e i "programmi per rigenerare l'Edilizia Residenziale Pubblica”;

- il vigente Piano Urbanistico Generale, nonché la sua variante in corso di approvazione (adottata con deliberazione di Consiglio comunale DC/PRO/2024/34, PG n. 244433/2024, nella seduta del 08/04/2024, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 24/2017), che promuove e favorisce le varie forme di edilizia residenziale sociale, e in particolare gli interventi per l'abitare condiviso e solidale di cui all'azione 2.1c "Sperimentare nuove forme abitative" della Disciplina del Piano;

- le linee di indirizzo per la gestione della transizione abitativa e della pronta accoglienza approvate con deliberazione di Giunta comunale DG/PRO/2024, PG n. 178691/2022, nella seduta del 12/04/2022, e i progetti in attuazione delle stesse che l'Amministrazione sta da tempo realizzando come risposta all'emergenza abitativa (consistenti nella messa a disposizione di appartamenti o posti letto - anche in strutture alberghiere private, ove quelle pubbliche siano insufficienti - a favore di cittadini in condizione di precarietà ed emergenza abitativa);

VISTO che la citata deliberazione di Giunta PG n. 481985/2024 ha affidato alle varie strutture dell'Amministrazione lo svolgimento delle attività necessarie alla realizzazione degli obiettivi individuati, dando mandato, tra gli altri:

- al responsabile del Settore Patrimonio, di perfezionare entro 15 giorni una scrittura privata con la stessa ACER volta a concedere immediatamente l'immobile al Comune - in via transitoria, nelle more della definitiva convenzione - per consentire l'avvio da parte di quest'ultimo del servizio sociale di prossimità e dei lavori provvisori funzionali all'accoglienza temporanea;
- al responsabile del Settore Politiche Abitative, di concerto con gli altri Settori competenti, di perfezionare entro 120 giorni la convenzione con ACER per la concessione al Comune dell'uso dell'immobile al Comune, per 30 anni e a titolo non oneroso;

DATO ATTO che la scrittura privata indicata al primo punto del precedente elenco è stata sottoscritta da Comune e ACER il 26 luglio 2024 (e inserita nell'apposito repertorio dell'Amministrazione con n. rep. 9232) e che la stessa ha avuto anche funzione ed effetti di verbale di consegna dell'immobile;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione dello schema della convenzione indicata al secondo punto del medesimo elenco - "tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) della Provincia di Bologna per la concessione in uso dell'immobile di proprietà della stessa ACER sito in Bologna, via de' Carracci, 61-63-63/2, finalizzata alla realizzazione di un progetto di abitare collaborativo e solidale, e in via transitoria di un intervento di risposta all'emergenza abitativa" - convenzione che assorbe tutti gli impegni assunti con la predetta scrittura privata;

VISTO lo schema di convenzione in questione, predisposto in accordo con ACER Bologna, allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante ;

CONSIDERATO che lo schema di convenzione prevede la concessione in gestione al Comune dell'immobile di via de' Carracci in argomento, a titolo gratuito per un periodo di 30 anni, per la realizzazione del progetto di abitare condiviso e solidale e dell'intervento temporaneo di risposta all'emergenza abitativa sopra illustrati, individuando gli obblighi reciproci delle parti , tra cui quelli del Comune di:

- assumere la gestione e custodia dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- svolgere a propria cura e spese gli interventi edilizi per la piena rifunzionalizzazione dell'immobile, con specifico riferimento alle opere di miglioramento sismico, di consolidamento strutturale in relazione al sistema di copertura, al vano scale e ai solai di piano/pareti portanti, interventi che - secondo una prima stima sommaria contenuta nell'allegato quadro esigenziale predisposto dal Comune ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 36/2023 e dell'art. 1 dell'allegato I.7 del medesimo decreto - ammontano a euro 4.500.000;
- provvedere all'esecuzione, sostenendone le relative spese, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessari sull'immobile per la durata della convenzione ;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che attualmente l'intervento di ristrutturazione è presente negli strumenti di programmazione vigenti 2024-26 e sarà riproposto per il triennio 2025-27 sull'esercizio 2026;

INFORMATO il Settore Edilizia Pubblica;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Settore Politiche Abitative, dal Responsabile del Settore Patrimonio, dal Responsabile del Settore Gestione Bene Pubblico e dal Responsabile del Dipartimento Welfare e Promozione del Benessere di Comunità;

RICHIESTO E PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari;

Su proposta: dei Settori Politiche Abitative e Patrimonio, entrambi congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio; del Settore Gestione Bene Pubblico, congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici, Verde e Mobilità; del Dipartimento Welfare e Promozione del Benessere di Comunità ;

Sentite la Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI APPROVARE lo schema di convenzione tra il Comune di Bologna e l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Bologna per la concessione in uso dell'immobile di proprietà ACER sito in Bologna, via de' Carracci, 61-63-63/2, finalizzata alla realizzazione di un progetto di abitare collaborativo e solidale , e in via transitoria di un servizio di accoglienza temporanea”;

2) DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Politiche Abitative di provvedere alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto 1) del presente dispositivo, nonché a tutti gli atti conseguenti e necessari;

3) DI DARE ATTO che in sede di sottoscrizione della convenzione potranno essere apportate al testo le precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie, senza alterazione dei contenuti sostanziali dell'accordo.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.