

 <b>Atto di Consiglio</b>	<b>Politiche abitative</b> Informati: <b>Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio</b>	<b>N. Proposta: DC/PRO/2025/138</b>
<b>Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE ALL'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) BOLOGNA DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) E SOCIALE (ERS) E ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BOLOGNA .</b>		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

### IL CONSIGLIO

**PREMESSO** che:

l'Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer), ai sensi dell'art. 41 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, annovera tra i suoi compiti istituzionali:

- a. la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- b. la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento e attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;
- c. la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie e all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- d. la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di ERP e di abitazioni in locazione;

in virtù delle medesime previsioni legislative il Comune può avvalersi dell'attività di Acer anche attraverso la stipula di un'apposita convenzione, che stabilisca i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi e i proventi derivanti dall'attività;

con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 225204/2020 veniva approvata la convenzione, sottoscritta in data 29 giugno 2020, rep. n. 4985/2020, tra Comune di Bologna e Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di Bologna (di seguito, "Acer Bologna" o anche solo "Acer") per la gestione del patrimonio immobiliare individuato in apposito elaborato; con scadenza della convenzione il 31 dicembre 2025;

il Comune intende affidare in concessione ad Acer, a mezzo sottoscrizione di nuova convenzione, la gestione del predetto patrimonio immobiliare, meglio dettagliato nell'allegato A, fino al 31 dicembre 2030, salvo recesso anticipato o proroga/rinnovo, previo apposito atto deliberativo, per un ulteriore quinquennio;

lo schema di tale nuova convenzione è contenuto nell'Allegato 1 parte integrante e sostanziale del presente atto, sulla quale Acer, con nota del 18 novembre 2025 agli atti del Settore Politiche Abitative, ha espresso completa condivisione e la volontà di procedere parimenti all'approvazione nei propri organi competenti;

oltre alle unità immobiliari a destinazione residenziale pubblica e sociale con relative pertinenze (e alle nuove unità immobiliari non gestite in precedenza), anche per questa nuova concessione il Comune intende affidare in gestione ad Acer quelle unità immobiliari a destinazione commerciale e altri locali vari, meglio dettagliati nell'allegato A, che in ragione della loro ubicazione richiedono una gestione unitaria e coordinata con il complesso immobiliare cui appartengono per i quali l'Amministrazione Comunale conserva la competenza in merito alla scelta dei contraenti, alla negoziazione del canone, alla stipula dei contratti, alla prima registrazione e alla gestione dei depositi cauzionali ;

CONSIDERATO che:

il Comune di Bologna, in vista della scadenza della convenzione ad oggi vigente - e alla luce delle risultanze della Commissione di Monitoraggio, prevista dalla Convenzione in scadenza, che nel periodo di validità si è riunita con cadenza mensile per verificare e dare impulso all'attuazione ai servizi affidati - ha avviato un'analisi per meglio contemperare le esigenze dell'Amministrazione, sottese alla gestione del patrimonio immobiliare di sua proprietà, con le esigenze operative rappresentate da ACER e con gli interessi primari degli utenti finali ;

detta analisi ha condotto all'individuazione di alcune componenti su cui sono state proposte innovazioni e miglioramenti inserite nello schema di Convenzione allegato, in particolare:

- a. relativamente alla componente finanziaria, contabile e di rendicontazione, di cui agli artt. 6 e 7 dello schema di Convenzione allegato, è stata ridefinita la tipologia di contabilità che Acer è tenuta ad adottare ed è stata integrata la descrizione delle modalità di rendicontazione al Comune ;
- b. relativamente alla componente gestionale, di assegnazione degli alloggi e di relazione con gli assegnatari, di cui agli artt. 8, 12 e 18 dello schema di Convenzione allegato, si è previsto, a carico del concessionario, il potenziamento del sistema di segnalazione guasti con l'implementazione di un Call Center attivo 24 ore su 24, 7 giorni su 7; si è previsto l'impegno reciproco a sviluppare ulteriormente gli strumenti di partecipazione e accesso alle informazioni da parte delle Organizzazioni Sindacali rappresentative degli interessi degli assegnatari, nel rispetto della normativa sulla privacy; sono state definite nuove modalità di monitoraggio e raccolta delle segnalazioni

- degli utenti per ottimizzare le risposte e migliorare l'informazione anche a beneficio degli Sportelli Sociali del Comune;
- c. relativamente alla componente di monitoraggio e controllo in itinere della concessione e della documentazione a supporto, di cui agli artt 7, 13, 14, 18 dello schema di convenzione allegato, si è provveduto ad inserire l'impegno a concludere il processo di realizzazione di un datawarehouse di scambio sistematico di dati e informazioni, consentendo al Comune il collegamento in tempo reale al sistema gestionale di ACER e la geo-referenziazione dei dati relativi a ogni edificio in concessione, precisando in modo dettagliato l'attività di controllo e verifica che il Comune eseguirà anche in ragione di questo nuovo sistema di integrazione dati;
  - d. relativamente alla componente legata alle attività manutentive, di cui agli artt. 14 e 18 dello schema di convenzione allegato, oltre ai miglioramenti relativi al call center e al completamento del datawarehouse succitati, sono state definite con maggiore chiarezza le modalità per stabilire le tempistiche dei lavori, le modalità di monitoraggio degli stessi, nonché la disciplina relativa alle penali in caso di ritardi nell'esecuzione di lavori o dei servizi;

nella redazione del Mansionario delle attività, allegato B e Reportistica Informativa Allegato B2 della convenzione in discorso, si è tenuto conto degli elementi minimi di base obbligatori per la gestione, suddivisi per blocchi di attività, condizioni e risultati di cui ai capitolati prestazionali contenuti nell'allegato A della deliberazione del Consiglio Regionale 30 luglio 2002 n. 391, che ha, altresì, stabilito i massimali dei costi mensili di gestione per alloggio in relazione a dette prestazioni e alla dimensione del patrimonio gestito di cui si è tenuto conto nella definizione dei costi amministrativi di gestione della Convenzione in oggetto, tenuto anche conto degli adeguamenti di cui alla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n. 1590 del 25/09/2023;

ta- li costi di gestione non sono comprensivi dei costi per le prestazioni tecniche relative agli interventi di manutenzione svolte da Acer, che saranno fatturati nella misura del 11% dell'importo dei lavori posto a base di gara;

i proventi dei canoni di locazione degli alloggi di ERP , ai sensi dell'art. 36 della citata legge regionale 24/2001, oltre che alla copertura dei costi di gestione, sono destinati dal Comune al recupero e allo sviluppo del patrimonio di alloggi di ERP , ivi compresi i relativi programmi sistematici di manutenzione e di adeguamento tecnologico, oltre che allo sviluppo delle politiche abitative dell'Ente; pertanto, la loro puntuale ripartizione tra gestione amministrativa, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, gestione condominiale e sviluppo delle politiche abitative dell'Ente avverrà attraverso accordi preventivi annuali tra le parti;

ATTESO che:

negli anni sono stati sottoscritti tra Comune di Bologna e Acer accordi integrativi/aggiuntivi della convenzione in essere, per la gestione di risorse ulteriori rispetto ai proventi dei canoni o per lo svolgimento di attività e servizi aggiuntivi,

integralmente finanziati negli esercizi di competenza;

detti accordi restano in vigore fino alla loro scadenza contrattuale e ogni loro rimando alla convenzione in essere deve intendersi riferito alla nuova convenzione che qui si intende approvare e che, a sottoscrizione avvenuta, sostituirà interamente la precedente; ad essa occorre far riferimento per quanto non previsto negli accordi integrativi/aggiuntivi predetti se non in contrasto con le loro specifiche previsioni;

costituisce allegato della convenzione anche la “Tabella dei servizi e dei costi aggiuntivi”, allegato C e “Tariffario servizio Casa” allegato C2, contenente l’elenco dei servizi, e relativi costi, che l’amministrazione ha attivato con gli accordi di cui sopra o che si riserva in futuro di attivare con separati accordi, non escludendo altre necessità al momento non prevedibili, e che troveranno per tempo adeguata copertura finanziaria;

analoghi accordi potranno essere stipulati tra le parti in caso di disponibilità di ulteriori risorse finanziarie (es. finanziamenti locali, regionali o statali) per la realizzazione di ulteriori programmi di intervento;

RITENUTO perciò opportuno procedere all’affidamento in concessione ad Acer Bologna della gestione del patrimonio immobiliare sopra specificato fino al 31 dicembre 2030, salvo recesso o proroga/rinnovo per un ulteriore quinquennio con nuovo atto deliberativo e, conseguentemente, all’approvazione dello schema di convenzione e suoi allegati, parti integranti e sostanziali del presente atto, per stabilire i servizi da prestare, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi e le modalità di reimpiego dei proventi derivanti dall’attività, oltre alle penali per inadempimenti o ritardi imputabili al gestore;

DATO ATTO che il responsabile del procedimento è il Direttore del Settore politiche abitative, dott. Marco Guerzoni;

VISTI: la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, e relativi regolamenti attuativi; la deliberazione assembleare della Regione Emilia-Romagna progr. n. 154 del 6 giugno 2018 (Atto unico sull’edilizia residenziale pubblica); la deliberazione del Consiglio regionale 30 luglio 2002 n. 391, e s.m.i.; il vigente Regolamento per la ripartizione degli oneri per spese di manutenzione tra Ente proprietario, gestore e inquilino, approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 24/12/2024 PG n. 75595/2024;

INFORMATA l’Area Risorse Finanziarie e Patrimonio (UI Patrimonio);

PRESO ATTO, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore

Politiche Abitative;

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, in quanto la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

Su proposta del Settore Politiche abitative, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le commissioni consiliari competenti,

## DELIBERA

1. DI AFFIDARE in concessione ad Acer Bologna il servizio di gestione del patrimonio immobiliare comunale, individuato nell'allegato A della convenzione che qui si intende approvare, fino al 31 dicembre 2030 salvo recesso anticipato o proroga/rinnovo, previo apposito atto deliberativo, per un ulteriore quinquennio;

2. DI APPROVARE lo schema di Convenzione (Allegato 1) e relativi suoi allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, così individuati:

- Allegato "A" Portafoglio Immobiliare
- Allegato "B" Mansionario delle Attività
- Allegato "B2" Reportistica informativa
- Allegato "C" Tabella dei Servizi e dei Costi aggiuntivi
- Allegato "C2" Tariffario Servizio Casa
- Allegato "D" Carta dei Servizi
- Allegato "E" Attività per il recupero crediti

3. DI DARE ATTO che alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto precedente provvederà il Direttore del Settore Politiche Abitative, autorizzato, in tale occasione, ad apportare al testo le necessarie modifiche e/o integrazioni, fatta salva la sostanza e il contenuto dello stesso;

4. DI DARE ATTO che la nuova convenzione entrerà in vigore dalla sua sottoscrizione da parte di Comune e Acer, senza soluzione di continuità con la gestione in essere in virtù della convenzione rep. n. 4985 del 29 giugno 2020;

5. DI DARE ATTO che gli atti aggiuntivi e/o integrativi sottoscritti in virtù della convenzione rep. n. 4985 del 29 giugno 2020 restano in vigore fino alla loro scadenza contrattuale e ogni loro rimando alla convenzione scaduta è da intendersi

riferito alla nuova convenzione sottoscritta;

6. DI DARE ATTO che l'Amministrazione potrà all'occorrenza sottoscrivere separati accordi per l'affidamento dei servizi indicati nella "Tabella dei servizi e dei costi aggiuntivi" allegata, o per altre necessità al momento non prevedibili; analoghi accordi verranno stipulati tra le parti in caso di disponibilità di ulteriori risorse finanziarie (es. finanziamenti locali, regionali o statali) per la realizzazione di ulteriori programmi di intervento;

7. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore competente di trasmettere la presente deliberazione ad Acer Bologna.

Infine, con votazione separata,

#### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 267/2000, per consentire, senza soluzione di continuità, l'espletamento dei servizi affidati al concessionario.