



**Comune
di Bologna**

*Dipartimento Segreteria Generale Partecipate Appalti e
Quartieri
Politiche abitative*

Proposta N.: **DC/PRO/2024/71**

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA COSTITUZIONE DA PARTE DI ASP CITTÀ DI BOLOGNA DI UNA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA, CONFIGURATA SUL MODELLO DELL'IN HOUSE PROVIDING, CON LE FUNZIONI DI AGENZIA SOCIALE PER L'AFFITTO

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- il Comune di Bologna è socio di ASP Città di Bologna, con una quota del 97%, insieme alla Città Metropolitana di Bologna e alla Fondazione Carisbo;
- l'ASP è Ente pubblico non economico disciplinato dall'ordinamento regionale, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico, di autonomia statutaria, gestionale, patrimoniale, contabile e finanziaria, nell'ambito delle norme e dei principi stabiliti dalla legge regionale e dalle successive indicazioni regionali, e non ha fini di lucro;
- L'Asp ha come finalità l'organizzazione ed erogazione di servizi sociali e socio-sanitari, ed in particolare:
 - a) assistenza agli anziani e ai soggetti con patologie assimilabili a quelle dell'età senile, e in special modo a coloro che versano in condizioni di disabilità e non autosufficienza fisica e/o psichica;
 - b) assistenza alle persone adulte che versano in stato di bisogno sociale e sociosanitario, ivi incluse le persone con disabilità, per assicurare loro una migliore qualità di vita;
 - c) servizi sociali per l'area della maternità, dell'infanzia, e dell'adolescenza, secondo le esigenze indicate dalla pianificazione locale definita dal Piano di zona;

Preso atto che:

- l'Amministratore Unico dell'ASP Città di Bologna in data 23/7/2024 ha adottato la Decisione – trasmessa con PEC PG N. 520231/2024 e parte integrante del presente provvedimento - di costituire una Società che opererà secondo gli indirizzi strategici e i programmi stabiliti da ASP Città di Bologna, in attuazione delle direttive impartite dal Comune di Bologna, per promuovere, agevolare e coordinare lo svolgimento di servizi finalizzati a dare risposta a bisogni abitativi nel territorio della Città metropolitana;

per sviluppare progetti di abitare collaborativo – cohousing; nonché in via accessoria e strumentale, per valorizzare il patrimonio immobiliare di ASP Città di Bologna;

- l'Amministratore Unico di ASP Città di Bologna ha altresì approvato lo schema di Statuto, il Piano Economico Finanziario (comprensivo di slides descrittive) e il Questionario da sottoporre alla Corte dei Conti per il parere da emettere sulla costituzione della Società, documenti parte integrante della presente deliberazione;

Considerato che:

- la Società che ASP intende costituire si configura come Società in house indirettamente partecipata dal Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 175/2016, T.U. Società Partecipate;

- pertanto la costituzione della Società deve avvenire attraverso la procedura aggravata disciplinata dagli artt. 5 e 7 del medesimo Decreto sopra citato;

Ricordato che fra le finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche ai sensi del D.Lgs. 175/16 (art. 4) vi è la produzione di servizi di interesse generale (lett. a) e la autoproduzione di beni o servizi strumentali all'Ente o agli Enti Pubblici partecipanti (lett. d) - nel rispetto delle condizioni stabilite dalle direttive europee in materia di contratti pubblici e della relativa disciplina nazionale di riferimento;

Atteso che la scelta organizzativa di realizzare un soggetto, nella forma giuridica della Società a responsabilità limitata, configurata secondo il modello dell'in house providing, che metta a sistema le risorse, dando continuità nel tempo alle garanzie previste e al supporto per lo sviluppo di interventi di abitare collaborativo, garantendo la gestione degli alloggi pubblici e il sistema di supporto agli alloggi privati, si ispira ai seguenti obiettivi:

- destinare alloggi pubblici alla locazione a canone concordato;

- ricercare sul mercato alloggi privati assicurando: integrazione economica per il pagamento del canone, facilitazioni alla stipula del contratto, garanzie per la morosità, copertura delle spese legali per le procedure di rilascio, rimborso di piccoli ed essenziali interventi manutentivi indispensabili per l'effettivo utilizzo dell'alloggio secondo le disponibilità del Fondo Regionale Patto per la casa;

- finalizzare l'esperienza del primo cohousing pubblico cittadino Porto 15, all'avvio di due nuovi cohousing pubblici;

Precisato pertanto che:

- la Società è finalizzata sia allo svolgimento di servizi di interesse generale in ambito locale, per le sue funzioni di Agenzia per l'abitare, sia all'autoproduzione di servizi, in quanto concessionaria della gestione di immobili pubblici, di proprietà dell'ASP Città di Bologna e del Comune di Bologna, mediante le formule della locazione a canone concordato e del cohousing;

- l'oggetto sociale rientra tra quelli previsti ed ammessi per le società a partecipazione pubblica ed è strettamente connesso alle finalità istituzionali sia dell'ASP Città di Bologna, sia del Comune di Bologna;

- l'organizzazione in forma societaria consente uno svolgimento dei servizi affidati, sia di interesse generale, sia strumentali, in modalità più efficiente, efficace ed economica che attraverso la gestione in economia da parte dell'ASP, in quanto consente la mobilitazione di risorse esterne al socio ASP non ottenibili con una gestione internalizzata; non si prevedono costi aggiuntivi a carico di ASP Città di Bologna, derivanti dalla creazione di una società, ma sinergie di costo valorizzate in termini di contratti di service amministrativi, seppur non esclusivi;

- ASP ha valutato come preferibile l'utilizzo dello strumento societario sia in quanto dotato di flessibilità operativa superiore ad altri modelli di enti non societari, quali la Fondazione, in quanto inadatte a gestire

un'attività operativa connessa a contratti di affitto ed incassi di canoni, sia al modello concessorio ad un soggetto terzo individuato con gara, il quale avrebbe comportato l'affidamento dell'attività ad un soggetto estraneo ad ASP e come tale non atto a generare sinergie di costi e di funzioni;

Rilevato che:

- il Piano Economico Finanziario approvato da ASP, comprensivo delle slides descrittive, e pervenuto al Comune, allegato parte integrante del presente provvedimento, dimostra la sostenibilità dell'attività sociale nell'arco temporale esaminato di cinque anni, oltre ad evidenziare un valore della produzione in linea con quanto stabilito dall'art. 20 comma 2 del D.Lgs. n. 175/2016, che non ammette la detenzione di società partecipate aventi un fatturato inferiore ad un milione di euro annuo;

- lo schema di Statuto inviato dall'Amministratore Unico e dal medesimo approvato, allegato parte integrante del presente provvedimento, coerente con le caratteristiche richieste dalle linee strategiche dell'ASP Città di Bologna e del Comune di Bologna per le funzioni dell'Agenzia dell'abitare;

- dalle norme statutarie si rileva che il modello societario proposto è quello dell'in house providing, rinvenendosi sia il carattere della proprietà pubblica totalitaria, sia quello dell'attività svolta esclusivamente a favore del socio e dell'utenza del servizio pubblico svolto, sia il controllo analogo svolto dall'unico socio ASP Città di Bologna e mediamente dal socio indiretto Comune di Bologna;

- la costituenda Società non presenta una duplicazione delle medesime funzioni svolte da ACER Bologna o da altre partecipate del Comune, come emerge dal Questionario allegato 4) alla decisione dell'Amministratore Unico di ASP, in quanto l'attività della Società di nuova costituzione non si sovrappone per la tipologia di attività, improntata ad un intervento gestionale da un lato ma anche solidale, in particolare nei contesti di abitare collaborativo, la cui promozione è un elemento fondante; l'obiettivo è quello di promuovere interventi abitativi per garantire migliore qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, offrendo opportunità di autonomia abitativa, sviluppando attività dirette a soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie e dei cittadini residenti nella Città metropolitana, con un ISEE del nucleo familiare compreso fra 9.360 euro e 35.000 euro (target di utenza diverso da quello di ACER Bologna);

- la fruizione da parte della Società di somme derivanti dai finanziamenti Programma PN Metro Plus – Progetto: “Abitare – Agenzia Sociale per l'affitto” non determina una situazione di lesione della concorrenza in quanto il soggetto esplica un'attività di carattere sociale estranea al mercato, sulla base del regime giuridico dell'in house providing;

Dato atto che:

· come accennato sopra, attraverso la costituzione della nuova Società, ASP Città di Bologna e Comune di Bologna si propongono di sviluppare l'abitare condiviso “cohousing”, di stimolare l'offerta di alloggi pubblici e privati sul mercato della locazione accessibile e quindi incrementare la possibilità che individui e famiglie con un reddito medio e medio basso riescano ad accedere ad un'abitazione adeguata alle proprie esigenze ad un canone congruo rispetto alle proprie capacità economiche;

· al fine di assolvere le finalità statutarie la Società gestirà immobili di proprietà e immobili pubblici, messi a disposizione da ASP Città di Bologna e dal Comune di Bologna, sottoscrivendo contratti a canone concordato, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile;

· l'Agenzia svolgerà anche attività di scouting per l'individuazione di immobili di soggetti privati da destinare alle finalità statutarie con la seguente formula: al locatore privato verrà garantita la corresponsione di un canone concordato fissato al livello massimo rispetto a quelli praticati nella specifica area territoriale e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile; l'inquilino sarà chiamato a sostenere la spesa del canone concordato predeterminato tenendo conto della sostenibilità del canone stesso rispetto Reddito Familiare Netto del nucleo e la differenza sarà riconosciuta dalla

Società attraverso l'erogazione di un contributo all'inquilino. La Società si occuperà inoltre della gestione delle formalità relative al contratto di locazione e fornirà ai proprietari garanzie in caso di morosità dell'inquilino, fino all'importo massimo di una annualità di canone;

· la Società sarà inoltre destinataria di risorse del Programma PN Metro Plus per complessivi 4 milioni di euro che saranno utilizzate nei primi 4 anni e delle risorse del Patto per la Casa Regionale, entrambe a sostegno dell'avvio dell'attività;

- con Determina DDPRO/2024/11238 il Comune di Bologna è stato ammesso al finanziamento del progetto "BO 4.4.11.1.A DENOMINATO "AGENZIA PER L'ABITARE" NELL'AMBITO DEL PIANO OPERATIVO DI BOLOGNA DEL PROGRAMMA PN METRO PLUS E CITTÀ MEDIE SUD 2021 - 2027", esecutiva ai sensi di legge;

Visto il Piano Economico Finanziario, comprensivo delle slides descrittive, allegato parte integrante del presente provvedimento, che ha durata quinquennale, nel quale è previsto:

· che in sede di costituzione ASP conferirà in proprietà alla Società il complesso immobiliare Porto 15 composto da 18 appartamenti già locati, che costituirà il primo nucleo di immobili abitativi che la Società sarà chiamata a gestire. Sempre nei primi mesi dell'anno 1 ASP metterà a disposizione in diritto d'uso gratuito 20 unità immobiliari che la Società provvederà a ristrutturare per poi darli in locazione. Dal secondo anno anche il Comune di Bologna metterà a disposizione immobili di proprietà; in particolare, nell'anno 2, dopo avere effettuato gli eventuali interventi necessari a renderli affittabili, saranno messe a disposizione in uso gratuito 52 unità abitative corrispondenti agli alloggi situati in via Fioravanti (ex XM24) e agli appartamenti ex Beretta. Successivamente il Comune provvederà a mettere a disposizione in uso gratuito ulteriori unità immobiliari in misura di: 95 nell'anno 3, 80 nell'anno 4, 26 nell'anno 5;

· la conseguente gestione di 291 alloggi pubblici (compresi i 18 di proprietà) a canone concordato e l'individuazione e destinazione al canone concordato di 370 alloggi privati;

Preso atto che i ricavi stimati a piano comprendono:

· i ricavi da locazione sulle unità abitative di Porto 15, assunti sulla base dei contratti di locazione attualmente in essere;

· il rimborso spese collegato alla locazione delle unità abitative di Porto 15, controbilanciato dalle relative spese;

· i ricavi da locazione degli immobili pubblici, quantificati prevedendo per tutte le unità immobiliari una metratura media di 65 mq ed un canone concordato mensile medio di euro 400 mese, in linea con il canone medio applicato nel 2024 sugli Immobili di Porto 15 di ASP;

· il rimborso spese una tantum riconosciuto all'Agenzia dal «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna, determinato sulla base delle indicazioni previste dal bando (200€ per ciascun contratto sottoscritto a valere sul Patto) e il contributo spese di gestione riconosciuto all'Agenzia dal «Patto per la casa» della Regione Emilia-Romagna, determinato sulla base delle indicazioni previste dal bando (25€/mese per ciascun contratto sottoscritto a valere sul Patto e per la durata di 5 anni dall'attivazione del contratto);

· i contributi del Programma PN Metro Plus, quantificati nel limite delle spese che in ciascun anno si assume saranno rendicontate, tenuto conto del limite massimo del contributo accessibile pari ad euro 4 milioni in quattro anni;

Visto che dal lato dei costi nel piano sono compresi principalmente:

- costi per servizi, comprensivi principalmente dei costi per il servizio di cohousing, stimati sulla base dell'esperienza di ASP, costi per il service amministrativo, affidato in outsourcing ad ASP, costi per servizi di comunicazione e promozione sociale, assistenza ICT, utenze e servizi assicurativi, manutenzioni ordinarie, stimate in base al numero di alloggi gestiti, e altri costi, quali ad esempio servizi legali, piccoli interventi di ripristino, pulizie ecc stimati in misura forfettaria;
- costi per il personale, stimati sulla base del piano assunzioni ipotizzato che vede la presenza di 7 unità nella prima annualità, con un incremento di ulteriori 2 nella seconda e una ulteriore nella terza, per un totale di 10 a regime, di cui il il Dirigente al 30% e il responsabile amministrativo al 40%, in quanto condivisi con ASP;
- gli ammortamenti sugli importi della ristrutturazione iniziale sugli immobili ASP, oltre che sui fabbricati di proprietà e sulle spese di costituzione;
- l'IMU sugli immobili conferiti/messi a disposizione da ASP;
- i costi relativi all'attivazione dei contratti di locazione su immobili privati, consistenti nelle seguenti voci di costo:

1) costi necessari all'integrazione del canone lungo tutta la durata del contratto, stimati ipotizzando che solo il 70% degli inquilini, sulla base del reddito familiare, avrà diritto al contributo nell'importo massimo;

2) accantonamenti ad un fondo finalizzato a coprire la garanzia di morosità, nella misura massima di una annualità e considerando un tasso di morosità che si è stimato pari al 20%;

3) costi che la Società sosterrà per le pratiche amministrative a inizio locazione.

Tali costi sono presenti nel piano per quanto riguarda 60 contratti finanziati inizialmente con risorse del Programma PN Metro Plus e successivamente con risorse proprie e per 190 contratti finanziati con risorse del Programma PN Metro Plus e proprie, per i quali, decorsi i 5 anni dall'attivazione, non è prevista la proroga dei vantaggi per proprietari e conduttore, salvo che tali agevolazioni non vengano in qualche modo rifinanziate. Per 120 contratti, attivati invece con le risorse del Patto per la Casa della Regione Emilia Romagna, è previsto solo l'accantonamento a fondo garanzia affitti di un importo ad integrazione delle garanzie sulla morosità già previste dal Patto, al fine di rendere omogenea l'agevolazione offerta a questi contratti rispetto a quella offerta ai contratti che non attingono a tali risorse, sempre stimando un tasso di morosità pari al 20%; non sono invece previsti i costi per l'integrazione affitti né i costi per pratiche di attivazione in quanto finanziati direttamente dai fondi regionali;

Considerato che nel Piano Economico Finanziario, comprensivo delle slides descrittive, allegato parte integrante del presente provvedimento, sono stimati:

- un valore della produzione superiore al milione di euro già dal secondo anno e prossimo al milione di euro nel primo anno e pertanto risulta soddisfatta la condizione di cui all'art. 20, co 1 lett d) del TUSP;
- un risultato in pareggio per tutto l'arco del piano, in quanto è previsto l'accantonamento ad un fondo oneri futuri e manutenzioni di un importo annuo non costante e pari al risultato della gestione, tenuto conto delle imposte stimate, che si è ipotizzato di accantonare dando una rappresentazione di bilancio con chiusura in pareggio al fine di dotare la Società di risorse per fare fronte a spese future impreviste;

Valutato che per quanto riguarda gli aspetti patrimoniale e finanziario:

- nel Piano Economico Finanziario è ipotizzato, nel primo esercizio, l'ottenimento in via anticipata di una prima tranche di contributo a valere sui fondi del Programma PN Metro Plus relativi al Progetto sopra richiamato pari a 1 milione di euro, senza oneri, che sarà erogato da ASP, dopo che

quest'ultima, prima della costituzione della Società, avrà stipulato una convenzione con il Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/90, che regolerà tra gli altri aspetti l'erogazione e la successiva gestione contabile della suddetta prima tranche di contributo nell'ambito degli impegni di ASP nel processo di rendicontazione delle spese del Progetto;

- sempre in merito al PEF, come specificato al punto precedente, tra le ipotesi esposte nelle slides descrittive del PEF, per il primo anno di esercizio si è concretizzata la scelta della corresponsione in via anticipata di una prima tranche di contributo pari a un milione di euro sui fondi del PN Metro Plus, funzionale e necessaria all'avvio delle attività previste nel progetto e oggetto della convenzione tra Comune di Bologna e Asp;
- è prevista la costituzione di un fondo oneri futuri e manutenzione, mediante accantonamento annuo come più sopra esposto, di cui non è stimato utilizzo in arco di piano;
 - è prevista la costituzione di un fondo per integrazione affitti, costituito per garantire la disponibilità delle risorse necessarie per il pagamento del contributo per tutta la durata quinquennale del contratto; il fondo è alimentato mediante accantonamenti e ne è previsto l'utilizzo annualmente per competenza;
 - non sono stati stimati crediti e debiti di funzionamento, in quanto per semplificazione sono considerati pagati tutti i debiti in ciascun anno e corrispondentemente incassati i crediti, tutti in ciascun anno;
 - è previsto un flusso di cassa annuo complessivo positivo nei primi tre esercizi e negativo nel quarto e nel quinto esercizio;
 - è previsto un saldo finale di cassa positivo per tutto l'arco di piano e non è previsto il ricorso ad indebitamento bancario;

Preso atto che

- anche il quinto e ultimo anno di Piano, che rappresenta il primo anno che non beneficia dei contributi del Programma PN Metro Plus, anche se risultano ancora presenti i contributi regionali del Patto per la casa, presenta un risultato della gestione positivo, del quale è ipotizzato l'accantonamento a fondo oneri futuri e manutenzioni, così come negli anni precedenti;
- è stata fatta da ASP, con esito positivo, una simulazione di sostenibilità nel lungo periodo, mediante proiezione dei costi e dei ricavi per 16 anni, che tuttavia non ha sufficiente dettaglio e completezza per poter essere considerata alla stregua della pianificazione inerente i primi cinque anni di attività;

Ritenuto di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire al più presto il voto favorevole in Assemblea dell'ASP Città di Bologna alla delibera di costituzione della Società:

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 10 ottobre 2012, n. 174 convertito nella L. 213/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Dipartimento Segreteria Generale, Partecipate, Appalti e Quartieri e dal Responsabile del Settore Politiche Abitative e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie, in quanto il presente provvedimento comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, e che tali riflessi sono stati valutati nell'ambito delle disponibilità del bilancio di previsione 2024-2026 ai capitoli di spesa U39783-000, U39784-000, U39781-000, U39782-000;

Sentito il Dipartimento Cultura, Sport e Promozione della Città e il Settore Patrimonio;

Dato atto che è stato acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012;

Su proposta del Dipartimento Segreteria Generale, Partecipate, Appalti e Quartieri e del Settore Politiche Abitative, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la costituzione da parte di ASP Città di Bologna di una Società a responsabilità limitata, configurata sul modello dell'in house providing, denominata (nome da definire), per le motivazioni analitiche in premessa richiamate ed esposte nella delibera deliberata dell'Amministratore Unico di ASP Città di Bologna, allegato 1) parte integrante del presente provvedimento;
- 2) DI APPROVARE altresì, per le motivazioni in premessa esposte, lo Statuto, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, contrassegnato come allegato 3) ed il Piano Economico-Finanziario, allegato 2), comprensivo delle slides descrittive (con le precisazioni fatte in premessa);
- 3) DI APPROVARE infine il Questionario estratto dalla Deliberazione n. 32/2023 della Corte dei Conti sezione di controllo Emilia Romagna contenente le "indicazioni istruttorie preliminari all'esame della sezione regionale in merito ai provvedimenti contemplati dall'art. 5 del D.Lgs. n. 175/2016 (TUSP)", allegato 4) parte integrante del presente provvedimento, al fine di consentire alla Corte dei Conti medesima il vaglio istruttorio della richiesta formulata dall'Ente, ai sensi dell'art. 5, commi 3 e 4, del medesimo D. Lgs. 175/2016;
- 4) DI DARE ATTO CHE lo schema del presente provvedimento, prima di essere sottoposto al Consiglio Comunale, è stato pubblicato per 30 giorni all'Albo pretorio telematico e sul sito istituzionale del Comune, ai fini della consultazione pubblica prescritta ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di Società a partecipazione pubblica";
- 5) DI DARE ATTO CHE, in esito all'approvazione del presente provvedimento, lo stesso deve essere inviato, ai sensi dell'art.5, comma 3, del D. Lgs. 175/2016 alla Sezione Regionale di controllo della Corte dei Conti di competenza unitamente al Questionario e alla restante documentazione approvata con il presente provvedimento, per l'espressione di parere da rendere nel termine di 60 giorni e all'Autorità Garante della Concorrenza del Mercato che può esercitare i poteri di cui all'articolo 21-bis della legge 10 ottobre 1990, n. 287;
- 6) DI DARE MANDATO al Sindaco o suo delegato ad intervenire alla seduta dell'Assemblea di ASP Città di Bologna all'uopo convocata, per esprimere voto favorevole alla costituzione della Società in oggetto.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -