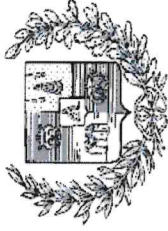




**Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI-REDAELLI”**

BILANCIO D’ESERCIZIO 2023

- A - Stato Patrimoniale
- B - Conto Economico
- C - Nota Integrativa
- D - Relazione sulla situazione dell’Azienda e sull’andamento della gestione
- E - Relazione del Collegio dei Revisori Contabili



Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI - REDAELLI"
BILANCIO D'ESERCIZIO - ALL. A) STATO PATRIMONIALE 2023

	PASSIVO	
	31/12/2022	31/12/2023
ATTIVO		
4) CREDITI per incrementi del patrimonio		
TOTALE A		
3) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immateriali		
7 Software	323.713	357.356
II Materiali		
1 Terreni	323.713	357.356
2 Fabbricati (patrimonio indisponibile)	214.233.228	212.306.932
3 Fabbricati (patrimonio disponibile)	22.776.532	22.747.512
4 Immobili di pregio artistico (patrimonio ind.)	129.864.271	128.337.161
7 Impianti e attrezzature (patr. disponibile)	53.281.859	53.281.859
8 Beni mobili di pregio artistico (patr. indisponibile)	574.140	574.140
9 Automezzi	1.426.278	1.354.792
10 Immobilizzazioni in corso e acconti	5.164.345	5.164.345
12 Mobili, arredi e altri beni	95.022	95.022
III Finanziarie		
1 Partecipazioni in:	80.724	80.724
Altri soggetti	970.057	671.377
TOTALE B	1.655.000	1.655.000
TOTALE C	216.211.941	214.319.289
TOTALE A		
Patrimonio netto		
I Fondo di dotazione		
1. Iniziale	110.832.053	110.832.053
2. Variazioni	110.832.053	110.832.053
II Contributi in conto capitale	90.682.418	89.155.297
III Riserve da rivalutazione		
IV Riserva legale	104.409	104.409
V Riserve statutarie	1.537.809	1.537.809
VI Altre riserve	17.932	17.933
VII Utili (perdite) portati a nuovo	(14.010.082)	(29.707.346)
VIII Utili (perdita) dell'esercizio	(15.697.264)	(449.936)
TOTALE A	173.467.275	171.490.219
Conferimenti da trasf. in conto capitale		
Fondi per rischi ed oneri		
1 Fondo svalutazione crediti	1.005.573	913.642
2 Fondo svalutazione crediti ex Amministratori	0	0
3 Altri	1.477.925	1.257.322
TOTALE C	2.483.498	2.170.964
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordin.	55.687	58.359

ATTIVO		PASSIVO	
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2023
ATTIVO CIRCOLANTE			
I Rimanenze			
1 Beni di consumo	595.439	740.748	16.308.741
	595.439	740.748	6.384.170
II Crediti	5.329.876	19.972.971	9.924.572
1 Verso la Regione	2.496	75	
2 Verso il Comune	370.799	356.602	23.540.981
3 Verso Altri Enti	247.525	0	17.748.373
5 Verso ATS	4.709.057	19.616.294	5.792.607
6 Verso altri soggetti			900.795
(di cui esigibili entro l'esercizio successivo)			
III Attiv.finanz.che non costit.immobilizzazioni	2.743	2.743	8.406.146
4 Titoli	2.743	2.743	
IV Disponibilità liquide	5.459	2.513	
1 Depositi bancari e postali	0	0	1.805.028
3 Denaro e valori in cassa	5.459	2.513	1.935.429
TOTALE C	5.933.516	20.718.975	45.807.950
RATEI E RISCONTI ATTIVI			
1 Ratei	442	848	212.916
2 Risconti	463.862	17.916	582.437
TOTALE D	464.304	18.763	795.353
TOTALE (A+B+C+D)	222.609.762	235.057.027	222.609.762
Conti d'ordine	14.244.125	14.244.125	14.244.125
Beni di Terzi	17.553.258	18.401.005	17.553.258
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C+D+E+F)	254.407.145	267.702.157	254.407.145
Debiti			
I Debiti di finanziamento			
1 Finanziamento a breve termine			14.857.163
2 Mutui e prestiti			4.762.499
3 Debiti pluriennali			10.094.664
II Debiti di funzionamento			
1 Debiti verso fornitori			23.540.981
2 Altri debiti			17.748.373
3 debiti verso ATS			5.792.607
III Debiti diversi			
1 Debiti verso società di capitali			7.409.806
2 Debiti verso Amministrazioni Pubbliche			
3 Debiti tributari			1.805.028
4 Debiti verso istituti di previdenza			1.935.429
5 Altri debiti			3.669.349
TOTALE E			60.078.462
Ratei e Risconti			
1 Ratei Passivi			671.598
2 Risconti Passivi			587.425
TOTALE F			1.259.023
TOTALE	222.609.762	235.057.027	235.057.027
Conti d'ordine	14.244.125	14.244.125	14.244.125
Beni di Terzi	17.553.258	18.401.005	18.401.005
TOTALE PASSIVITA'	254.407.145	267.702.157	267.702.157



Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

All. B **CONTO ECONOMICO AL 31.12.2023**

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1 Ricavi delle prestazioni erogate	59.333.235	68.818.504	9.485.269
a) Degenze RSA	9.836.330	10.445.629	609.299
b) Cure Intermedie	26.271.685	31.856.639	5.584.954
c) Centro diurno integrato	100.316	118.303	17.987
d) Riabilitazione diurna e ambulatoriale	4.896.213	5.220.730	324.517
e) Hospice	932.250	949.831	17.581
f) Assistenza Domiciliare Integrata	644.697	708.489	63.792
g) Stati vegetativi	683.786	1.018.718	334.932
h) Rsa aperta	374.847	429.740	54.893
i) Counseling autismo	90.662	134.877	44.215
l) Prestazioni diagnostiche e ambulatoriali	1.023.078	531.431	-491.647
m) Rette di degenza RSA e CDI	14.336.219	17.212.877	2.876.658
n) Altri ricavi	143.152	191.240	48.088
2 Proventi e ricavi diversi	9.969.016	9.743.701	- 225.315
a) Del patrimonio immobiliare:	7.572.640	7.700.026	127.387
c) Ricavi attività commerciali	155.509	172.862	17.353
d) Altri proventi	1.416.953	983.681	- 433.272
e) Risorse aggiuntive regionali	823.914	887.131	63.217
3 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-	-
4 Contributi	1.527.099	1.527.110	11
a) Contributi da Enti pubblici	-	-	-
b) Contributi da privati	-	-	-
c) Utilizzo Riserva per contributi in conto capitale	1.527.099	1.527.110	11
TOTALE A	70.829.350	80.089.315	9.259.966
B COSTI DELLA GESTIONE			
1 Acquisti per beni di consumo	4.963.492	6.292.830	1.329.339
a) Generi di Vitto	1.811.814	2.571.770	759.955
b) Medicinali	845.502	1.171.191	325.689
c) Reagenti e materiali Laboratorio	689.514	655.965	- 33.549
d) Dispositivi Monouso	284.592	431.966	147.374
e) Presidi	383.111	517.480	134.370
f) Dispositivi Protezione Individuale	345.984	277.041	- 68.943
g) Altri	602.975	667.418	64.443
2 Per servizi	23.787.669	21.532.242	- 2.255.427
a) Consumi energetici	6.664.716	4.142.275	- 2.522.441
b) Pulizia:			

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
b1) Servizio guardaroba	1.165.553	1.610.517	444.964
b2) Servizio Pulizia Ambienti	2.313.180	2.245.510	- 67.670
c) Collaboratori:			
c1) cooperativa e interinali	7.407.346	7.347.608	- 59.738
c2) Medici, specialisti e guardie mediche	1.087.532	1.324.994	237.462
c3)Altri collaboratori e indennità organi interni	514.774	666.979	152.205
d) Manutenzioni	3.151.224	2.607.781	- 543.443
e) Altri costi	1.483.343	1.586.577	103.233
3 Per godimento beni di terzi	75.724	72.895	- 2.829
a) Affitti	-	-	-
b) Canoni di locazione finanziaria	-	72.124	72.124
c) Altri	75.724	771	- 74.953
4 Per il personale	49.854.147	52.200.825	2.346.678
a) salari e stipendi	37.088.210	38.656.515	1.568.305
b) oneri sociali	10.725.363	11.120.619	395.256
c) trattamento di fine rapporto	18.688	10.737	- 7.951
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-	-
e) altri costi	226.138	172.115	- 54.023
f) acc. Arretrati stipendi dell'esercizio	777.887	1.144.611	366.725
g) risorse aggiuntive regionali	1.017.861	1.096.228	78.367
5 Ammortamenti e svalutazioni	2.585.039	2.460.952	- 124.087
6 Variazioni rimanenze beni di consumo	174.704	- 145.309	- 320.013
7 Accantonamento fondi rischi	450.935	-	- 450.935
a) Quota per svalutazione credito	-	-	-
b) Altre quote	450.935	-	- 450.935
8 Altri accantonamenti			-
9 Oneri diversi di gestione	5.015.966	5.552.126	536.160
a) Imposte (IVA indetraibile e altre)	2.849.698	3.170.079	320.381
b) IMU	1.511.441	1.577.252	65.811
c) Tarsu e altre tasse	412.968	400.839	- 12.129
d) Oneri vari diversi	241.858	403.956	162.098
TOTALE B	86.907.674	87.966.561	1.058.887
C FINANZIAMENTI ALLE ORGANIZZAZIONI DEL TERZO SETTORE	220.000	220.000	-
CONTRIBUTO ALLA FONDAZIONE GOLGI-CENCI	220.000	220.000	-
RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B-C)=G	- 16.298.325	- 8.097.246	8.201.079
D PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
1 Proventi da partecipazioni	-	-	-
a) da società di capitali	-	-	-
b) da altri soggetti	-	-	-
2 Altri proventi finanziari	958	45.316	44.358
a) Interessi attivi	958	45.316	44.358
b) Altri proventi	-	-	-
3 Interessi passivi ed altri oneri finanziari	496.284	1.185.695	689.411

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
a) Interessi passivi su operazioni a breve	223.848	759.035	535.187
b) Interessi passivi su mutui	272.437	426.660	154.223
c) Oneri finanziari diversi			-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (D1+D2-D3)	- 495.326	- 1.140.379	- 645.053
E RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
1 Rivalutazioni	-		
2 Svalutazioni	-		
TOTALE DELLE RETTIFICHE (E1-E2)=I	-		
F PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
1 Proventi	2.426.210	10.602.625	8.176.415
a) donazioni e lasciti	219.233	6.829	- 212.404
b) erogazioni liberali			-
c) plusvalenze da alienazioni	-	1.280.549	1.280.549
d) Altri da specificare			-
e) sopravvenienze attive	2.206.976	9.315.247	7.108.271
2 Oneri	561.273	1.008.824	447.551
a) Minusvalenze da alienazioni	-		-
b) Insussistenza da attività	-		-
c) Sopravvenienze di passività	551.732	1.008.824	457.092
d) Oneri straordinari diversi	9.541	-	- 9.541
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (F1-F2)	1.864.936	9.593.801	7.728.864
Risultato prima delle imposte R=+/-G+/-H+/-I+/-	- 14.928.714	356.176	15.284.891
Ires	768.550	806.112	37.562
Irap	-	-	-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	- 15.697.264	449.936	15.247.329



Azienda di Servizi alla Persona

“GOLGI – REDAELLI”

Allegato C) BILANCIO D’ESERCIZIO 2023

Nota integrativa

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile richiamati dal Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell’Azienda, dall’articolo 11 comma 6 L. R. Lombardia n. 1 del 13 febbraio 2003 e successive modificazioni, e dagli art. 30 e 32 del relativo Regolamento Regionale n. 11 del 4 giugno 2003, integrate dai principi contabili elaborati dall’Organismo Italiano di Contabilità nella loro versione revisionata nel 2017 e successivi emendamenti.

In particolare sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del codice civile), i suoi principi di redazione (art. 2423bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall’art. 2423, comma 5 del codice civile. L’adozione delle norme del D.Lgs 139/2015 e dei pertinenti principi contabili nazionali non ha prodotto effetti contabili, che nel caso sarebbero stati imputati, come richiesto dall’OIC 2, alla voce "Utili (perdite) portati a nuovo" del patrimonio netto.

Il bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico dalla presente Nota Integrativa e della Relazione sulla situazione dell’azienda e sull’andamento della gestione. Sono stati utilizzati gli schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico previsti dal Regolamento Regionale n.11 del 4 giugno 2003 in deroga a quelli previsti dagli art. 2424 e 2425 del codice civile, come peraltro previsto dall’art. 2423 ter co.1.

Allo scopo di facilitarne la lettura, nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico sono indicati i gruppi (contraddistinti da lettere maiuscole), i sottogruppi (contraddistinti da numeri romani), le voci (contraddistinte da numeri arabi) e le sottovoci (contraddistinte da lettere minuscole).

L’azienda si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato ai crediti e debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti ai sensi dell’OIC 15 par 33 in quanto i suoi crediti e debiti scadono entro 12 mesi.

Il Bilancio d’esercizio chiuso al 31/12/2023 è redatto in unità di euro e presenta un risultato d’esercizio negativo pari a euro € 449.936.

Tale risultato negativo è dovuto al perdurare ancora delle restrizioni legate alla pandemia di Covid-19, con particolare riferimento al primo semestre dell’esercizio, all’applicazione del nuovo CCNL per il personale del comparto (con un incremento medio del 7,20 %) e dal venir meno dei ristori che hanno fortemente impattato sull’aspetto economico della gestione aziendale.

1. - CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi generali che stabiliscono che:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- devono essere indicati: esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento; i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Le singole voci non includono elementi eterogenei.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

ATTIVO

B) Immobilizzazioni

Sono valorizzate al costo storico comprensivo dei costi direttamente imputabili al bene e degli oneri accessori ivi compreso il valore dell'IVA che rappresenta per l'Azienda un costo fiscalmente indetraibile.

I. Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte nell'attivo al costo di acquisto ridotto della relativa quota di ammortamento, calcolata tenendo conto dell'utilità pluriennale delle immobilizzazioni in argomento. Ai fini della determinazione del loro effettivo valore si è applicata per il Software l'aliquota del 20%.

II. Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte ai costi effettivamente sostenuti per l'acquisto, inclusi i costi accessori.

Gli immobili ed i terreni sono stati valutati ai valori della perizia redatta all'atto dell'istanza di trasformazione giuridica dell'Ente (ex IPAB) in Azienda di Servizi alla Persona (ASP).

Tutti i valori sono stati rettificati dagli ammortamenti calcolati in relazione alla usura tecnica ed economica subita ed alla residua possibilità di utilizzazione delle singole categorie di cespiti. Pertanto ai fini della determinazione dell'effettivo valore si sono applicate le seguenti aliquote:

Terreni: 0%; Fabbricati Civili: 0%; Fabbricati a rilevanza storica: 0%; Fabbricati strumentali: 1%; Impianti e macchinari: 10%; Macchine ordinarie d'ufficio 12%; Macchine d'ufficio elettroniche: 20%; Mobili e arredi: 10%; Beni mobili di pregio artistico: 0%; Autoveicoli e motoveicoli: 25%; Attrezzature: 20%.

In particolare per gli immobili si è effettuata una ripartizione del patrimonio immobiliare tra categorie di cespiti da assoggettare ad ammortamento da quelle escluse, operando la seguente suddivisione:

1. terreni, fabbricati civili ed immobili di pregio artistico (chiese, oratori, cappelle ecc.): 0% di ammortamento;
2. immobili strumentali, per natura o per destinazione, all'attività istituzionale: 1% di ammortamento;
3. immobili locati/utilizzati da terzi (Comune di Milano e ATS città di Milano) per finalità socio – assistenziali: 0% di ammortamento.

Le spese di manutenzione e di riparazione delle immobilizzazioni tecniche sono state imputate direttamente al conto economico e sono perciò estranee alla categoria dei costi capitalizzati, salvo quei costi che, avendo carattere incrementativo, sono stati portati ad incremento del valore del cespite. Per tutti i nuovi investimenti in beni materiali, l'ammortamento è stato computato a partire dal mese in cui il bene è stato messo in funzione.

III. Immobilizzazioni finanziarie

1 – Partecipazioni

L'Azienda detiene una partecipazione pari a euro 1.655.000 euro nella "Fondazione Golgi – Cenci" che persegue finalità di ricerca scientifica di particolare interesse sociale, studio, formazione e ogni altra attività utile per la conoscenza e la cura delle patologie derivanti dall'invecchiamento cerebrale.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Le rimanenze finali dei magazzini: farmaceutico, dispensa ed economale, sono state valutate sulla base del metodo fifo, direttamente dalla contabilità di magazzino informatizzata integrata con il sistema generale di contabilità economico-patrimoniale.

II. Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti ed esposti in bilancio contrapponendo al valore nominale iscritto nell'attivo, il fondo svalutazione crediti come richiesto dallo schema regionale. Non si è applicato il criterio del costo ammortizzato come previsto dal novellato art. 2426 co. 1 n. 8) cod. civ., ai crediti in essere all'1 gennaio 2017 ai sensi dell'art. 12 co 2 del D.lgs. 139/2015 e a quelli sorti nell'esercizio, aventi tutti scadenza inferiore ai 12 mesi, in applicazione del principio generale della rilevanza (art. 2423 co. 4 cod. civ.)

V. Disponibilità liquide

Esse sono iscritte al loro valore nominale o numerario.

D) Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economica e temporale.

PASSIVO

C) Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, sebbene non ancora esattamente definiti nell'ammontare alla data di chiusura dell'esercizio.

Come previsto dal principio OIC n.19 gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

D) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Premesso che ai lavoratori dell'Azienda si applicano le regole previdenziali proprie del settore pubblico e pertanto il trattamento di fine rapporto o indennità di fine servizio è erogato direttamente dall'INPS (gestione ex INPDAP), il fondo riflette l'effettivo debito esistente alla data di chiusura dell'esercizio nei confronti dei custodi degli stabili amministrati in conformità alla legislazione vigente e ai contratti di lavoro applicabili.

E) Debiti

Sono iscritti al loro valore nominale in base ai titoli da cui derivano. Non si è applicato il criterio del costo ammortizzato come previsto dall'art. 2426 co. 1 n. 8) cod. civ., ai debiti in essere al 1° gennaio 2017 ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 139/2015 e a quelli sorti nell'esercizio, aventi tutti scadenza inferiore ai 12 mesi, in applicazione del principio generale della rilevanza (art. 2423 co. 4 cod. civ.) e dell'O.I.C. 19 numero 42.

F) Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio, determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza economica e temporale.

CONTI D'ORDINE

Gli impegni e le garanzie sono esposti al loro valore nominale in calce allo stato patrimoniale secondo quanto stabilito dal regolamento regionale.

CONTO ECONOMICO

I costi e i ricavi si considerano sostenuti e realizzati in funzione dei criteri della prudenza e della competenza economica.

Per competenza è intesa l'effettiva acquisizione del bene, che si manifesta con il passaggio della proprietà, tramite la ricezione del bene o l'erogazione del servizio.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti sono state accantonate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile ed in conformità alle disposizioni fiscali in vigore.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale (personale dipendente), nel corso dell'esercizio, ha subito la seguente evoluzione:

Organico	31/12/2022	31/12/2023	Variazioni
Area Dirigenziale	11	8	-3
Area Dirigenza Medica	58	63	5
Personale Comparto	1194	1263	31
TOTALE	1263	1334	71

L'incremento del personale dipendente è dovuto principalmente alla stabilizzazione del personale a contratto libero-professionale, a seguito delle varie procedure concorsuali espletate nell'esercizio.

2. – VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE SINGOLE VOCI

DELL' ATTIVO E DEL PASSIVO

A) Crediti per incrementi del patrimonio

Trattasi del credito, al 31/12/2023, per versamenti o per contributi in conto capitale non ancora erogati. Non ci sono versamenti in sospeso.

B) Immobilizzazioni

B I – Immobilizzazioni immateriali

Tale voce è costituita esclusivamente dai costi sostenuti per l'acquisto di licenze software e per lo sviluppo di software specifico e presenta le seguenti risultanze:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	323.713
Acquisizioni dell'esercizio	199.959
Cessioni dell'esercizio	1562
Ammortamenti dell'esercizio	164.754
Saldo al 31/12/2023	357.356

B II – Immobilizzazioni materiali

I valori complessivi delle immobilizzazioni materiali sono così variati:

SALDO AL 31/12/2022		214.233.228
SALDO AL 31/12/2023		212.306.932
VARIAZIONI		(1.926.296)

La composizione delle singole voci delle immobilizzazioni materiali è così composta:

Terreni

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	22.776.532
Acquisizioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	29.019
Saldo al 31/12/2023	22.747.512

Le cessioni dell'esercizio si riferiscono a due cessioni e un esproprio di aree nei comuni di Bascapè, Cerro al Lambro.

Fabbricati (patrimonio Indisponibile)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	129.864.271
Acquisizioni dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	1.527.110
Saldo al 31/12/2023	128.337.161

Fabbricati (patrimonio Disponibile)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	53.281.859
Acquisizioni dell'esercizio	0
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2023	53.281.859

Immobili. di pregio artistico (patrimonio Indisponibile)

Descrizione	Importo
SALDO AL 31/12/2022	574.140
Acquisizioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2023	574.140

Impianti, macchinari e attrezzature

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	1.426.277
Acquisizioni dell'esercizio	421.732
Cessioni dell'esercizio	42.542
Ammortamenti dell'esercizio	450.675
Saldo al 31/12/2023	1.354.792

Beni mobili di pregio artistico (patrimonio Indisponibile)

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	5.164.345
Acquisizioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31/12/2023	5.164.345

Automezzi

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	95.022
Acquisizioni dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
f.do ammortamento	
Saldo al 31/12/2023	95.022

Mobili, arredi ed altri beni

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	970.057
Acquisizioni dell'esercizio	19.733
Cessioni dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	318.413
Saldo al 31/12/2023	671.377

Immobilizzazioni in corso

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	80.724
Incrementi dell'esercizio	0
Decrementi dell'esercizio	0
Saldo al 31/12/2023	80.724

B III – Immobilizzazioni finanziarie

Delle partecipazioni dell'Azienda in altre imprese (Fondazione Golgi-Cenci per un totale di 1.655.000) si è già detto in precedenza.

Si riportano i principali dati dell'ultimo bilancio approvato dalla Fondazione, relativo all'esercizio 2022.

Conto Economico	31.12.2022
Valore della produzione	675.874
Costi della produzione	810.047
Differenza	-134.173
Proventi e oneri fin. E str.	393
Risultato prima delle imposte	133.780
Imposte sul reddito	8.966
Utile/perdita esercizio	-142.746

C) Attivo Circolante

C I – Rimanenze

Le rimanenze finali sono così composte:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Farmacia	217.741	244.295	26.554
Dispensa	55.777	98.250	42.473
Magazzino Economale	198.849	272.846	73.997
Laboratorio Rimanenze reagenti	123.072	125.356	2.284
TOTALE	595.439	740.748	145.309

C II – Crediti

SALDO AL 31/12/2022	5.329.876
SALDO AL 31/12/2023	19.972.971

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Verso il Comune	2.496	75	(2.421)
Entro l'esercizio successivo	2.496	75	(2.421)
Oltre l'esercizio successivo			
Verso altri enti	370.799	356.602	(14.197)
Entro l'esercizio successivo	370.799	356.602	(14.197)
Oltre l'esercizio successivo			
Verso ATS	247.525	0	(247.525)
Entro l'esercizio successivo	247.525	0	(247.525)
Oltre l'esercizio successivo			
Verso altri soggetti	4.709.056	19.616.294	14.907.238
Entro l'esercizio successivo	4.709.056	19.616.294	14.907.238
Oltre l'esercizio successivo			0
TOTALE	5.329.876	19.972.971	14.643.095

Le principali component della voce crediti verso altri soggetti sono:

- Crediti per affitti agrari per un importo pari a euro 494.180
- Crediti per rette per un importo pari a euro 2.260.696
- Crediti per canoni di locazione pari a euro 3.118.943
- Fatture da emettere nei confronti dell'ATS di Milano per ristori e saldo RAR per euro 8.548.161
- Fatture da emetter nei confronti dell'ATS Milano per prestazioni relative al 2023 per euro 632.492
- Fatture per fitti agrari per canoni di competenza del 2023 per euro 216.444

C III – Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

SALDO AL 31/12/2022		2.743
SALDO AL 31/12/2023		2.743
VARIAZIONI		0

Consistono in titoli azionari del Banco BPM (ex Banca Popolare di Milano).

C IV – Disponibilità

SALDO AL 31/12/2022		5.459
SALDO AL 31/12/2023		2.513
VARIAZIONI		(2.946)

In dettaglio:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	0	0	0
Valori in cassa	5.459	2.513	(2.946)

I saldi rappresentano le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Le variazioni sono dovute ai normali fatti di gestione.

Considerato che l'Azienda è in utilizzo del fido di cassa il saldo del conto corrente di tesoreria è appostato tra i debiti verso istituti di credito.

D) Ratei e risconti attivi

SALDO AL 31/12/2022	464.304
SALDO AL 31/12/2023	18.763
VARIAZIONI	(445.541)

La voce è così suddivisa:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Ratei attivi	442	848	8.787
Risconti attivi	463.862	17.916	(445.946)
Totale	464.304	18.763	(445.541)

Sono stati calcolati in chiusura di contabilità risconti attivi per la quota parte dei costi la cui rilevazione contabile è stata eseguita anticipatamente nel 2022, ma di competenza economica del 2023. Sono stati rilevati, altresì, ratei attivi per ricavi che saranno contabilizzati nel 2023 ma che si riferiscono al 2022. Il dettaglio è riportato al punto 4 della presente Nota Integrativa

PASSIVO

A) Patrimonio Netto

SALDO AL 31/12/2022	173.467.274
SALDO AL 31/12/2023	171.490.219
VARIAZIONI	(1.977.055)

I due prospetti seguenti, proposti dal documento OIC 28, hanno la funzione di rappresentare i movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto e di produrne informazioni relative all'origine, utilizzabilità, possibilità di distribuzione e utilizzazione effettuata in esercizi precedenti. Tali informazioni sono richieste dall'art.2427 n.4 c.c. comma 1 e dall'art.2427 n.7 bis comma 1 c.c.

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DEL PATRIMONIO NETTO
(art.2427,n.4.cod.civ.)

PROSPETTO RIGUARDANTE ORIGINE, UTILIZZABILITA', DISTRIBUIBILITA' E UTILIZZAZIONE EFFETTUATA IN ESERCIZI PRECEDENTI

<i>VOCI</i>	<i>Fondo di dotazione</i>	<i>Contributi in c/capitale</i>	<i>Riserva legale</i>	<i>Altre riserve</i>	<i>Utile (perdita) dell'esportati a nuovo</i>	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente	110.832.053	92.209.516	104.409	1.555.742	-7.244.666	-6.765.416	190.691.638
Destinazione del risultato dell'esercizio					-6765416	6.765.416	0
Altre variazioni		-1.527.110					-1.527.110
Risultato dell'esercizio corrente						-15.697.264	-15.697.264
Alla chiusura dell'esercizio precedente	110.832.053	90.682.407	104.409	1.555.742	-14.010.082	-15.697.264	173.467.264
Destinazione del risultato dell'esercizio					-15.697.264	15.697.264	0
Altre variazioni		-1.527.110					-1.527.110
Risultato dell'esercizio corrente						-449.936	-449.936
Alla chiusura dell'esercizio corrente	110.832.053	89.155.297	104.409	1.555.742	-29.707.346	-449.936	171.490.219

(art.2427,n.7-bis,cod.civ.)

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>Importo</i>	<i>Possibilità di utilizzazione</i>	<i>Quota disponibile</i>	<i>Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre prec. esercizi</i>	
				<i>Per copertura perdite</i>	<i>Per altre ragioni</i>
Fondo di dotazione	110.832.053	A, B			
Contributi in conto capitale	89.155.297	A	89.155.297		A
Riserve di capitale:					
Altre riserve	17.933	A	0		
Riserve di utili:					
Riserva di rivalutazione		A, B			
Riserva legale	104.409	B	0		
Riserva statutaria	1.537.809	A, B	1.537.809		
Utili portati a nuovo		A, B			
Perdite portate a nuovo	-30.157.282				
TOTALE AL 31/12/2023	171.490.219		90.693.106		

LEGENDA

A: per aumento del fondo di dotazione

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

D: per altri vincoli statutari

Si è provveduto a evidenziare, scorporandola dal Fondo di dotazione, la quota relativa al valore degli immobili utilizzati per lo svolgimento delle attività istituzionali, acquisiti o realizzati con donazioni e lasciti, e quindi pervenuti a titolo gratuito da tempo immemorabile, e comunque prima della trasformazione dell'Ente in A.S.P.

C) Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	Importo
SALDO AL 31/12/2022	2.483.498
SALDO AL 31/12/2023	2.170.964
VARIAZIONI	(312.534)

C 1 – Fondo svalutazione crediti

Descrizione	Importo
SALDO al 31/12/2022	1.134.704
Stanziamiento	
Utilizzo dell'esercizio	-221.062
SALDO al 31/12/2023	913.642

C 3 – Altri fondi

Descrizione	Importo
SALDO al 31/12/2022	1.477.925
Stanziamiento	
Utilizzo dell'esercizio	220.603
SALDO al 31/12/2023	1.257.322

D) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato

SALDO AL 31/12/2022	55.687
SALDO AL 31/12/2023	58.359
VARIAZIONI	2.672

Il fondo trattamento di fine rapporto lavoro subordinato riguarda esclusivamente i custodi degli stabili di proprietà.

Descrizione	Importo
SALDO al 31/12/2022	55.687
Accantonamento dell'esercizio	10.737
Utilizzo dell'esercizio	8.065
SALDO al 31/12/2023	58.359

E) Debiti

SALDO AL 31/12/2022	45.807.950
SALDO AL 31/12/2023	60.078.462
VARIAZIONI	14.270.512

Nel dettaglio i debiti, confrontati con quelli dell'esercizio precedente, sono così composti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Debiti v/banche	4.762.499	6.384.170	1.621.671
Entro l'esercizio successivo	4.762.499	6.384.170	1.621.671
Oltre l'esercizio successivo			
Debiti x mutui passivi	10.094.664	9.924.572	(170.092)
Entro l'esercizio successivo	7.109.923	7.906.681	796.758
Oltre l'esercizio successivo	2.984.741	2.017.891	(966.850)
Debiti verso fornitori	17.748.373	23.678.888	5.930.515
Entro l'esercizio successivo	17.748.373	23.678.888	5.930.515
Oltre l'esercizio successivo			
Altri debiti di funz.to	5.792.607	11.684.687	5.892.080
Entro l'esercizio successivo	5.792.607	11.684.687	5.892.080
Oltre l'esercizio successivo			
Debiti tributari	1.805.028	1.923.345	118.317
Entro l'esercizio successivo	1.805.028	1.923.345	118.317
Oltre l'esercizio successivo			
Debiti v/istituti prev.li	1.935.429	1.919.586	(15.843)
Entro l'esercizio successivo	1.935.429	1.919.586	(15.843)
Oltre l'esercizio successivo			
Altri debiti	3.669.349	4.563.214	893.865
Entro l'esercizio successivo	3.669.349	4.563.214	893.865
Oltre l'esercizio successivo			
TOTALE	45.807.950	60.078.462	14.270.512

Nel corso del 2023 è stata rimborsata solo l'ultima rata del Frisl, avendo l'Azienda chiesto e ottenuto dalla Banca popolare di Sondrio la sospensione delle due rate di mutuo in scadenza nell'esercizio. delle Oltre la quota dei mutui sopra citati l'Azienda ha in essere un c.d. mutuo chirografario pari a 6 milioni di euro rinnovato fino al 30.06.2024. Negli altri debiti sono stati contabilizzati tra l'altro gli importi relativi al premio di produzione del personale.

Tra i debiti per Mutui Passivi sono state rilevate le quote capitale da rimborsare entro dodici mesi relative al mutuo.

L'Azienda nel corso dell'esercizio ha dovuto utilizzare il fido di cassa per euro 6.384.170 per far fronte al pagamento di stipendi, contributi, tributi e fornitori.

I debiti possono essere così suddivisi in base alla loro scadenza:

Debitiv/banche	6.384.170			6.384.170
Debiti x mutui passivi	7.906.681	2.017.891	0	9.924.572
Debiti verso fornitori	23.678.888			23.678.888
Altri debiti di funz.to	10.783.892			10.783.892
debiti vereso ATS	900.795			900.795
Debiti tributari	1.923.345			1.923.345
Debiti v/istituti prev.li	1.919.586			1.919.586
Altri debiti	4.563.214			4.563.214
TOTALE	58.060.571	2.017.891	0	60.078.462

I Debiti di Funzionamento si compongono dei debiti verso fornitori e di altri debiti. Tra gli altri debiti gli importi maggiormente significativi si riferiscono alla rilevazione delle retribuzioni differite del personale dipendente tra cui risorse aggiuntive regionali di competenza dell'esercizio per un importo pari a euro 667.244, incentivi contrattuali per un importo pari a euro 2.149.744, importi relativi a straordinari di competenza 2023 pari a euro 554.872, residui fondi pari a euro 490.332 e accantonamenti per rinnovi contrattuali di competenza dell'esercizio pari a euro 1.144.611.

Tra i Debiti Diversi troviamo: i debiti tributari, i debiti verso gli istituti di previdenza e altri debiti che si compongono come qui di seguito specificato.

I debiti tributari ammontano a euro 1.923.345 e sono costituiti principalmente dalle ritenute IRPEF, operate sulle retribuzioni e sui compensi corrisposti nel mese di dicembre e dai debiti relativi all'IRES di competenza dell'esercizio pari a euro 806.111.

I debiti verso gli Istituti previdenziali per un totale di euro 1.919.586 si riferiscono in particolare agli oneri sociali sulle retribuzioni di dicembre 2023 e versati nel mese di gennaio 2023.

I restanti debiti diversi, pari a euro 4.563.214 si riferiscono principalmente a depositi cauzionali per rette (2.080.698) e per locazioni (1.657.179)

F) Ratei e risconti passivi

SALDO AL 31/12/2022	795.353
SALDO AL 31/12/2023	1.259.023
VARIAZIONI	463.670

La voce è così suddivisa:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	212.916	671.598	458.682
Risconti passivi	582.437	587.425	4.988
TOTALE	795.353	1.259.023	463.670

In particolare sono stati calcolati in sede di chiusura i risconti passivi per la quota parte dei ricavi la cui rilevazione contabile è stata eseguita anticipatamente nel 2023, ma di competenza economica del 2024, pari a euro 587.425.

I ratei passivi si riferiscono alla quota interessi su mutui passivi pagati nel 2024 ma di competenza del 2023.

Non sussistono al 31/12/2023 ratei aventi durata superiore a cinque anni.

La variazione intervenuta rispetto all'anno scorso è relativa a normali fatti di gestione. Il dettaglio è riportato al punto 4 della presente Nota.

3. – CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI O DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI.

L'Azienda non ha né crediti né debiti con vita residua superiore a cinque anni.

4. – COMPOSIZIONE VOCI RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI, E DELLA VOCE ALTRE RISERVE.

La composizione delle singole voci risulta dai seguenti dettagli.

ratei attivi:

Descrizione	Importo
Interessi relativi a cedole in corso	-
Interessi attivi conti correnti	848
TOTALE	848

Ratei passivi:

Descrizione	Importo
Interessi passivi	671.598
TOTALE	671.598

Risconti attivi:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	6.184
Canoni anticipati	11.732
TOTALE	17.916

Risconti passivi:

Descrizione	Importo
Ricavi per rette fatture anticipate	587.425

5. – ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE.

Non ci sono state capitalizzazioni relative a oneri finanziari pagati nell'esercizio in corso.

6. – CONTI D'ORDINE/BENI DI TERZI

I conti d'ordine sono così composti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Libretti di risparmio di Terzi	23.293	23.293	0
Polizze fidejussorie di Terzi	17.835.607	18.352.766	517.159
Creditori conto leasing	3116	3116	0
Libretti postali di Terzi	11.594	11.594	0
Certificati di deposito	0	0	0
Fondi monetari di Terzi	10.235	10.235	0
Ns. Fidejuss.a favore terzi	0	0	0
GARANZIE DI TERZI A NOSTRO FAVORE	17.883.845	18.352.766	517.159
Leasing	3.116	3.116	0
Mutui	14.244.125	14.244.125	0
NOSTRE GARANZIE A FAVORE DI TERZI	14.247.241	14.247.241	0
TOTALE	50.014.931	51.049.249	1.034.318

7. – SUDDIVISIONE DEGLI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi passivi e altri oneri finanziari esposti in bilancio ammontano a complessivi euro 1.185.695; si riferiscono a interessi passivi di mora per 205.768 euro, a interessi passivi su conto corrente per 553.266 euro, a interessi passivi su mutui

pari a euro 426.660 sul mutuo stipulato per la costruzione della nuova Rsa di Abbiategrasso. Quest'ultimo importo, in osservanza dei principi contabili, non è stato oggetto di capitalizzazione in quanto maturato successivamente all'entrata in esercizio del bene così come previsto dai principi contabili.

8. – PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Il saldo delle partite straordinarie ammonta complessivamente a euro 9.593.801. I proventi straordinari per un totale di euro 10.602.625 si riferiscono a plusvalenze da alienazioni per un importo pari a euro 1.280.549, a donazioni e lasciti per euro 6.829 e a sopravvenienze attive per euro 9.315.247.

Gli oneri straordinari ammontano a euro 1.008.824 e sono costituiti da sopravvenienze passive relative ad esercizi precedenti.

Di seguito si elenca il dettaglio dei cespiti ceduti:

IMMOBILE	CESSIONARIO	CAT CATASTALE	SUPERFICIE	DATI CATASTALI	IMPORTO ALIENAZIONE	VALORE DI BILANCIO	PLUSVALENZA
Terreno	Provincia Pavia				103.296	14.306,78	88.989,22
Terreno	Città Metrop. Milano				34.272	3.320,10	30.951,90
Terreno	Magnolia Srl				1.172.000	11.392,50	1.160.607,50
						TOTALE	1.280.548,62

Si è provveduto in sede di chiusura dell'esercizio ad una revisione di tutte le poste debitorie e creditorie aziendali, rilevando, laddove i debiti e i crediti sono risultati inesistenti, la sopravvenienza attiva o passiva.

Le sopravvenienze attive sono:

Sopravvenienze attive	
Descrizione	Importo
Ricavi esercizi precedenti	8.618.008
Rettifica costi anni precedenti	697.239
Saldo al 31/12/2023	9.315.247

Le principali voci sono:

- riconoscimento ulteriori ristori per gli esercizi 2021 e 2022 per un importo pari a 8.078.246,
- contributo Energia per un importo pari a euro 421,454
- contributo per i DPI per un importo pari a euro 118.308

Il dettaglio delle sopravvenienze passive è illustrato dalla tabella che segue:

Sopravvenienze passive	
Descrizione	Importo
correzioni ricavi - costi relativi a esercizi precedenti	1.008.824
Saldo al 31/12/2023	1.008.824

DATI CONTO ECONOMICO

I dati del conto economico del 2023 sono confrontati con i dati rilevati nel 2022

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è composto dai seguenti ricavi

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Ricavi delle prestazioni	59.333.235	68.818.504	9.485.269
Proventi e Ricavi diversi	9.969.016	9.743.701	(225.315)
Incrementi di immob.ni	0	0	0
Contributi	1.527.099	1.527.110	11
TOTALE	70.829.350	80.089.315	9.259.965

In particolare si segnala che tra i contributi è stato contabilizzato l'importo di € 1.527.099 che rappresenta la quota, derivante da lasciti e donazioni di beni pervenuti da benefattori dell'Azienda, che concorre a ridurre la parte di ammortamento delle strutture aziendali, adibite allo svolgimento delle attività istituzionali, cui sono state destinate tali risorse.

La voce "Ricavi delle Prestazioni" si presenta così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Degenze RSA	9.836.330	10.445.629	609,299
Cure Intermedie	26.271.685	31856639	5.584.954
Centro diurno integrato	100.316	118.303	17.987
Riabilitazione diurna e ambulatoriale	4.896.213	5.220.730	324.517
Hospice	932.250	949.831	17.581
Assistenza Domiciliare Integrata	644.697	708.489	63.792
Stati vegetativi	683.786	1.018.718	334.932
Rsa aperta	374.847	429.740	54.893
Counseling autismo	90.662	134.877	44.215
Prestazioni diagnostiche e ambulatoriali	1.023.078	531431	-491.647
Rette di degenza RSA e CDI	14.336.219	17.212.877	2.876.658
Altri ricavi	143.152	191,240	48.088
TOTALE	59.333.235	68.818.504	9.485.269

B) COSTI DELLA GESTIONE

La voce "Costi della gestione" è composta dai seguenti elementi:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Acquisti per beni di cons.	4.963.492	6.292.830	1.329.338
Per servizi	23.787.669	21.532.242	(2.255.427)
Per god.di beni di terzi	75.724	72.895	(2.829)
Per il personale	49.854.147	52.200.825	2.346.678
Ammort.nti e Svalutazioni	2.585.039	2.460.952	(124.087)
Var.riman.e beni consumo	174.704	(145.309)	(320.013)
Accant.menti fondi rischi	450.935	0	(450.935)
Oneri diversi di gestione	5.015.966	5.552.126	536.160
TOTALE	86.907.674	87.966.561	1.058.887

La voce “Acquisto per beni di consumo” si presenta composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Generi di vitto	1.811.814	2.571.770	759.956
Medicinali	845.502	1.171.191	325.689
Reag.e mat.laboratorio	689.514	655.965	(33.549)
Dispositivi monouso	284.592	431.966	147.374
Presidi	383.111	517.480	134.369
Disposit. Protezione ind.le	345.984	277.041	(68.944)
Altri	602.975	667.418	64.442
TOTALE	4.963.492	6.292.830	1.329.338

La voce “Acquisti per servizi” si presenta composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Consumi energetici	6.664.716	4.142.275	(2.522.441)
Pulizia:			0
Serv.Bianch.Esterno	1.165.553	1.610.617	445.064
Serv.Pulizia Ambienti	2.313.180	2.245.510	(67.670)
Collaborazioni:			0
ASA - Infermieri	8.494.878	8.672.602	177.724
Altri (medici,guardie,ecc)	514.774	666.979	152.205
Manutenzioni	3.151.224	2.607.781	(543.443)
Altri costi	1.483.343	1.586.577	103.234
TOTALE	23.787.668	21.532.342	(2.255.327)

Nella voce “Altri costi” sono registrati i costi relativi a assicurazione RCA-RCT-RCO dipendenti, trasporti sanitari, servizio di disinfestazione, servizio parrucchiere per gli ospiti, acqua e fognature, prelievo rifiuti speciali, sese telefoniche. I principali incrementi dei costi sono da ascrivere alla voce assicurazione RCA-RCT-RCO e trasporti sanitari per gli intervenuti rinnovi contrattuali, affidati a conclusione della gara pubblica, maggiormente onerosi, alla voce servizio disinfestazione per il ricorso a ditta specializzata per ripristinare le normali condizioni igienico-sanitarie della cucina/mensa dell’Istituto di Milano a seguito della chiusura disposta da ATS, alla voce servizio parrucchieri per l’accresciuta presenza nei reparti RSA di ospiti che necessitano del servizio.

Gli incrementi di spesa sono stati parzialmente compensati con risparmi registrati nelle voci acqua e fognatura, trasporti rifiuti speciali, spese prevenzione e protezione D.Lgs. 81/2008.

La voce “Costo del personale” si presenta composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	37.088.210	38.656.515	1.568.305
Oneri sociali	10.725.363	11.120.619	395.256
Tfr	18.688	10.737	(7.951)
Tratt.to di quiesc. e simili	0	0	0
Altri costi	226.138	172.115	(54.023)
Acc.ti arr.ti salariali eserc.	777.887	1.144.611	366.724
Risorse aggiuntive regionali	1.017.861	1.096.228	78.367
TOTALE	49.854.147	52.200.825	2.346.678

La voce “Oneri diversi di gestione” si presenta composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Imposte	2.849.698	3.170.079	320.381
ICI o IMU	1.511.441	1.577.252	65.811
Tasse	412.968	400.839	(12.129)
Oneri vari diversi	241.858	403.956	162.098
TOTALE	5.015.966	5.552.126	536.160

La voce "Imposte dell'esercizio" si presenta composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Ires	768.550	806.112	37.562
Irap			0
TOTALE	768.550	806.112	37.562

L'IRES è calcolata applicando l'aliquota del 12,00% (aliquota ridotta del 50% ai sensi dell'articolo 6 del DPR 601/73).

STRUTTURA PATRIMONIO AL 31/12/2023		
Descrizione	Unità/mq	note
Totale unità immobiliari	740	
Unità Strumentali	4	
Unità Residenziali	299	l'u.i. sita in Via Vallere - Vigevano è al 50% in comproprietà con ONLUS. Nr effettivo è 298,5
Unità ex rurali	41	
Unità Commerciali	344	
di cui :		
- Uffici, Negozi, Magazzini	93	
- Box e Posti Auto	222	di cui 22 con problematiche infiltrazioni
- Altre tipologie (opifici, cappelle, oratori, caserma, autorimessa, ecc.)	29	
Terreni Agricoli	40	pari a ettari 1.905,70 ca
Aree Edificabili	12	pari a ettari 10,012 ca

ANALISI REDDITIVITA' PATRIMONIO IMMOBILIARE

Come da indicazioni della Commissione Regionale di Controllo delle A.S.P., si integra la presente nota integrativa con le informazioni di cui ai seguenti prospetti:

Descrizione	2022	2023
Canoni di Locazione/Concessori (Rimborsi di Canoni)	6.895.879	6.895.964
Recupero Spese gestione da inquilini	676.760	717.509
TOTALE RICAVI	7.572.640	7.613.473
Utenze immobili	671.977	449.442
Manutenzioni Immobili	438.950	314.144
Spese di Amministrazione Immobili	172.971	159.546
Spese Condomini	35.860	212.829
Ammortamenti Immobiliari		
Assicurazioni Immobili	42.753	42.753
Altre Spese immobili (pulizie, portierato, ecc)	229.198	274.814
TOTALE COSTI DIRETTI	1.591.709	1.453.528
Imposte Immobili	2.411.688	2.479.573
Costi Indiretti gestione Immobiliari		
SALDO GESTIONE IMMOBILIARE	3.569.242	3.680.372
VALORE PATR. LOCATO/CONCESSO	76.058.391	76.029.371
Rendimento Netto Immobiliare	4,69%	4,84%

Crediti Immobiliari		
Descrizione	2022	2023
Crediti verso Locatari	3.685.741	3.613.508
Fondo Svalutazione Crediti	683.273	642.613
Valore di realizzo crediti	3.002.468	2.970.895
Totale Crediti non immobilizzati Bilancio	3.002.468	2.970.895
Utilizzo Fondo Svalutazione per Crediti inesigibili	46.721	40.660

Descrizione	2022	2023
Crediti verso locatari	3.685.741	3.613.508
Ricavi da Canoni e Recupero Spese	7.572.640	7.700.026
Tasso Crescita Crediti	-4,80	-1,96
Tasso Crescita Canoni	7,48	1,68
Tempo Medio Incasso Crediti	182,13	173,00

Si allegano, infine, alla presente nota la riclassificazione del Bilancio d'esercizio (stato patrimoniale e conto economico) secondo gli schemi richiesti dalla Commissione di Controllo regionale (all. 1 riclassificazione bilancio) e l'analisi dello stesso per indicatori (all. 2 prospetto indicatori di bilancio).

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Dirigente
f.to dott.ssa Francesca fancelli

Il Direttore Generale
f.to dott. Enzo LUCCHINI

Al. 1

A.S.P. GOLGI REDAELLI		
RICLASSIFICAZIONE ATTIVO STATO PATRIMONIALE		2022
1) LIQUIDITA' (di cui)		5.802.382
1.01) LIQUIDITA' IMMEDIATE (di cui)		8.202
crediti verso soci per versamenti dovuti (voce A SP Attivo)		
disponibilità liquidi (voce C IV SP Attivo)		5.459
Attività finanziarie non immobilizzate (voce C III SP Attivo)		2.743
1.02) LIQUIDITA' DIFFERITE		5.794.180
crediti entro 12 mesi (voce CII/BIII 2) SP Attivo		5.329.876
ratei e risconti attivi annuali (voce D)		464.304
2) DISPONIBILITA' (voce C I SP Attivo)		595.439
3) ATTIVO CORRENTE (1+2)		6.397.821
4) ATTIVO IMMOBILIZZATO (di cui)		216.211.941
<u>Immobilizzazioni immateriali nette (voce B I SP attivo)</u>		323.713
+ Immobilizzazioni immateriali (costo originario)		2.164.698
- Fondo ammortamento		-1.840.985
<u>Ratei e risconti attivi pluriennali e disaggi su prestiti (voce D SP Attivo)</u>		
<u>Immobilizzazioni materiali nette (voce B II SP attivo)</u>		214.233.228
+ Immobilizzazioni materiali (costo originario)		259.183.280
- Fondo ammortamento		-44.950.053
<u>Immobilizzazioni finanziarie nette (voce B III SP attivo)</u>		1.655.000
1) Partecipazioni		1.655.000
2) Crediti oltre i 12 mesi		
3) altri crediti		
<u>Crediti oltre i 12 mesi (voce CII - SP attivo)</u>		0
5) TOTALE IMPIEGHI O CAPITALE INVESTITO (3+4)		222.609.762
RICLASSIFICAZIONE PASSIVO STATO PATRIMONIALE		2022
6) PASSIVO CORRENTE		46.102.059
- Debiti entro 12 mesi (voce E SP Passivo) di cui		42.823.208
debiti fornitori entro 12 mesi		17.748.373
debiti tributari entro 12 mesi		1.805.028
debiti istituti previdenziali entro 12 mesi		1.935.429
altri debiti entro 12 mesi		21.334.378
- <u>fondi per rischi ed oneri entro i 12 mesi (voce C SP passivo)</u>		2.483.498
- <u>fondo T.F.R. con scadenza entro i 12 mesi (voce D SP passivo)</u>		
- <u>Ratei e risconti passivi</u>		795.353
7) PASSIVO CONSOLIDATO NON CORRENTE O REDIMIBILITA' (di cui)		3.040.428
- <u>Debiti oltre 12 mesi (voce E SP Passivo) (di cui)</u>		2.984.741
debiti fornitori oltre 12 mesi		
debiti tributari oltre 12 mesi		
debiti istituti previdenziali oltre 12 mesi		
altri debiti oltre 12 mesi		2.984.741
- <u>fondi per rischi ed oneri oltre i 12 mesi (voce C SP passivo)</u>		
- <u>fondo T.F.R. con scadenza oltre i 12 mesi (voce D SP passivo)</u>		55.687
- <u>Ratei e risconti passivi pluriennali e aggi su prestiti (voce F SP passivo)</u>		
8) PATRIMONIO NETTO (di cui)		173.467.274
- <u>Capitale sociale/Fondo di dotazione (voce A I - SP passivo)</u>		110.832.053
Riserve (Voci A II - A IX - SP passivo)		62.635.221
9) TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO (6+7+8)		222.609.762

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		2021
1)	VALORE DELLA PRODUZIONE	65.867.417
	Ricavi d/vendite e d/prestazioni (voce A 1)	62.694.066
	Variazioni rimanenze	
	Incrementi immobilizzazioni lavori interni (voce A3)	0
	Altri proventi (voce A 2 d)	780.229
	Rimborso RAR	810.004
(*)	Contributi (utilizzo riserva, ecc.) (voce A 4 c)	1.583.118
2)	COSTI DELLA PRODUZIONE CARATTERISTICA (VOCE B)	76.689.491
3)	RISULTATO PRODUZIONE CARATTERISTICA O REDDITO OPERATIVO (1-2)	-10.822.074
4)	ALTRI RICAVI E PROVENTI ATIPICI	7.166.683
5)	COSTO PRODUZIONE ATIPICA	3.677.217
6)	RISULTATO GESTIONE ATIPICA (4-5)	3.489.466
7)	RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-317.540
8)	RISULTATO DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE E DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	1.634.732
9)	GESTIONE TRIBUTARIA (IRES)	750.000
10)	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO (3+/-6+/-7+/-8-9)	-6.765.416

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO		2021
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE (di cui)	73.034.100
	Ricavi d/vendite e d/prestazioni (voce A 1)	62.694.066
	Variazioni rimanenze	
	Incrementi immobilizzazioni lavori interni (voce A3)	
	Altri ricavi con separata indicazione dei contributi c/esercizio (voce A2-A4)	8.756.916
	Contributi c/esercizio (utilizzo riserva, ecc.) (voce A 4 c)	1.583.118
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE (di cui)	29.339.940
	Per materie prime, sussidiarie, consumo (Voce B 1)	4.621.616
	Per servizi (Voce B 2)	19.599.331
	Per godimento beni di terzi (Voce B 3)	38.104
	Variazioni materie prime, sussidiarie, merci (Voce B 6)	71.095
	Oneri diversi di gestione (Voce B 9)	5.009.793
	Valore aggiunto	43.694.159
	Personale (Voce B 4)	48.137.147
	Margine operativo lordo o EBITDA (earnig Before Interest & Taxes Depreciation, Amortization)	-4.442.987
	Ammortamenti e svalutazioni (Voce B 5)	2.889.621
	Accantonamenti per rischi	0
	Altri accantonamenti	
	Oneri diversi di gestione (Voce B 9)	
	Reddito operativo	-7.332.608
	Risultato della gestione finanziaria	-317.540
	Risultato rettifiche di valore di attività finanziarie e della gestione straordinaria	1.634.732
	Risultato prima della imposte	-6.015.416
	Imposte di esercizio	750.000
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-6.765.416

2022	2023
63.101.201	72.216.426
59.333.235	68.818.504
0	0
1.416.953	983.681
823.914	887.131
1.527.099	1.527.110
83.124.277	84.253.461
-20.023.076	-12.037.035
7.728.149	7.872.888
4.003.397	3.933.100
3.724.752	3.939.788
-495.326	-1.140.379
1.864.936	9.593.801
768.550	806.112
-15.697.264	-449.936

2022	2023
------	------

70.829.350	80.089.315
59.333.235	68.818.504

9.969.016	9.743.701
1.527.099	1.527.110

34.237.553	33.524.784
4.963.492	6.292.830
23.787.669	21.532.242
75.724	72.895
174.704	-145.309
5.235.966	5.772.126
36.591.797	46.564.531
49.854.147	52.200.825
-13.262.350	-5.636.294
2.585.039	2.460.952
450.935	0
-16.298.324	-8.097.246
-495.326	-1.140.379
1.864.936	9.593.801
-14.928.714	356.176
768.550	806.112
-15.697.264	-449.936

All. 2

Descrizione Area	Des_Num	Des_Den	Cond_Equilibrio	Definizione	Des_Num (Es. 2022)	Des_Den (Es. 2022)	esercizio 2022	Osservazioni	Des_Num (Es. 2023)	Des_Den (Es. 2023)	esercizio 2023	Osservazioni
Indici finanziari	Attivo corrente	Passivo corrente	L'indice deve essere superiore a 1	Esprime la capacità dell'impresa di coprire il passivo corrente con l'attivo corrente	6.397.821	46.102.059	0,14		20.737.738	61.490.558	0,34	
Indici finanziari	Totale attivo	Patrimoni o netto	L'indice deve tendere ad essere inferiore a 2	Esprime in quale misura l'attivo è stato finanziato con il patrimonio netto	222.609.762	173.467.274	1,28		235.057.026	171.490.219	1,37	
Indici di rotazione e durata	Crediti medi annui [(crediti iniziali + crediti finali)/2]	Ricavi delle vendite / 365	Un indice intorno ai 60 giorni mostra una buona condizione di equilibrio	Esprime i giorni di credito concessi ai clienti	7.517.396	194.053	38,74		12.651.424	219.423	57,66	
Indici di rotazione e durata	Debiti medi annui [(debiti v.forn. iniziali + debiti v. forn. finali)/2]	Acquisti / 365	Un indice intorno ai 90 giorni mostra una buona condizione di equilibrio	Esprime i giorni di credito concessi dai fornitori	14.096.837	78.770	178,96		20.713.631	76.233	271,71	
Analisi dei Margini	Liquidità	Passivo Corrente	Liquidità maggiore del passivo corrente	Esprime a capacità di far fronte con la liquidità ai debiti a breve termine e di disporre di ulteriore liquidità	5.802.382	46.102.059	0,13		19.996.990	61.490.558	0,33	
Indici di gestione	Costo Personale	Costi		Incidenza costo personale e collaboratori	49.854.147	87.127.674	0,57		52.200.825	88.186.561	0,59	
Indici di gestione	Costo Servizi	Costi		Incidenza costo servizi anche externalizzati	17.816.764	87.127.674	0,20		19.278.686	88.186.561	0,22	

INDICATORI BILANCIO DI ESERCIZIO

		2021	2022	2023
Struttura finanziaria e patrimoniale	Elasticità degli investimenti	0,95	0,97	0,91
Struttura finanziaria e patrimoniale	Elasticità del circolante	0,05	0,03	0,09
Struttura finanziaria e patrimoniale	Elasticità del capitale di terzi	0,20	0,28	0,37
Struttura finanziaria e patrimoniale	Indice di solidità del patrimonio	0,58	0,64	0,65
Struttura finanziaria e patrimoniale	Indipendenza finanziaria	0,83	0,78	0,73

Analisi dei Margini	Margine di tesoreria	0,35	0,13	0,33
Analisi dei Margini	Margine di struttura	0,87	0,80	0,80
Analisi dei Margini	capitale circolante netto	0,37	0,14	0,34

Indici finanziari	Indice di disponibilità	0,37	0,14	0,34
Indici finanziari	Indice di liquidità	0,35	0,13	0,33
Indici finanziari	Grado di indebitamento	1,20	1,28	1,37
Indici finanziari	Tasso medio di interesse			

Indici di redditività	Return on Equity (R.O.E.)	-0,04	-0,09	-0,003
Indici di redditività	Return on investment (R.O.I.)	-0,03	-0,07	-0,03
Indici di redditività	Return on Sales (R.O.S.)	-0,10	-0,23	-0,10
Indici di redditività	Grado di incidenza extragestioni	0,92	0,96	0,06

Indici di gestione	Incidenza Costo del Personale	0,72	0,67	0,69
Indici di gestione	Incidenza Costo Medicinali	0,03	0,04	0,04
Indici di gestione	Incidenza Parafarmarci			
Indici di gestione	Incidenza Costo Servizi	0,27	0,31	0,29



Azienda di Servizi alla Persona
 "GOLGI-REDAELLI"

ELENCO BENI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE ANNO 2023

N°	UBICAZIONE	IMMOBILE	CESSIONARIO	SUPERFICIE MQ	DATI CATASTALI	IMPORTO DI ALIENAZIONE €	ESTREMI PROVVEDIMENTO AZIENDALE	DATA ROGITO	NOTAIO
1	CERRO AL LAMBRO (MI), VIA MONTE NERO	AREA EDIFICABILE	MAGNOLIA S.R.L.	15.880	Fg 1 Mapp 469 e Fg 4 Mapp 38	€ 1.172.000,00	DDG N. 257 DEL 20/12/2023	28/12/2023	IRMA SASSO VIA PIANTADOSI 4/6 OPERA (MI)

Notaio Irma Sasso

Via Piantadosi n. 4/6 - 20073, Opera (MI); 0257609130
isasso@notariato.it; irma.sasso@postacertificata.notariato.it

CERTIFICATO

Certifico io sottoscritta dott.ssa Irma Sasso, Notaio in Opera, con studio alla via Stefano Piantadosi n. 4/6, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, che con atto a mio rogito in data odierna, in corso di registrazione,

"AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - A.S.P. GOLGI - REDAELLI"

Ente di Diritto Pubblico, codice fiscale 80063990156, Partita IVA 04737420150, con sede legale in Milano, Via Bartolomeo d'Alviano n. 78

ha venduto a

"MAGNOLIA S.R.L."

con sede in Melegnano, via Roma n. 40, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero d'iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza e Lodi al numero 13460260154, REA MI-1654520

la piena proprietà delle seguenti aree site in Comune di **Cerro al Lambro, Via Monte Nero**,

censite al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

. **foglio 1, mappale 469**, qualità SEMI IRRIG, classe 2, ha. 1.58.20, deduz 11C;12C, R.D. Euro 120,92, R.A. Euro 122,56;

Coerenze da Nord in senso orario: p.lle 470 e 653, proprietà di terzi, via Monte Nero, mappale 38 del fol. 4 e proprietà di terzi;

. **foglio 4, mappale 38**, qualità SEMI IRRIG, classe 1, ha. 00.60, deduz 12C;11C, R.D. Euro 0,60, R.A. Euro 0,59;

Coerenze da Nord in senso orario: mappale 469 del fol. 1, via Monte Nero e via Primo Maggio.

Opera, 28 dicembre 2023

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Irma Sasso'. To the right of the signature is a blue circular notary seal. The seal contains the text 'IRMA SASSO DI ANTONIO NOTARIO IL CANTONE' around the perimeter and a central emblem featuring a scale of justice and a book, symbolizing law and justice.

**La copia digitale dell'atto verrà inviata gratuitamente, decorsi trenta giorni dalla data odierna, a mezzo posta elettronica, a seguito di richiesta scritta al seguente indirizzo: isasso@notariato.it.
In caso di richiesta di rilascio di copia cartacea, il costo al ritiro sarà di Euro 25,00**

inc. n.644/2022
PdI.n 157835 del 28/09/2022

oggetto

Relazione Tecnico Estimale relativa alla determinazione all'attualità del valore di mercato dell'area di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, sita in via Monte Nero a Cerro al Lambro, ed identificata al NCT al fg.1 part.469 e fg.4 part.38, ai fini di una possibile alienazione mediante procedura di asta pubblica.

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano tel. +390263697423 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - PEC: upt_milano@pcc.agenziaterritorio.it AdC



committente

ASP GOLGI_REDAELLI – Servizio Gestione e Valorizzazione Patrimonio Disponibile – Via Bartolomeo d’Alviano, 78 – 20146 Milano

PdI prot. 157835 del 28/09/2022

Relazione di stima per la determinazione all'attualità del valore di mercato del compendio immobiliare costituito da un ampio lotto di terreno di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli sito a Cerro al Lambro ed identificato al NCT al fg. 1, particella 469 e fg. 4, particella 38, ai fini di una possibile valorizzazione mediante asta pubblica.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA	2
1 Descrizione generale del bene	2
1.1 Notizie di carattere generale	2
1.2 Ubicazione del bene	3
1.3 Descrizione del bene	4
1.4 Identificazione catastale.....	6
1.5 Consistenza	8
PARTE SECONDA	8
2 Descrizione tecnico-legale del bene	8
2.1 Descrizione urbanistica	8
2.1.1 Generalità	8
2.1.2 Destinazione Urbanistica.....	8
2.2 Servitù e altri diritti reali	15
2.3 Certificazioni di conformità	15
2.4 Stato locativo	15
2.5 Provenienza.....	15
PARTE TERZA	16
3 Processo di valutazione	16
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	16
3.2 Scopo della stima.....	17
3.3 Analisi generale del mercato immobiliare	17
3.3.1 Il mercato immobiliare in Italia – Le abitazioni, Dati nazionali e per area territoriale	18
3.4 Metodologia di stima adottata per la determinazione del valore venale del compendio di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, ai fini di una possibile alienazione mediante asta pubblica.	24
3.4.1 Determinazione all'attualità del valore venale del Lotto 3b2-Aree di interesse pubblico e di compensazione mediante il Valore di trasformazione.....	25
3.4.2 Determinazione all'attualità del valore venale delle aree a destinazione a Servizi.	56
4 Precedenti valutazioni.....	56
5 Conclusioni	57

PREMESSA

L'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli" – Servizio Gestione e Valorizzazione Patrimonio Disponibile - (d'ora in poi ASP), ha manifestato alla scrivente Agenzia con nota n.5771 del 06/07/2022 (ns prot.n.110807 del 08/07/2022), la necessità di disporre dei servizi di valutazione immobiliare finalizzati alla stima all'attualità del valore venale di un ampio lotto di terreno sito a Cerro al Lambro ed identificato al NCT al foglio 1 particella 469 e foglio 4 particella 38, di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, al fine di una possibile procedura di alienazione mediante asta pubblica. In adesione a tale richiesta è stato sottoscritto tra ASP Golgi-Redaelli e l'Agenzia un Protocollo d'Intesa, identificato con prot. n. 157835 del 28/09/2022. Non è stato effettuato il sopralluogo in quanto trattasi di terreni liberi interessati da un possibile intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, per la stima del quale sono risultati sufficienti i dati reperiti in ambiente SIT e sul sito web del comune di Cerro al Lambro. Nella sopra citata richiesta l'ASP richiedeva anche la determinazione del valore venale di altri n.3 cespiti siti a Novate Milanese, Pantigliate e Milano, a cui verrà dato singolo separato riscontro.

Si procede di seguito all'analisi, descrizione ed individuazione dei beni in valutazione.

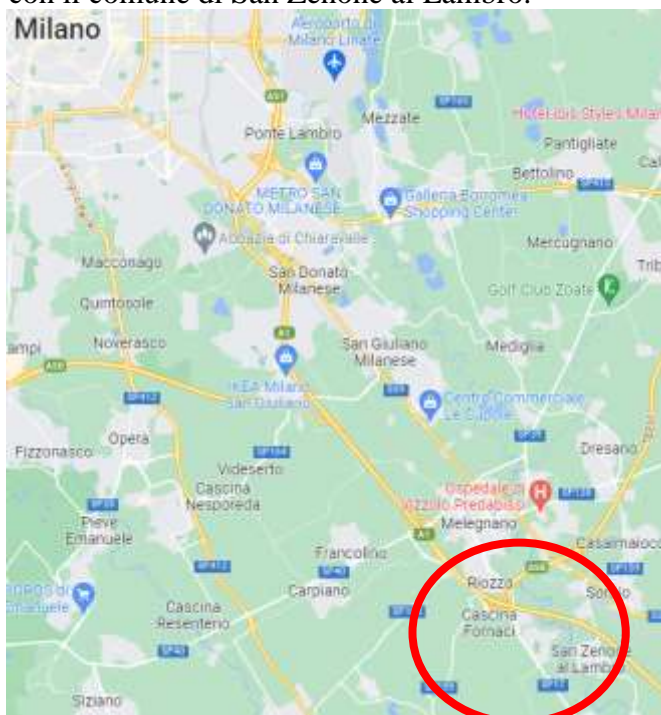
PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore venale all'attualità di un ampio lotto di terreno di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, ubicato a Cerro al Lambro, centro lombardo di poco più di 5.000 abitanti facente parte della Città Metropolitana di Milano, posizionato a circa 25 km a sud-est del capoluogo lombardo, nei pressi del confine con le Province di Lodi e Pavia.

Confina a nord con il comune di Melegnano, a est con Vizzolo Predabissi e San Zenone al Lambro, a ovest con il comune di Carpiano e a sud con Casaleto Lodigiano (Lodi) e Bascapè (Pavia). Il comune è attraversato nella parte orientale dal fiume Lambro, che crea un confine naturale con il comune di San Zenone al Lambro.



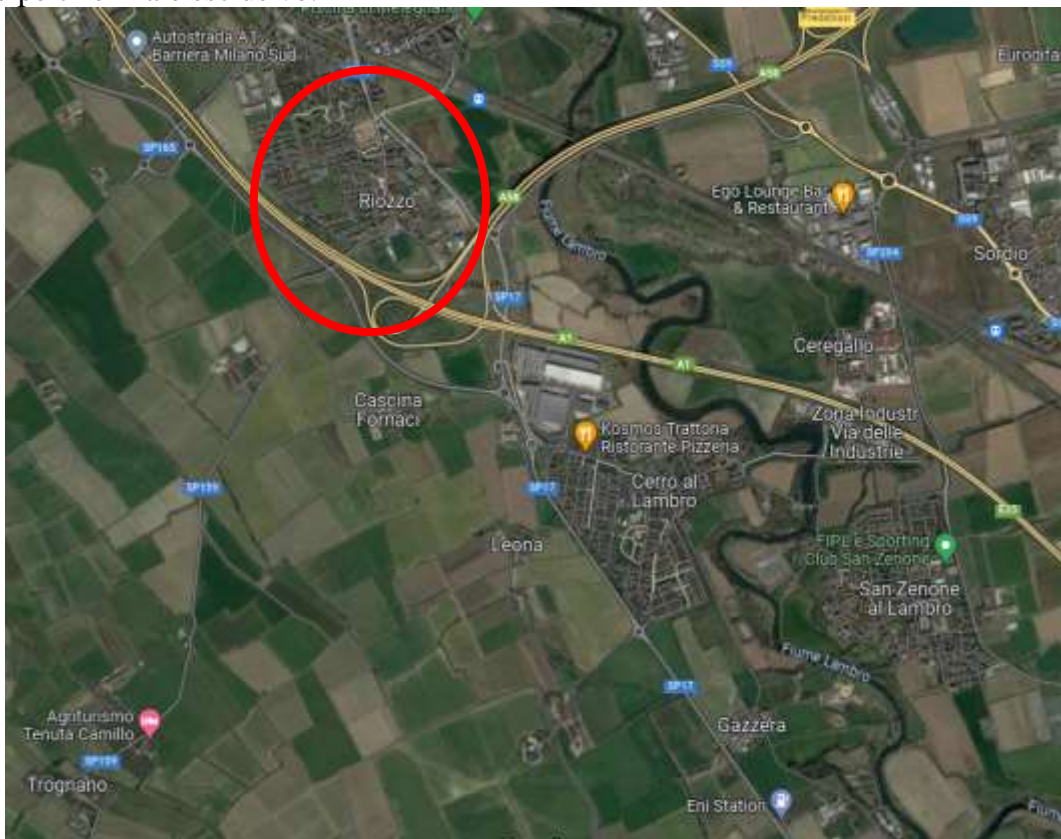
Il comune gode di elevata accessibilità in quanto servito a breve distanza (Melegnano) dallo svincolo autostradale sulla A1 – Autostrada del Sole e TEEM che lo collegano sia al capoluogo milanese che all’intera rete autostradale nazionale, oltre alla viabilità primaria e secondaria che lo collegano in modo efficace ai comuni limitrofi.

Cerro al Lambro è servito inoltre da alcune autolinee suburbane che lo collegano ai comuni limitrofi ed al capoluogo provinciale.

Il territorio comunale, interamente pianeggiante, si sviluppa sulla sponda ovest del fiume Lambro e risulta attraversato dalle direttrici veicolari a rapido scorrimento sopra indicate. Il centro storico edificato si concentra in aderenza ad est della Strada Provinciale 17 delimitato dall’ansa del fiume Lambro, mentre la frazione di Riozzo risulta dislocata a circa 2 km a nord, oltre la sede autostradale dell’A1- Autostrada del Sole, la restante parte del territorio comunale risulta adibita all’attività agricola quasi interamente interna al Parco Agricolo Sud Milano.

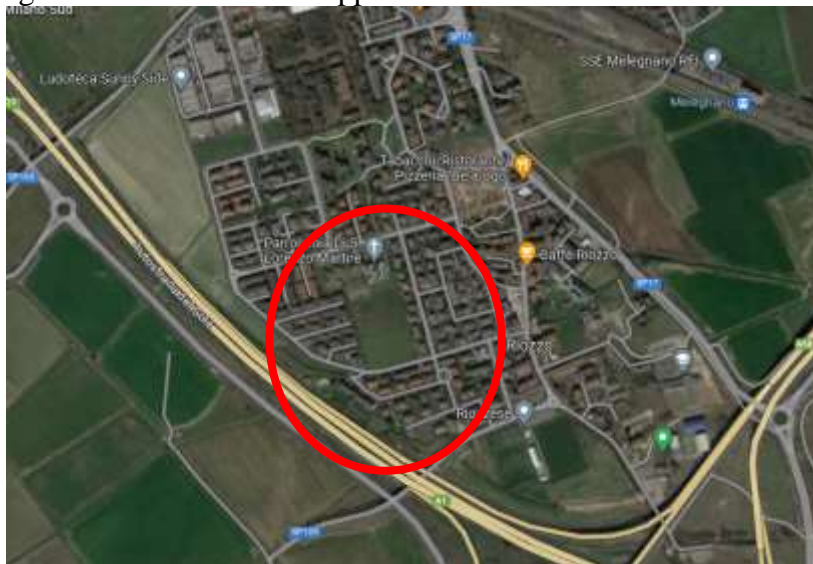
1.2 Ubicazione del bene

Il bene in valutazione, risulta essere posizionato nell’estrema periferia nord del territorio comunale di Cerro al Lambro nella frazione di Riozzo, posta a nord della sede autostradale della A1-Autostrada del Sole nelle immediate vicinanze del confine con il comune, ed il relativo centro abitato di Melegnano. La suddetta frazione risulta fisicamente delimitata a sud dal suddetto asse stradale ed a seguire ad est dal relativo raccordo con la TEEM, ed a nord dall’asse ferroviario della linea FFSS Milano-Lodi-Pavia. Oltre queste infrastrutture si aprono i terreni dell’ampia cintura agricola circostante interrotta dal fiume Lambro che delimita l’ambito Provinciale. L’edificato della frazione di Riozzo appare di tipo prettamente residenziale a bassa densità edilizia, con prevalenza della tipologia mono-bifamiliare in area pertinenziale, o ad interventi a massimo 3 piani fuori terra isolati nel lotto pertinenziale esclusivo.



Il lotto in valutazione, connesso ad un più ampio intervento di cui all'Ambito di trasformazione 3 Riozzo centro, risulta posizionato in posizione eccentrica nell'abitato della frazione, e più precisamente nell'isolato delimitato in senso orario dalle seguenti vie urbane: via Pietra di Bismantova, via Monviso, via Monte Nero, via I Maggio.

La zona risulta ben servita dal sistema viario comunale e presenta ottima accessibilità veicolare configurandone una discreta appetibilità.



La zona risulta dotata di tutti i necessari servizi socialmente utili in zona come negozi od uffici pubblici, scuole dell'infanzia e primaria, oltre che servizi religiosi il tutto abbinato ad una buona possibilità di parcheggio.

1.3 Descrizione del bene

Il compendio oggetto della presente relazione è un'area pianeggiante, avente forma rettangolare regolare e sviluppante una consistenza catastale complessiva pari a mq. 15.880, ubicata a Cerro al Lambro in località Riozzo, in posizione semicentrale all'abitato. Risulta essere libera da sovrastanti fabbricati, la proprietà ha inoltre precisato che risulta in parte adibita ad ex campo sportivo in disuso, e parte a verde attualmente non coltivato. Priva di recinzione ad esclusione delle porzioni adiacenti a lotti confinanti edificati (lati est ed ovest), presenta il lato sud posizionato in aderenza alla via Monte Nero dalla quale risulta direttamente accessibile.

Non si è proceduto ad effettuare il sopralluogo sul posto in quanto, trattandosi di terreno libero da sovrastanti fabbricati oggetto di possibile trasformazione, è risultata sufficiente ai fini estimali, la documentazione reperita attraverso le indagini eseguite in ambiente SIT con analisi della mappa catastale e sovrapposizione



di relativa mappa ortofotogrammetrica. All'attualità, risulta di interesse dell'ASP Golgi-Redaelli, disporre del valore venale delle suddette aree, pari a mq. catastali complessivi 15.880 mq., ai fini di una possibile vendita mediante pubblica asta. Di seguito si propongono viste del lotto in valutazione.



Vista della particella 469 dalla via Monte Nero - Immagine Street View di Google maps aprile 2022



Vista della particella 469 e angolo sx part.38 dal confine sud lungo via Monte Nero - Immagine Street View di Google maps aprile 2022.



1.4 Identificazione catastale

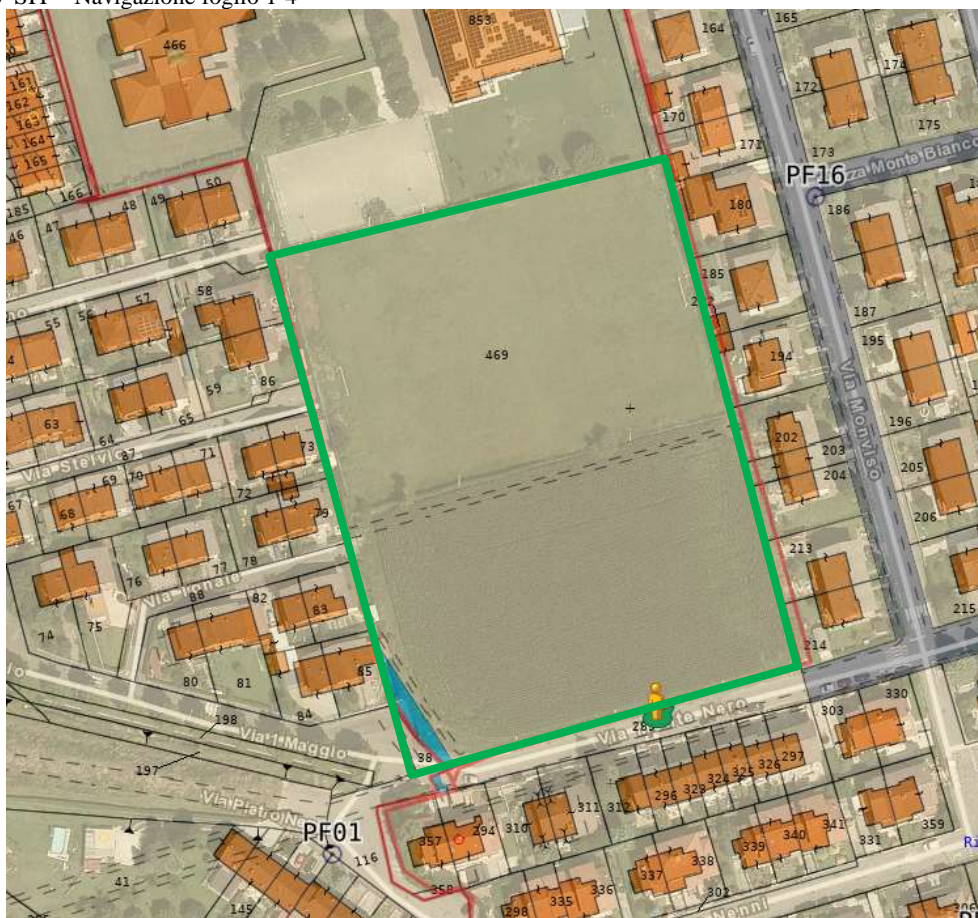
Le particelle oggetto di valutazione, risultano catastalmente identificate al NCT del Comune di Cerro al Lambro come di seguito evidenziato:

Catasto Terreni - Comune di CERRO al LAMBRO (C536) (MI)				
Dati identificativi:	Dati di Classamento:	Consistenza:	Intestati catastali	Provenienza:
Foglio 1 Particella 469	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.2	Superficie: 15.820 m² <i>Redditi: Dominicale €120,92 Agrario € 122,56</i>	AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI (CF 80063990156) Sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/08/1984 (n. 181) Provenienza: 1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/09/2003 Pubblico ufficiale DIRETTORE GENERALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 15478 - DECRETO REGIONALE Voltura n. 11387.1/2005 - Pratica n. MI0258208 in atti dal 21/03/2005
Foglio 4 Particella 38	Particella con qualità: SEMINATIVO IRRIGUO cl.1	Superficie: 60 m² <i>Redditi: Dominicale € 0,60 Agrario € 0,59</i>	AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - GOLGI REDAELLI (CF 80063990156) Sede in MILANO (MI) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/08/1984 (n. 181) Provenienza: 1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/09/2003 Pubblico ufficiale DIRETTORE GENERALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 15478 - DECRETO REGIONALE Voltura n. 11387.1/2005 - Pratica n. MI0258208 in atti dal 21/03/2005
Totale		15.880 m²		

Estratto di mappa – SIT – Navigazione foglio 1-4



Ortofoto SIT – Navigazione foglio 1-4



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Via I. U. Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

1.5 Consistenza

Si riportano i dati metrici di sintesi ai fini della presente valutazione.

Determinazione consistenza aree in valutazione		
Indicazione	Note	Consistenza mq.
Fg.1 mapp.469	Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/08/1984 (n. 181)	15.820,00
Fg.4 mapp.38	Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 21/08/1984 (n. 181)	60,00
Totale consistenze area in valutazione		15.880,00

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

Lo strumento urbanistico di riferimento ai fini valutativi è il P.G.T Piano di Governo del Territorio del comune di Cerro al Lambro.

Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti, autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- il **Documento di piano**, che individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città;
- il **Piano dei servizi**, che è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale;
- il **Piano delle regole**, che norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati.

Il Consiglio Comunale, con delibera n. 24 nella seduta del 21 giugno 2010, ha approvato le "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. i."

A far tempo dal 25 agosto 2010 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato pubblicato sul BURL n.34 - Serie Avvisi e Concorsi; ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni e integrazioni, gli atti di P.G.T. acquisiscono efficacia da tale data.

2.1.2 Destinazione Urbanistica

Le aree oggetto di valutazione sono individuate dal Documento di Piano come di seguito riportato:

- Parte in Aree di compensazione Lotto 3b2, connesse all'attuazione del più ampio AdT.3 Ambito di Trasformazione Riozzo Centro.
- Parte a Aree per Servizi.

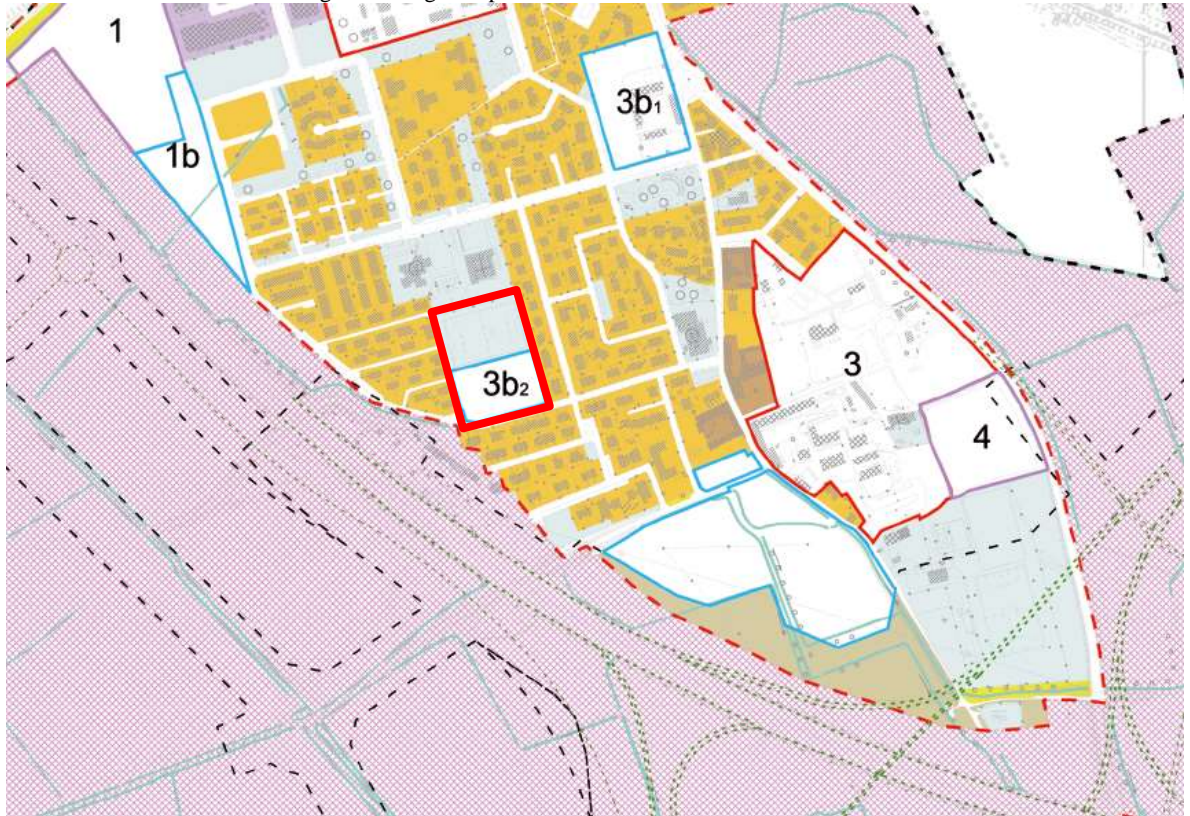
Di seguito si riportano gli estratti del DdP, PdR, PdS

2.1.3 Destinazione Urbanistica

Si procede con una breve analisi dello strumento urbanistico vigente:

✓ **Documento di Piano**

Tav. DdP Tav01- Disegno strategico e possibili Ambiti di Trasformazione



NTA del DdP

Art 8 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Art. 8 Ambiti di trasformazione

8.1 Generalità

Il Documento di Piano individua cinque Ambiti di Trasformazione. Gli ambiti sono individuati con appositi perimetri nella "Tavola delle Previsioni di Piano". Le disposizioni riferite a ciascun ambito, quanto a vocazioni funzionali, capacità edificatoria, pianificazione attuativa, aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito, sono definite nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

8.2 Capacità edificatoria

La misura delle capacità propria e aggiuntiva è stabilita per ciascun Ambito nelle schede di ciascun Ambito riportate nell'Allegato 1, secondo le indicazioni contenute al successivo art. 9.

8.3 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi; ciascun Ambito di Trasformazione dovrà di massima essere oggetto di un unico strumento di pianificazione attuativa. L'eventuale suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- * la convenzione di ciascun piano attuativo deve contenere l'impegno al rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 quanto al dimensionamento della capacità edificatoria e agli indirizzi previsti per la distribuzione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie;
- * la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

8.4 Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno

degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato senza modificarne la destinazione d'uso.

8.5 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

La convenzione di ciascun piano attuativo deve contenere l'impegno alla cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede contenute nell'Allegato 1, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

8.6 Indirizzi per la mitigazione e la compensazione

Nella redazione dei piani attuativi vanno adottati gli indirizzi contenuti nel Rapporto ambientale, al cap. 6.

Art. 9 Capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione

9.1 In relazione alle differenti finalità degli interventi di trasformazione, il Documento di Piano distingue gli Ambiti di Trasformazione fra quelli dotati di capacità edificatoria fissa e quelli dotati di capacità edificatoria variabile, indipendentemente dalla loro differente vocazione funzionale.

9.1 Ambiti di Trasformazione con capacità edificatoria fissa (Ambiti di Trasformazione n° 1, 2 e 4)

Sono gli ambiti per i quali la trasformazione o il recupero delle aree perimetrate costituisce per diversi motivi un obiettivo di rilevante interesse pubblico.

A detti Ambiti il Documento di Piano assegna una capacità edificatoria determinata dall'applicazione di un unico indice di utilizzazione territoriale, definito in base alle caratteristiche localizzative e funzionali di ciascuno.

9.2 Ambiti di Trasformazione con capacità edificatoria variabile (Ambiti di Trasformazione n° 3 e 5)

Per gli ambiti di trasformazione a vocazione residenziale contraddistinti coi numeri 3 e 5 alla capacità edificatoria propria deve essere aggiunta la capacità edificatoria generata rispettivamente dalle aree 3b1 - 3b2 e 5b, alle quali si applica un indice di edificabilità U_t identico a quello assegnato agli ambiti stessi per il calcolo della capacità edificatoria propria.

L'intera capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici di cui sopra sarà realizzata nelle aree edificabili individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato 1.

Come indicato nel Piano dei Servizi, le aree 3b1 - 3b2 e 5b saranno cedute gratuitamente al Comune, ovvero monetizzate alle condizioni indicate nelle schede contenute nell'Allegato 1.

Art. 10 Perequazione negli ambiti di trasformazione

La capacità edificatoria attribuita a ciascun ambito di trasformazione, eventualmente incrementata con l'applicazione degli indici aggiuntivi, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra eventuali diversi comparti di pianificazione attuativa e indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze eventualmente ricadenti all'interno dei perimetri degli Ambiti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano.

Art. 11 Pianificazione attuativa

11.1 Individuazione dei piani attuativi

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento. I piani attuativi possono proporre correzioni alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione in funzione di una più puntuale verifica della corrispondenza fra parcellario catastale e rilievo aerofotogrammetrico.

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati nell'Appendice 3 ai presenti Criteri.

11.2 Modalità di presentazione dei piani attuativi per gli Ambiti di Trasformazione a capacità edificatoria variabile

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le superfici lorde di pavimento che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione, specificando in quale misura intendono avvalersi dell'indice aggiuntivo necessario per il passaggio dall'indice minimo all'indice massimo di cui al precedente art. 9, ove previsto. A tale scopo dovranno essere indicate le aree vincolate dal Piano dei Servizi che si propone di cedere gratuitamente al Comune per l'avvalimento della capacità aggiuntiva.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti di pianificazione attuativa. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature e infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere

presentato con l'applicazione dell'indice minimo e l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per il suo conseguimento.

Ambito 3 – Riozzo centro

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1. Stato attuale

Si tratta di una vasta area collocata nel pieno centro di Riozzo, di proprietà unitaria, occupata dai fabbricati di aziende agricole in attività, comprese le stalle e le abitazioni.

All'interno dell'ambito ricade una parte del tessuto storico del centro rurale di Riozzo, costituito dalla cascina affacciata sull'incrocio delle vie 4 novembre e Diaz e la chiesetta di S. Rocco.

2. Obiettivi di intervento

- 2.1 Completare il tessuto urbano del centro valorizzando le presenze storiche ed i caratteri fondamentali del tessuto.
- 2.2 Ampliare e qualificare lo spazio pubblico centrale.
- 2.3 Acquisire le aree per il trasferimento del centro sportivo comunale.
- 2.4 Garantire la continuità delle attività agricole insediate nell'ambito
- 2.5 Valorizzare la presenza della storica chiesa di San Rocco, prevedendone il restauro e prestando attenzione alla distribuzione ed alle altezze degli edifici previsti dal piano attuativo.

3. Dati indicativi di superficie

Superficie perimetrata mq 76.300
al netto della strada pubblica ricadente all'interno del perimetro dell'Ambito.

Ambito 3 – Riozzo centro**Sezione 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE****1. Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);
- le attività commerciali del gruppo funzionale Gf 5.1 (esercizi di vicinato).

Sono espressamente escluse:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6);
- gli esercizi commerciali del gruppo funzionale Gf 2.5 (commercio all'ingrosso).

2 Capacità edificatoria**2.1 Capacità edificatoria**

All'Ambito di Trasformazione sono attribuiti i seguenti indici di utilizzazione territoriale:

Ut 0,22 mq/mq indice base assegnato direttamente all'Ambito di Trasformazione

2.2 Altri parametri

Rc = 40%

H = m 12

3 Realizzazione di alloggi per finalità sociali

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una quota pari almeno al 20% della capacità edificatoria complessiva nella forma di "edilizia convenzionata" ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01.

4 Aree pubbliche**4.1 Aree esterne al perimetro dell'ambito**

Il piano attuativo dovrà in ogni caso, in applicazione degli artt. 8 e 9 dei CTA, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree individuate nella tavola di piano, contrassegnate con la sigla "3b1" e "3b2".

4.3 Aree pubbliche interne al perimetro dell'ambito

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree individuate nello schema di seguito prodotto nella misura minima di 20 mq di area pubblica ogni 30 mq di SLP realizzata, così ripartita:

- a) mq 9 per parcheggi pubblici;
- b) mq 21 per la qualificazione paesaggistico morfologica degli spazi pubblici connessi alle presenze storiche da valorizzare.

5 Indicazioni particolari








I fabbricati che raggiungono l'altezza massima consentita di m. 12 dovranno costituire una quota minoritaria rispetto al complessivo assetto planivolumetrico dell'Ambito di Trasformazione ed il Piano Attuativo dovrà attentamente localizzarla in modo da minimizzare l'impatto potenzialmente negativo sul tessuto a densità medio-bassa, caratterizzato da altezze non superiori a 6,00-9,00 metri. A tale aspetto dovrà in particolare prestare attenzione la Commissione del Paesaggio in sede di formazione del parere di competenza.

I Piani attuativi dovranno essere corredati da una analisi approfondita della formazione degli insediamenti.

Ambito 3 – Riozzo centro

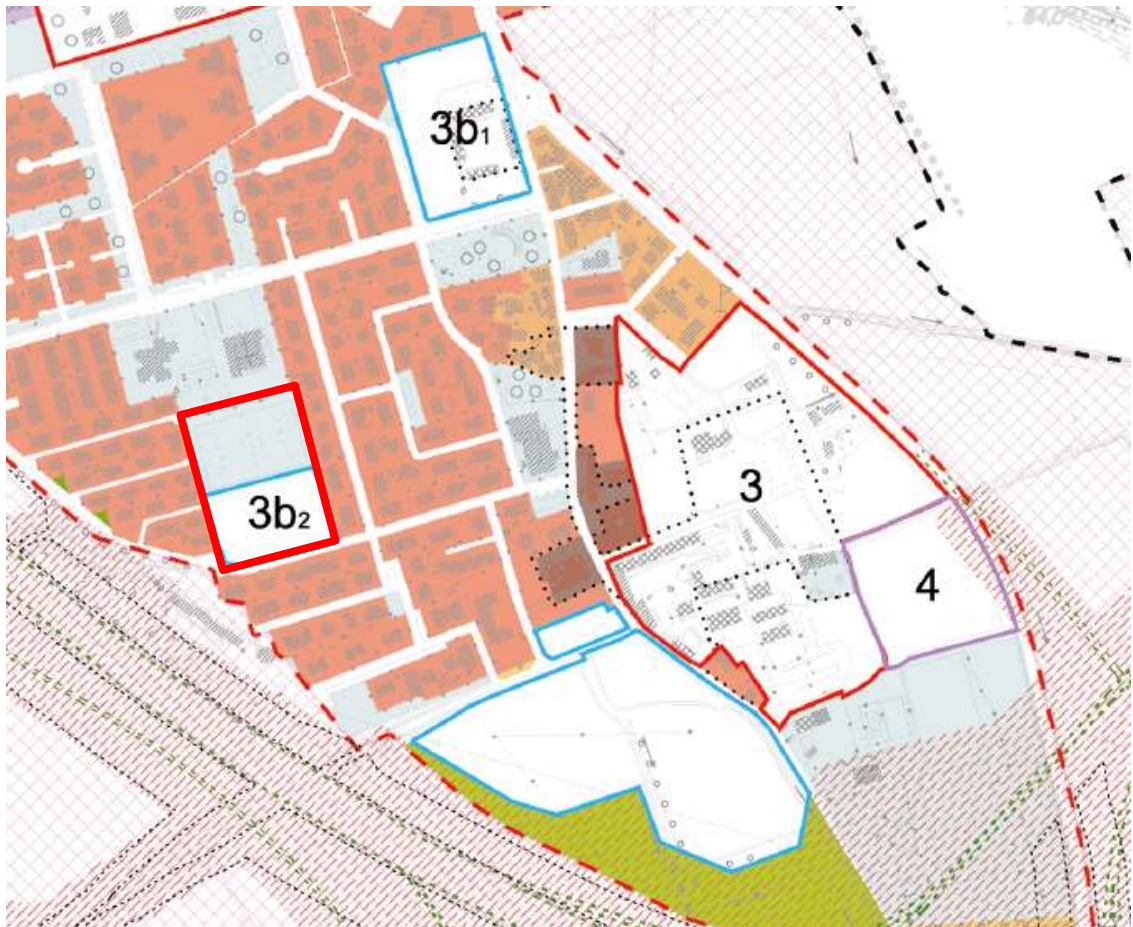
5. Distribuzione e azionamento

















-  Aree di possibili collocazione degli edifici e dei parcheggi pubblici
-  Aree di mitigazione e valorizzazione ambientale
-  Aree pubbliche connesse all'attuazione dell'ambito
-  Possibili relazioni con il sistema delle aree verdi comunali
-  Nuova viabilità da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Nuove aree per la sosta da prevedere nell'ambito di trasformazione
-  Edifici di valore storico (vedi tav. RP 03 del Piano delle regole)

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

Piano delle regole
Tav. PdR01 – Azionamento

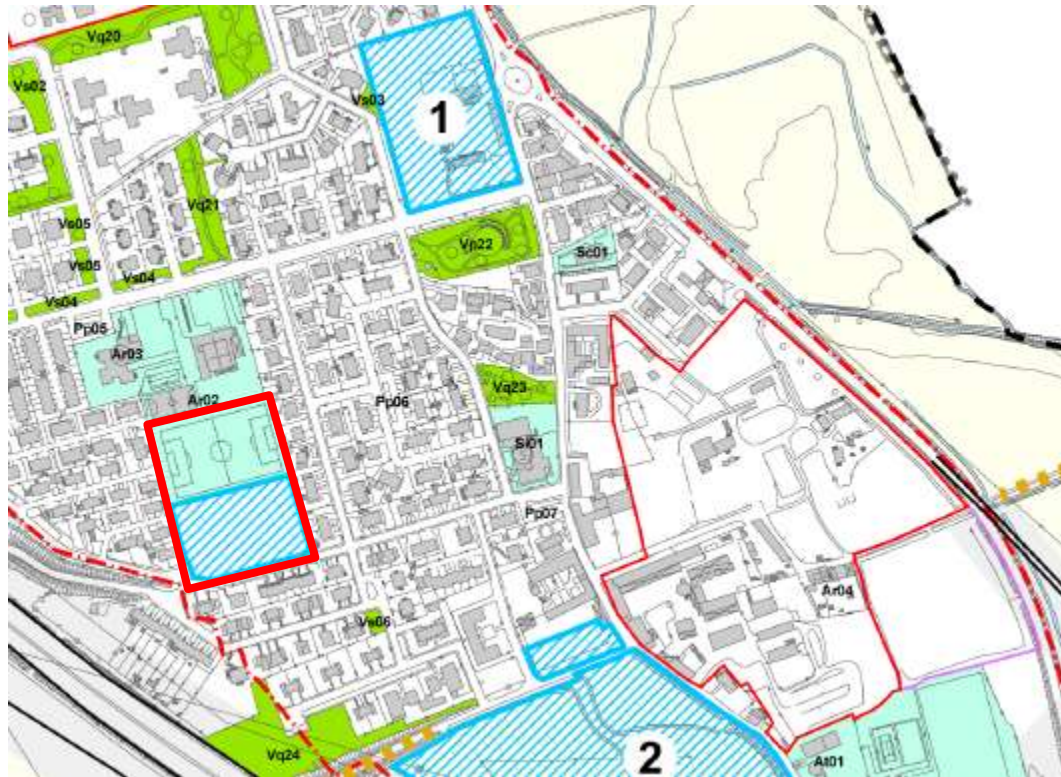


Tessuto urbano consolidato		Aree non comprese nel tessuto urbano consolidato	
	Area A Centro storico		Area agricole periurbane
	Area B1 Tessuto residenziale esistente e di completamento a tasso elevato		Aree comprese entro i confini del Parco Agricolo Sud Milano
	Area B2 Tessuto residenziale esistente e di completamento a medio elevato		Ambiti di trasformazione a vocazione residenziale
	Area D1 Tessuto produttivo esistente industriale e artigianale		Ambiti di trasformazione a vocazione produttiva
	Area D2 Tessuto produttivo consolidato per attività terziarie		Aree di interesse pubblico e di compensazione 
	Area a verde privato		
	Area per servizi e spazi pubblici e di uso pubblico 		
	Area non soggette a trasformazione		

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Via I. U. Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pec.agenziaentrate.it

Piano dei Servizi

Tav. PdS 02- OFFERTA ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
ESISTENTI E DI PROGETTO



2.2 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di alcuna servitù o altro gravame, pertanto il bene sarà valutato libero da ogni servitù o peso legale.

2.3 Certificazioni di conformità

Trattandosi di un terreno non si rileva la necessità di tale indagine.

2.4 Stato locativo

Ai fini estimali il cespite è considerato libero e privo di qualsiasi vincolo locativo.

2.5 Provenienza

Il cespite in parola risulta pervenuto alla proprietà come di seguito indicato:

- . Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/09/2003 Pubblico ufficiale DIRETTORE GENERALE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 15478 - DECRETO REGIONALE Voltura n. 11387.1/2005 - Pratica n. MI0258208 in atti dal 21/03/2005.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene

che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2 Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale sarà quello di determinare il valore all’attualità dei due lotti di terreno costituiti dalla particella 469 del fg 1, e dalla particella 38 del fg.4, di proprietà dell’ASP Golgi-Redaelli, aventi le seguenti destinazioni urbanistiche, così come identificato ai punti 1.3 e 1.4 della presente relazione

- Aree di interesse pubblico e di compensazione connesse all’Ambito di Trasformazione 3 (Lotto 3b2)
- Aree a Servizi
- Si ritengono trascurabili ai fini estimali le piccole consistenze eventualmente rientranti come strade

Ciò al fine di una possibile alienazione mediante procedura di pubblica asta.

Tenuto conto della natura del bene, in buona parte a tipologia non ordinaria, la metodologia utilizzata sarà di tipo indiretto a Valore di Trasformazione per la determinazione del valore dello sviluppo immobiliare del lotto 3b2 come Aree di interesse pubblico e di compensazione connesse al più ampio AdT 3.

Inoltre, si ritiene che il valore determinato possa identificare un valore di mercato configurabile di massima, valido nell’ordinaria fascia di tolleranza estimale del +/-10%.

3.3 Analisi generale del mercato immobiliare

Per quanto riguarda i terreni edificabili a destinazione residenziale, sulla base delle ricerche di mercato condotte nel Comune di Cerro al Lambro non è stato possibile individuare transazioni aventi caratteristiche di omogeneità per destinazione urbanistica e consistenza con il subject. Tale circostanza comporta l’impossibilità di procedere ad una valutazione diretta per comparazione, pertanto, si riportano le indagini di mercato relative al segmento immobiliare maggiormente apprezzato nelle trasformazioni urbanistiche che per lo specifico ambito è il “residenziale”. Per quanto riguarda tale settore si farà

riferimento al focus Provinciale relativo a NTN e quotazioni nel comparto Sud Milano e nella città di Cerro al Lambro.

I prezzi delle abitazioni e il numero delle transazioni sono indicatori importanti per esaminare il mercato immobiliare ed i cicli dello stesso. La scrivente Agenzia delle Entrate analizza il mercato, nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali NTN e IMI.

- NTN = numero di transazioni normalizzate cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ equivale a $\frac{1}{2}$ di transazione).
- IMI = intensità del mercato immobiliare = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Al contempo cura la pubblicazione di vari report al fine di decodificare, analizzare e cogliere importanti segnali di inversione di tendenza. Nella fattispecie, al fine di avere un quadro esaustivo dell'attuale situazione del mercato immobiliare si analizzarono le seguenti pubblicazioni:

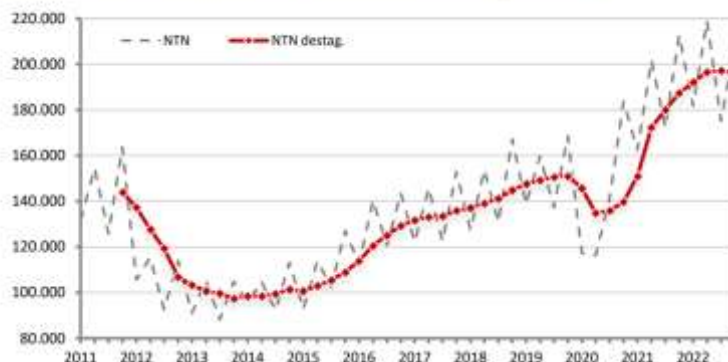
- Statistica Trimestrale, riguardante l'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento (IV° 2022 – mercato Italia) , e i cui dati sono desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia, incrociati con gli archivi del catasto edilizio urbano;
- Focus Provinciale riguardante l'analisi del mercato residenziale attraverso i dati strutturali delle singole province (ultima pubblicata relativa al I semestre 2022).

3.3.1 Il mercato immobiliare in Italia – Le abitazioni, Dati nazionali e per area territoriale¹

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. Questo andamento è ben illustrato nella serie stagionalizzata del NTN (Figura 6) in cui risulta evidente che, dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una

Figura 6: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



¹ Statistiche IV trimestre 2022 a cura della Divisione Servizi Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle entrate

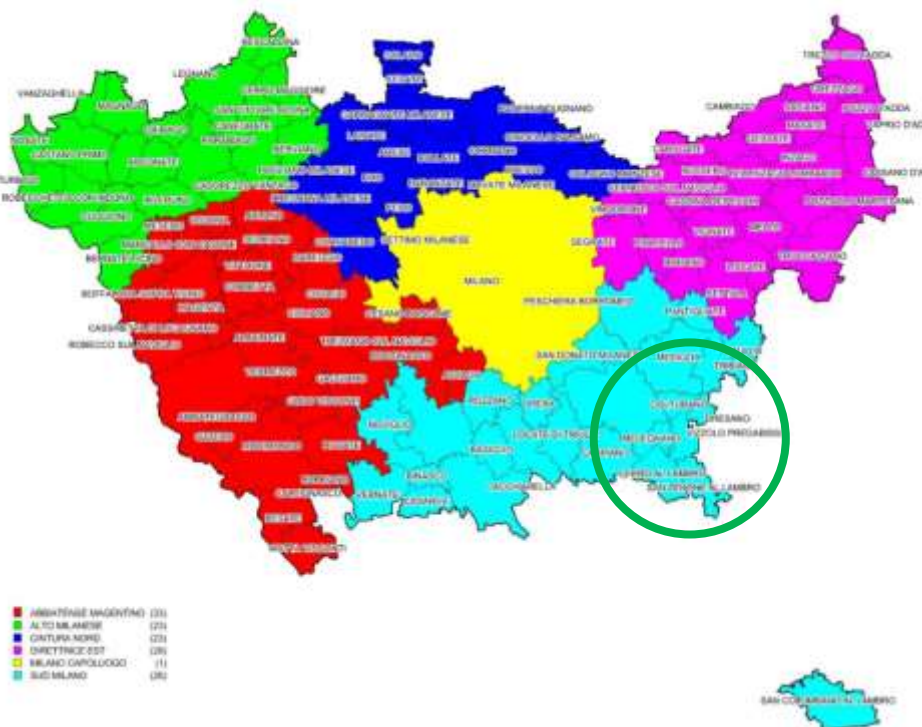
flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6%. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.

Box e posti auto - Dati nazionali e per area territoriale

Il segmento di mercato dei box e posti auto mostra, nel quarto trimestre 2022, una diminuzione del 3,9% rispetto al quarto trimestre 2021. La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi in tutte le aree, ad eccezione delle Isole. Le maggiori perdite si concentrano nel Nord Est (-6,8%) e nel Centro (-7%). Nelle comuni minori delle Isole, si registra un dato positivo, +6,6% così come nei comuni capoluogo del Nord-Ovest, +1,6%. Le variazioni in termini di superficie compravenduta riportati in Tabella 17 non mostrano particolari differenze rispetto quanto già emerso in termini di NTN. La superficie media delle unità acquistate è pari a 21,5 m², sostanzialmente stabile rispetto al 2021.

Contesto di riferimento – Focus Città Metropolitana di Milano.

Figura 8: Macroaree provinciali di Milano



Nel 2021 il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Milano è cresciuto del 27,7% rispetto al 2020, attestandosi a 57.232 NTN (Tabella 9). In tutte le macroaree provinciali gli incrementi percentuali sono in doppia cifra, nell'abbiatese magentino la performance migliore con un incremento del 36%, segue la macroarea sud (+33,6%), l'alto milanese e la cintura nord (+28,8%), la direttrice est (+27,7%) e in coda la città capoluogo, Milano, con un (+24,5%). Nella sola città di Milano sono state stipulate il 47% (48,2% nel 2020) delle transazioni provinciali. Il restante 53% delle transazioni,

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

avvenuto nella provincia, è così distribuito: il 16,7% nella cintura nord, il 10,7% nella direttrice est, il 9,6% nell'abbiate magentino, l'8,9% nella macroarea sud e il 7% nell'alto milanese.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
MILANO CAPOLUOGO	26.923	24,4%	3,3%	0,63	47,0%
ABBIATENSE MAGENTINO	5.522	36,0%	3,4%	0,90	9,6%
ALTO MILANESE	3.986	28,8%	3,0%	0,66	7,0%
CINTURA NORD	9.568	28,8%	3,1%	0,68	16,7%
DIRETTRICE EST	6.119	27,7%	3,7%	0,78	10,7%
SUD MILANO	5.114	33,6%	3,5%	0,88	8,9%
PROVINCIA DI MILANO	57.232	27,7%	3,3%	0,70	100,0%

Dall'analisi dell'andamento NTN provinciale, in un quadro generale di crescita di tutta la provincia, emerge il ruolo dei comuni non capoluogo. Nelle macroaree provinciali si registrano performance migliori rispetto al capoluogo sia in termini di incrementi percentuali NTN sia in termini di distribuzione sul territorio (il 53% delle transazioni è avvenuto nei comuni della provincia contro il 47% della città di Milano).

L'intensità del mercato immobiliare IMI, rappresentato sempre in Tabella 9, mostra un incremento di 0,70 punti sul 2020 attestandosi ad un valore medio provinciale del 3,3%. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rilevano valori compresi tra il 3% e il 3,7%: alto milanese (3%), cintura nord (3,1%), abbiatense magentino (3,4%), sud Milano (3,5%) e direttrice est (3,7%). Nella città di Milano l'IMI si attesta al 3,3%. Anche in termini di differenziale sul 2020, come già rilevato per l'NTN, si registrano solo incrementi, con variazioni comprese tra 0,63 e 0,9 punti, rilevati rispettivamente al capoluogo e alla macroarea abbiatense magentino.

La Tabella 10 e il grafico di Figura 11 mostrano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Milano. In termini di variazione percentuale si registra un incremento medio del 2% rispetto al 2020 con una quotazione media provinciale di 2.801 €/m². La quotazione massima si registra nella città di Milano, 4.020 €/m², (+2,6%) rispetto al precedente anno. La quotazione media provinciale è fortemente trainata verso l'alto dal dato del capoluogo, escludendo tale valore la quotazione media delle restanti macroaree si attesterebbe ad un valore di poco inferiore ai 1.700 €/m². La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni rilevazioni, nell'Alto Milanese (1.472 €/m²). Cintura nord, direttrice est e sud Milano, con una quotazione media prossima a 1.800 €/m² registrano incrementi percentuali inferiori all'1%. Parallelamente alle buone performance in termini di NTN e IMI già evidenziate in precedenza, l'abbiate magentino mostra segnali positivi anche in ambito quotazioni, (+1,9%) con una quotazione media di 1.628 €/m².

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
MILANO CAPOLUOGO	4.020	2,6%
ABBIATENSE MAGENTINO	1.628	1,9%
ALTO MILANESE	1.472	0,7%
CINTURA NORD	1.819	0,8%
DIRETTRICE EST	1.780	0,7%
SUD MILANO	1.762	0,3%
PROVINCIA DI MILANO	2.801	2,0%

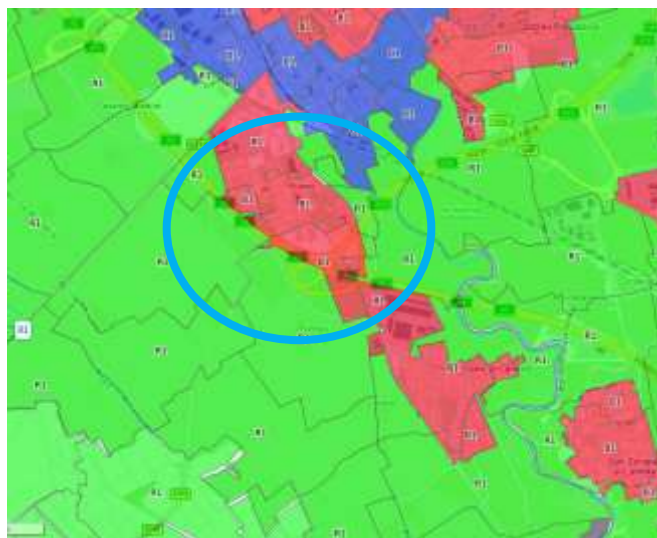
Focus Cerro al Lambro

In ultimo si è analizzata, mediante la banca dati dell'Ufficio (applicazione Sistema Integrato Territorio) la dinamica immobiliare, riferita al II semestre 2022 (I semestre 2023 non risulta ancora disponibile), del centro urbano di Cerro al Lambro, corrispondente alla zona OMI B1, dove si rileva una sufficiente dinamicità del mercato complessivo relativamente alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari in esame (abitazione e box).

Dizione Comune	Codice Zona	Categoria immobile/Gruppo	NTN
CERRO AL LAMBRO	B1	A02	12
		A03	16,5
		A07	16,11
		C06	37

Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)

Zona OMI: Zona B1 – Centrale –
Intero centro Urbano -Valori relativi al
2° semestre 2022 – ultimo semestre
pubblicato.



Semestre: 2022/2 Zona: B1 - INTERO CENTRO URBANO

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O	-	1500	1850	L	4.9	6.8	L	3.9	4.4	F	-	-
Ville e Villini	N	P	1100	1450	L	3.8	4.8	L	4.1	4	F	-	-
Box	N	P	650	1000	L	2.6	3.8	L	4.8	4.6	F	-	-
Abitazioni civili	O	-	1500	1900	L	4.7	6.7	L	3.8	4.2	F	-	-
Abitazioni civili	N	P	1050	1450	L	3.5	4.6	L	4	3.8	F	-	-

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1000	1150	L	5.5	6.7	L	6.6	7	F	-	-
Magazzini	N	P	400	500	L	2.4	3.1	L	7.2	7.4	F	-	-

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1100	1400	L	5.2	6.8	L	5.7	5.8	F	-	-

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	%I/A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	550	650	L	2.7	3.5	L	5.9	6.5	F	-	-
Capannoni industriali	N	P	450	600	L	2.4	3.8	L	6.4	7.6	F	-	-
Laboratori	N	P	600	700	L	3.6	4.3	L	7.2	7.4	F	-	-

Il mercato dei terreni in Italia²

La serie storica dei dati trimestrali relativi alle compravendite dei terreni (Figura 1) mostra un andamento per lo più analogo a quello osservato negli altri settori del mercato immobiliare, residenziale e non residenziale, oggetto delle tradizionali pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; l'unica differenza significativa è rappresentata dal temporaneo "rimbalzo" che si osserva a cavallo tra il 2013 e il 2014, con riferimento al dato destagionalizzato, che ha anticipato la ripresa dei volumi sviluppatasi fino al 2020, anno caratterizzato dall'emergenza sanitaria da Covid-19. Quest'ultima ha coinvolto in particolare il secondo e il terzo trimestre del 2020, con una caduta significativa degli scambi prontamente riassorbita già alla metà del 2021. Il rilancio del mercato è proseguito con forza anche nella prima parte del 2022 per poi assestarsi su ritmi più contenuti nel secondo semestre dell'anno.

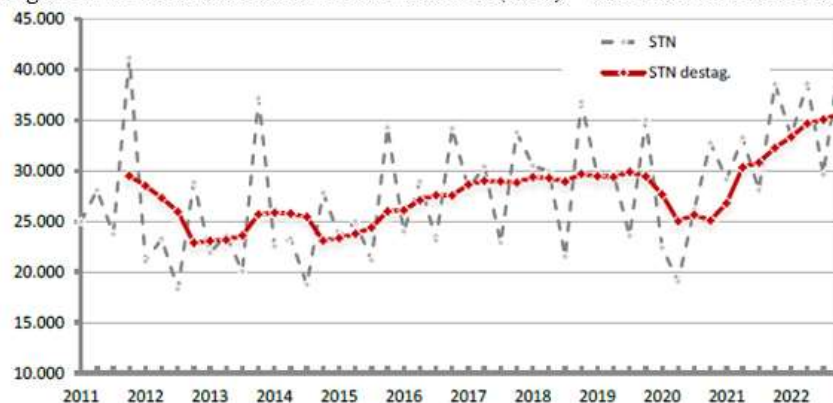
Anche nel periodo ottobre-dicembre 2022 prosegue la tendenza positiva del mercato su valori analoghi a quelli sperimentati nei tre mesi precedenti (Tabella 1). A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate si conferma superiore al 5% e quasi perfettamente in linea con l'ultimo dato rilevato, tuttavia varia significativamente il contributo delle singole macroaree territoriali sul risultato complessivo. Risalta in particolare la forte ripresa delle superfici compravendute nel Nord-Ovest (+17%), trainata come vedremo più avanti dagli acquisti da parte delle persone giuridiche, e nelle Isole (+11,9%). Al Centro l'incremento è del 3,7% e, dopo la flessione registrata lo scorso trimestre, torna in positivo anche il mercato più significativo per volumi, quello delle regioni meridionali che cresce dello 0,8%. L'unica variazione in negativo, rispetto al dato dell'omologo trimestre 2021, riguarda il Nord Est (-2,0%).

Tabella 1: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per area

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV 21
Nord Ovest	6.585	6.154	6.563	4.245	7.706	0,8%	17,0%
Nord Est	7.570	5.983	6.956	4.823	7.422	13,0%	-2,0%
Centro	7.012	5.403	6.414	6.465	7.272	28,2%	3,7%
Sud	10.381	9.218	9.674	7.826	10.466	-6,6%	0,8%
Isole	7.006	6.683	9.019	6.272	7.839	1,4%	11,9%
Italia	38.554	33.441	38.625	29.631	40.706	5,5%	5,6%

Con riferimento alle dimensioni dei beni venduti, in linea con i trimestri precedenti, si rileva come atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentino superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali.

Figura 1: Serie storica trimestrale STN dal 2011 (in ha) – dati osservati e dati destagionalizzati



² Pubblicazioni OMI: Nota trimestrale: Terreni nel IV trimestre 2022

Con riferimento ai soggetti coinvolti, anch'esso tendenzialmente stabile, si evidenzia una consistente prevalenza di acquisti, in termini di superficie, da parte delle persone fisiche rispetto alle persone non fisiche, ma nel contempo emerge una significativa differenziazione su base territoriale, che mostra come tale prevalenza risulti più accentuata al Sud.

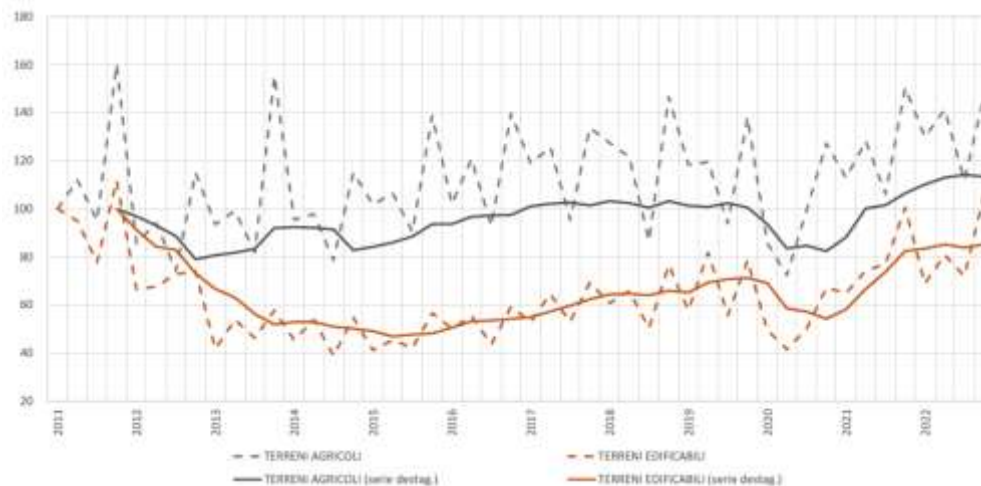
Tabella 2: STN media per atto – quota % acquisti di persone fisiche e di persone non fisiche

Area	STN MEDIA PF ha/atto IV/2022	STN MEDIA PNF ha/atto IV/2022	STN MEDIA ha/atto IV/2022	Quota % STN PF IV/2022	Quota % STN PNF IV/2022
Nord Ovest	0,65	1,38	0,79	65,8%	34,2%
Nord Est	0,97	1,73	1,15	63,4%	36,6%
Centro	1,01	2,29	1,26	62,8%	37,2%
Sud	0,87	1,45	0,95	78,0%	22,0%
Isole	1,07	2,48	1,24	73,9%	26,1%
Italia	0,89	1,75	1,04	69,5%	30,5%

Terreni agricoli e terreni edificabili

Per quanto riguarda i volumi di scambio dei terreni, sempre in termini di superficie normalizzata compravenduta (STN), distinguendone la destinazione, nei limiti delle informazioni disponibili, in agricoli ed edificabili. Nel grafico sottostante è descritta, in termini di indice, assumendo come base il primo trimestre del 2011, la serie storica trimestrale dei due principali segmenti di mercato, i terreni agricoli e i terreni edificabili, che caratterizzano tali compravendite. I due segmenti principali, agricolo ed edificabile, il cui andamento destagionalizzato si è divaricato ad inizio della serie tendono negli anni più recenti ad essere piuttosto correlati, con maggiori oscillazioni cicliche nell'ambito dell'agricolo.

Figura 3: Indice STN (base = 1 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Nella Tabella 3 queste dinamiche vengono approfondite in termini più analitici, con riferimento ai trimestri dell'ultimo anno, estendendo l'analisi a una terza aggregazione specifica (terreni né agricoli né edificabili⁵) e a una quarta residuale. I dati confermano come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta.

Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno evidenziato entrambi variazioni positive ma con intensità diverse. Il mercato agricolo conferma sostanzialmente il suo ritmo di crescita (+5,2%) rispetto al trimestre precedente (+6,1%) mentre le aree edificabili fanno registrare un balzo significativo e rispetto alla contrazione che aveva caratterizzato il

trimestre precedente (-5,9%) ora il rialzo supera il 13%. Ancor più brillante (+20,3%) risulta la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili sebbene il dato vada letto considerando l'esiguità dei numeri assoluti. Discorso quest'ultimo che vale ancor di più per la categoria residuale altro.

Tabella 3: STN (in ha) e variazione % tendenziale annua terreni, per destinazione d'uso - stima

TERRENI	STN IV 2021	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	Var % STN III 22/III 21	Var % STN IV 22/IV21
TERRENI AGRICOLI	36.101	31.576	36.403	27.875	37.991	6,1%	5,2%
TERRENI EDIFICABILI	1.649	1.145	1.424	1.228	1.871	-5,9%	13,4%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	610	522	612	398	734	-12,0%	20,3%
ALTRO	193	199	186	130	109	120,3%	-43,5%
TOTALE	38.554	33.441	38.625	29.631	40.706	5,5%	5,6%

3.4 Metodologia di stima adottata per la determinazione del valore venale del compendio di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, ai fini di una possibile alienazione mediante asta pubblica.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima precedentemente enunciato è quello del più probabile valore venale del compendio costituito dai lotti di terreno libero identificati al NCT al FG 1 particella 469 e FG 4 particella 38, per complessivi mq. catastali 15.880, di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, così come descritta al punto 1.3 della presente relazione, destinate come di seguito riportato:

Proprietà ASP Golgi-Redaelli Cerro al Lambro		
Destinazioni funzionali	Particelle (sup grafiche in c.t.)	Consistenza mq.
Lotto 3b2 Area di interesse pubblico e di compensazione connessa all'Ambito di Trasformazione 3 Residenziale la cui attuazione risulta assoggettata a pianificazione attuativa	Particelle 469/p del fg.1, (mq. 7.640 grafici) 38 del fg.4 (mq.60),	7.700
Aree a Servizi pubblici	Part 469/p del fg.1 (mq.8.180)	8.180
Totale		15.880
Note: Si ritengono trascurabili ai fini estimali le piccole consistenze eventualmente rientranti in strade e viabilità		

In considerazione di quanto esposto, trattandosi in parte di un'area generatrice di diritti edificatori trasferibili, pertanto assimilabile ad un'area edificabile suscettibile di trasformazione in una destinazione funzionale finale apprezzabile direttamente sul mercato, risulta possibile procedere alla determinazione del valore relativo a tale porzione di bene, con un *approccio di tipo tecnico* a **Valore di trasformazione**, considerando la trasformazione in uiu a destinazione residenziale sulla base del principio dell'"highest and best use".

Per quanto riguarda la destinazione a Servizi, trattandosi di una destinazione non ordinaria per la quale il comune di Cerro al Lambro ha previsto una specifica determinazione con delibera di GC n.23 del 13/02/23, si assumerà tale parametro ai fini estimali.

3.4.1 Determinazione all'attualità del valore venale del Lotto 3b2-Aree di interesse pubblico e di compensazione mediante il Valore di trasformazione

Come sopra indicato si procederà alla stima dell'area in oggetto sulla base della determinazione del più probabile valore venale all'attualità del diritto edificatorio originato dall'indice perequativo assegnato, e trasferibile nell'Ambito di Trasformazione 3, destinato a funzioni residenziali, cui è connesso ai fini attuativi.

Considerando pertanto il diritto edificatorio trasferibile in valutazione, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia come nel caso di aree edificabili, è necessario ricordare che il mercato delle suddette aree si allontana dal concetto di mercato perfetto in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità.

La caratteristica principale da tenere in conto per la valutazione di un'area comunque edificabile è la circostanza oggettiva che i terreni edificabili hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato, etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici. Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

Nel caso in esame si ritiene di utilizzare la metodologia sopra indicata (Valore di trasformazione). Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- **"highest and best use"**: ossia l'utilizzo più redditizio che si può trarre dal bene tra tutte le possibili ipotesi di trasformazione tecnicamente possibili e giuridicamente consentite.
- **"ordinarietà"**: affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso, non possono quindi essere considerati eventuali giudizi dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenza, utilità marginale, stretta tempistica.
- **"permanenza delle condizioni"**. Tale principio ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima. Per tutta la durata del processo i valori desunti dall'analisi comparativa effettuata al momento della stima saranno ritenuti ancora validi alla fine del processo di trasformazione, assicurando infine l'omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Esposizione del procedimento.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

L'analisi del mercato immobiliare riportata al paragrafo 3.3 e l'applicazione del metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA), consentiranno di individuare il prezzo di mercato unitario cui potranno essere venduti i fabbricati di nuova costruzione realizzabili in base alla slp edificabile ed alla destinazione funzionale consentita.

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Procedura di calcolo del Valore di Trasformazione.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - (K + U_p)/q^n$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare

V_m = valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p = utile del promotore.

$q = (1+r)$ fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = V_m/q^n - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_p\}/q^n$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	Onerari professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione		
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione		K Costo Totale di trasformazione
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- O_{IA} uguale a $t \cdot V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- O_{FA} uguale a $f \cdot V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione

(V_T) diventa:

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

I capitoli che seguono sviluppano l'analisi di valutazione dei possibili ricavi e i relativi costi prevedibili del prodotto edilizio, derivante dalle possibili trasformazioni secondo lo scenario ipotizzato. Costituiscono così la base economica sulla quale si svilupperanno i ragionamenti finalizzati alla formulazione delle risposte al quesito posto, mediante le metodologie enunciate al paragrafo relativo allo "scopo della stima".

Descrizione dell'intervento di trasformazione

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima.

Se il trasferimento del «diritto edificatorio» avviene all'interno del comparto urbanistico di appartenenza ed origine, è la stessa natura del comparto a garantire la parità di trattamento delle proprietà fondiarie e quindi l'identico valore dei «diritti edificatori» generati dai terreni compresi nel comparto.

Se il trasferimento del «diritto edificatorio» avviene a prescindere dall'istituto del comparto urbanistico, si stacca dall'area di origine e si "sposta" sulla città andando ad atterrare in altro luogo dove viene trasformato e sfruttato a seguito di un'operazione di sviluppo, il suo valore può cambiare.

Il «diritto edificatorio» perde infatti il valore che aveva all'origine in quanto "legato" al luogo di appartenenza originario ed assume un nuovo valore che deriva dalle caratteristiche urbanistiche e ambientali del terreno di destinazione e legato alle opportunità di sviluppo che l'operazione ha conseguito grazie al suo trasferimento.

Nel presente caso l'area da cui originano i diritti edificatori in valutazione, risulta connessa all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 3, i diritti pertanto atterreranno nel suddetto Ambito lasciando l'area oggetto di cessione al Comune.

Si riporta di seguito la descrizione sintetica delle indicazioni e quantificazioni complessive utili ai fini estimali riferibili all'area in valutazione sulla base delle indicazioni di cui alla normativa di PGT, delineando il seguente schema planivolumetrico globale di previsione

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

Area sita a Cerro al Lambro – Lotto 3b2	
Descrizione	Area in valutazione zona OMI B1 – Intero Comune
Consistenza complessiva in valutazione	7.700 mq superficie grafica
Zona funzionale	Aree di interesse pubblico e di compensazione connesse AdT3
Indice assegnato	IF = 0,22 mq/mq trasferibile AdT 3
SL max realizzabile mq	SL max 1.694 mq (sl valida ai fini calcolo oneri OOUU)
Destinazione	<ul style="list-style-type: none"> - 80% Residenziale di tipo Libero pari a mq. SL 1.355 in c.t. - 20% Residenziale Convenzionata pari a mq. SL 339 in c.t.
SL commerciale Superficie pari alla SL incrementata al fine di considerare le superfici accessorie: parti comuni, balconi, cantine	1.863 in c.t. (sl valida per det. ricavi) Si considera un incremento del 10% della SL per tener conto della SnR ragguagliata <ul style="list-style-type: none"> - 80% Residenziale di tipo Libero pari a mq. SLC 1.491 in c.t. (18 uiu) - 20% Residenziale Convenzionata pari a mq. SLC 372 in c.t. (5 uiu) Ai soli fini della determinazione della slp valida per il calcolo dei costi costruzione si sommano ulteriori mq n.box*15mq*0,6 per tener conto dei box (slp valida per det. costi di costruzione) <ul style="list-style-type: none"> - 80% Residenziale di tipo Libero pari a mq. SLC tot. 1.653 - 20% Residenziale Convenzionata pari a mq. SLC tot. 417
Dotazione a servizi (standard)	Si ritiene che il quantitativo di servizi richiesto possa essere reperito all'interno dell'AdT 3 senza considerare alcuna monetizzazione
Bonifiche	In mancanza di dati, non si considera alcun onere di bonifica
Box di competenza riferibili alla SL tot. realizzabile	n. 23

A questo punto è necessario effettuare alcune considerazioni, l'unità di riferimento risulta essere una uiu a destinazione residenziale di tipo libero avente una superficie commerciale di circa 85 mq in c.t.

Ricerche effettuate nella banca dati di quest'Ufficio volte ad individuare atti di compravendita di unità simili nel comune di Cerro al Lambro nel triennio giugno 2020 – maggio 2023 al fine di determinare valori unitari per un'ipotesi di trasformazione, hanno rilevato un numero sufficiente di atti di C/V a consentire l'applicazione di un procedimento comparativo pluriparametrico – MCA.

Tempistica dell'operazione immobiliare

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si può supporre che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche :

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione (tenuto conto dell'attuazione mediante PA)	n ₁	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	12
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	2
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	26

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del 60% dei costi sostenuti.

Determinazione dei ricavi – Valore di mercato del bene trasformato (Vm)

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato viene determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Market Comparison Approach (MCA).

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente alla data dell'atto o quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

A questo punto è necessario effettuare alcune considerazioni, l'unità di riferimento risulta essere una uiu residenziale avente superficie commerciale media di circa mq.90. Ricerche effettuate nella banca dati di quest'Ufficio volte ad individuare atti di compravendita di unità simili nel comune di Cerro al Lambro – intero comune nel triennio giugno 2020-maggio 2023 al fine di determinare valori unitari per un'ipotesi di trasformazione, hanno rilevato un numero sufficiente di atti di C/V per uiu a destinazione residenziale, utili e sufficienti a consentire l'applicazione di un procedimento comparativo pluriparametrico – MCA.

Spesso gli atti di C/V di uiu residenziali comprendono anche uiu C/6 box pertinenziali, nel qual caso dal valore complessivo va detratto il valore del box al fine di considerare il solo valore riferito all'abitazione.

Si è proceduto pertanto in prima battuta alla determinazione del valore unitario per le uiu a destinazione box, pervenendo quindi alla determinazione di un valore medio complessivo per uiu di circa mq 14-16. Ciò al fine di estrapolare il valore unitario riferito alla sola abitazione, nel caso di atti di C/V di uiu residenziali dotati di annesso box pertinenziale il cui valore rientrava nel valore complessivo dichiarato in atto.

Il valore di uiu C6 riscontrato nell'indagine sopra riportata relativa agli atti di C/V, di cui di seguito se ne riporta un estratto, viene utilizzata anche ai fini della determinazione dei ricavi finali per le uiu uso box pertinenziali alle nuove costruzioni residenziali.

Identificativo Atto	Data Titolo	Corrisp.	Foglio	Mapp	Sub	Cat	Cl	Piano	Mq	Indirizzo	Rendita	Sup. DPR 138	Sup. Det
MI202020079718	30/10/2020	8000	7	293	6	C06	01	T	16	VIA INZOLI C.,3	42,14	16	500,00
MI202021079123	27/07/2021	12000	7	959	45	C06	02	S1	14	VIA MONTALE E.,1	43,38	15	800,00
MI202021099998	13/10/2021	10000	10	191	6	C06	02	S1	15	VIA M.G. CUTULI	46,48	17	588,24
MI202021126345	17/12/2021	11000	7	358	49	C06	01	S1	12	VIA MONTI V.,2	31,61	12	916,67
MI202022029472	29/03/2022	9500	1	392	32	C06	02	S1	13	VIA DE GASPERI A.	40,28	13	730,77
MI202022086729	13/09/2022	20000	1	954	33	C06	02	S1	14	VIA PROVINCIALE SANT' ANGELO,21	43,38	15	1.333,33
MI202022095659	07/10/2022	13000	1	169	104	C06	01	T	18	VIA PROVINCIALE PER SANT' ANGELO,SC	47,41	18	722,22
MI202022110322	10/11/2022	14000	1	1184	8	C06	02	T	17	VIA PROVINCIALE SANT' ANGELO	52,68	19	736,84
MI202022111079	17/11/2022	15000	1	1103	83	C06	02	S1	15	VIA TURATI F.,SC	46,48	15	1.000,00
		12.500										14,88	814,23 in c.t.

Il valore medio riscontrato per uiu C/6 aventi consistenza media pari a circa mq.15 risulta pertanto per uiu di nuova costruzione pari cautelativamente a €/cad 13.000 in c,t,

Per quanto riguarda uiu a destinazione residenziale, dalle ricerche svolte, sono emersi cinque casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le unità immobiliari in oggetto, pur con un'inevitabile differenziazione in alcune caratteristiche.


Il campione d'immobili in comparazione (comparables) è costituito da uiu il cui dato economico deriva da atti notarili stipulati nel periodo 2°sem. 2020 – 1° sem. 2022. Tutti i comparabile sono uiu a destinazione residenziale classati come A/2 e A/3 che, indipendentemente dalla categoria catastale, presentano caratteristiche progettuali-tipologiche comparabili al subject e risultano privi di uiu pertinentziali ad uso box.

In merito al subject si farà riferimento ad una uiu con superficie commerciale di circa 90 mq in c.t., quota parte della slp complessiva commerciale.


Si sono rilevati pertanto i comparables di seguito riportati.

Beni di confronto (comparables) selezionati		
Comparabile C_a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		MI202020056405
Prezzo (€)		180.000,00
Data dell'atto:		04/08/2020
Comune:		Cerro al Lambro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	VIA BORSELLINO P.
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	10
	Particella	252
	Subalterno	5
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		
<p>Complesso immobiliare di recente costruzione avente tipologia in linea a 3 piani fuori terra nel lotto pertinenziale esclusivo. Appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno, wc e 2 balconi, oltre alla cantina pertinenziale. L'immobile appare in normali condizioni di manutenzione e conservazione</p>		

Comparabile C_b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		MI202021043470
Prezzo (€)		115.000,00
Data dell'atto:		26/04/2021
Comune:		Cerro al Lambro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	VIA PROVINCIALE PER SANT` ANGELO
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	1
	Particella	172
	Subalterno	12
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		
<p>Località Riozzo. Edificio residenziale a cortina isolato nel lotto pertinenziale esclusivo a 6 piani fuori terra oltre ad un interrato. Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e 2 balconi. L'immobile appare in normali condizioni di manutenzione e conservazione</p>		

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		MI202021084053
Prezzo (€)		120.000,00
Data dell'atto:		30/07/2021
Comune:		Cerro al Lambro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	VIA MONTALE E.
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	7
	Particella	959
	Subalterno	7
Categoria		A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni: Edificio residenziale di recentissima costruzione a massimo a quattro piani fuori terra dotato di ampia area pertinenziale esclusiva . Appartamento posto al piano terra, composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e cantina pertinenziale oltre a piccolo giardino esclusivo. L'immobile appare in ottime condizioni di manutenzione e conservazione		
		

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		MI202022032263
Prezzo (€)		120.000,00
Data dell'atto:		04/04/2022
Comune:		Cerro al Lambro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	VIA GALILEI G.
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	7
	Particella	248
	Subalterno	106
Categoria		A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni: Località Riozzo . Edificio residenziale di recente costruzione parte di un più ampio intervento di edifici gemelli isolati nel lotto e dotati di area pertinenziale esclusiva. Appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno cantina pertinenziale. L'immobile appare in normali condizioni di manutenzione e conservazione		
		

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		MI202022066315
Prezzo (€)		127.000,00
Data dell'atto:		29/06/2022
Comune:		Cerro al Lambro
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	VIA ALIGHIERI D.
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	
	Foglio	2
	Particella	448
	Subalterno	12
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		
<p>Località Riozzo. Edificio residenziale di recentissima completa ristrutturazione a due piani fuori terra oltre all'interrato a cortina sulla via Alighieri e privo di piccola area pertinenziale esclusiva. Appartamento posto al piano primo composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone</p> <p>L'immobile appare in ottime condizioni di manutenzione e conservazione</p>		

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile da stimare.

Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Immobili Residenziali"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7

	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Per quanto riguarda le caratteristiche sopra riportate:

Tipologia architettonica dell'edificio: verrà valutata tenendo in considerazione i particolari architettonici del fabbricato, eventuali decorazioni presenti, valore storico/artistico dello stesso, nonché i materiali ed i rivestimenti utilizzati.

Stato manutentivo dell'edificio: questo sarà valutato considerando l'epoca di costruzione dello stesso, o, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione eseguito e loro data di realizzazione. Lo stesso sarà poi confermato tramite visione esterna del fabbricato.

Livello di piano, orientamento, ascensore: si desumono dalla documentazione catastale (visura e planimetria). Ai fini dell'orientamento si farà riferimento a quello su cui si affacciano la maggior parte dei locali e in particolare quello dei locali principali.

Stato manutentivo dell'UIU: la definizione dello stato manutentivo dell'UIU verrà stabilita considerando sia l'epoca di realizzazione del fabbricato, sia, in caso di non recente edificazione, considerando eventuali interventi di manutenzione e loro data di realizzazione, così come esplicitato nei dettagli urbanistici/edilizi degli atti di compravendita.

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali		COMPARABILI (C _i = comparables)									
Fonte	Compravendita	Cb	Cc	Cd	Ce	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi	MI202020066405	MI202021043470	MI202021084053	MI202022032263	MI202022066315						
Prezzo (€)	180.000,00	115.000,00	120.000,00	120.000,00	127.000,00						
Epoca dato (Semestre/anno)	2*/2020	1*/2021	2*/2021	1*/2022	1*/2022						1*/2023
Comune	Cerro al Lambro	Cerro al Lambro	Cerro al Lambro	Cerro al Lambro	Cerro al Lambro						Cerro al Lambro
Indirizzo	VIA BORSELLINO P.	VIA PROVINCIALE PER SANT'ANGELO	VIA MONTALE E	VIA GALILEI G.	VIA ALIGHIERI D.						Ambito Trasformazione via Monte Nero
Numero civico	2	snc	1	snc	snc						snc
Sezione											
Foglio	10	1	7	7	2						1, 4
Part.ile	252	172	959	248	448						469, 38
Subalterno	5	12	7	108	12						
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	B1	B1	B1	B1						B1
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 1.300,00 Massimo €/m ² 1.050,00	950,00 1.300,00 1.050,00	950,00 1.300,00 1.050,00	1.050,00 1.350,00 1.050,00	1.050,00 1.350,00 1.050,00						1.050,00
Valori all'epoca della stima: 1*/2023	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00	1.450,00						1.450,00
Consistenza raggiugata	Superficie in m ² 116,00	Superficie in m ² 81,00	Superficie in m ² 70,00	Superficie in m ² 78,00	Superficie in m ² 79,00						Superficie in m ² 80,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale						Normale
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile						Civile
Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo						Ottimo
Liveto di piano dell'ulu	Primo	Primo	Terra	Intermedio senza ascensore	Primo						Intermedio con ascensore
Orientamento prevalente dell'ulu	NE-NO	SE-SO	E-O	E-O	NE-NO						E-O
Stato manufattivo dell'ulu	Normale	Normale	Ottimo	Normale	Ottimo						Ottimo

Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima, in questo caso pari a 1 perché il subject e tutti i comparabili ricadono nella medesima zona OMI B1.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Il costo unitario C' e C'' , di uguale importo pari a €/mq. 575,00, è desunto dalla pubblicazione specializzata Prezzario tipologie edilizie, curato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ed. DEI 2019 e come meglio descritto alla successiva voce "Tabella dei prezzi impliciti".

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al II semestre 2022, ultimo pubblicato al momento della stima.

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²
c1	Consistenza ragguagliata	116,00	81,00	70,00	78,00	79,00	90,00	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile	Civile
c4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	1,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte
c5	Livello di piano dell'ulu	6,00	6,00	3,00	7,00	6,00	6,00	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo	Primo
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	1,00	3,00	2,00	2,00	1,00	2,00	NE-NO	E-O	NE-NO	E-O	E-O	E-O
c7	Stato manufattivo dell'ulu	1,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte	Normalte

Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = PC_i + \Sigma \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio

Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it – up_milano@pec.agenziaentrate.it

Caratteristiche		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)						
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	prezzo unitario medio 1° sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato	Valore 1° sintesi (€)	prezzo unitario medio 2° sintesi (€/mq)	Valore 2° sintesi (€)	
N.	Identificativo	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo	Quantità/Punteggi	Comesione del prezzo
C1	Consistenza raggiunta	-36,00	9,00	14.197,53	20,00	31.950,07	12,00	18.930,04	11,00	17.352,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C4	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Subject)	1,00	1,00	9.720,00	1,00	9.720,00	1,00	9.720,00	2,00	9.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C5	Livello di piano dell'usu	2,00	2,00	9.200,00	5,00	34.000,00	1,00	4.500,00	2,00	9.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C6	Orientamento prevalente dell'usu	1,00	-1,00	-2.172,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.348,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C7	Stato manufattivo dell'usu	1,00	1,00	51.750,00	0,00	0,00	0,00	51.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO																				
	Σ ΔP _i	38.254,91		82.695,31		55.550,07		84.900,04		29.126,50										
	P _c	200.000,00		127.777,78		133.333,33		125.000,00		132.291,67										
	P _c + Σ ΔP _i	238.254,91		210.473,09		188.883,40		209.900,04		161.418,16										
	P _c corretto	2.647,26		2.338,59		2.098,70		2.332,22		1.793,54										
	Δ _{med} %	18,07%		4,31%		-6,39%		4,02%		-20,00%										10%
	Esito 1° sintesi valutativa	Scartato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato										201.786,40
	P _c corretto			2.338,59		2.098,70		2.332,22												
	Δ _{med} %			3,64%		-6,98%		3,36%												2.256,50
	Esito 2° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato												208.988,00

In conclusione, dall'analisi di mercato elaborata, delle caratteristiche posizionali dell'area, della tipologia della costruzione in progetto, tenuto conto del trend del mercato immobiliare e come determinato attraverso il metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) sopra esposto si prevedono valori unitari di vendita per uuu residenziali di tipo libero nello stato nuova costruzione-ottimo pari a €/mq 2.256,50.

Il valore unitario stimato appare corretto, in quanto infatti le quotazioni OMI si riferiscono alla tipologia prevalente di zona, costituita da abitazioni in stato normale mentre quelle riferiti ad un ottimo stato manutentivo, sono per lo più derivanti da una ristrutturazione e non da nuove costruzione, che quindi, correttamente, possono mostrare valori superiori come si rileva dalle offerte presenti sul mercato per nuove costruzioni che si riportano a titolo di completezza e di verifica.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Via Via I. U. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pec.agenziaentrate.it

Comune di Cerro al Lambro Destinazione Residenziale Nuova Costruzione			
Ubicazione	Sup. (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione
via 4 Novembre Riozzo	87	€ 218.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 2.500,00 zona OMI B1	 <p>"VIVERE NEL VERDE" Verso un futuro Green Prosegue il progetto di riqualificazione urbana di prestigio, che permetterà di recuperare il patrimonio di Riozzo, offrendo un contesto tranquillo e ideale per le famiglie, vicino a scuole, farmacie, piste ciclabili, a pochi passi dalla stazione di Melegnano, un'area profondamente rinnovata e immersa nella natura. L'iniziativa prevede la realizzazione di 42 appartamenti di diversa tipologia con terrazzo e giardino privato, corredati da box e cantina; oltre a 8 ville bifamiliari e 8 ville singole personalizzabili su richiesta. Il complesso verrà realizzato secondo le più recenti tecnologie costruttive ed impiantistiche, per garantire alti standard di benessere abitativo ed efficienza energetica. Per informazioni: Cerro al Lambro 02/98236472 - Melegnano 02/98119900 CASA ELITE GROUP</p>
via Eugenio Montale	109	€ 295.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 2.700,00 Zona OMI B1	 <p>PROSSIMA REALIZZAZIONE RESIDENZA LE VILLE Appartamento in villa Prontezza in VENDITA APELA</p> <p>VILLAGGIO APP A Un esclusivo appartamento con giardino privato Nuove tecnologie costruttive ed impiantistiche</p> <p>APPARTAMENTO IN VILLA - NUOVA COSTRUZIONE NUOVA COSTRUZIONE: "LE VILLE" CERRO AL LAMBRO - APPARTAMENTO A PIANO TERRA Signorile Appartamento in villa di circa 109 mq. con giardino privato di circa 279 mq , di 3 locali oltre doppi servizi con box. Rif. Appartamento in villa A piano terra Il manufatto consiste nella realizzazione di una villa singola composta da due appartamenti completamente autonomi ed indipendenti. Residenza Le Ville un progetto innovativo dalle linee armoniche, in totale sintonia con il tessuto urbano esistente, un nuovo concetto di periferia, una smart city nel tuo agorà del verde. L'iniziativa prevede la realizzazione di 11 ville signorili. Nella totale privacy di un villaggio residenziale sicuro esclusivo e</p>

			dotato di ogni comfort. Residenza "LE VILLE" è la tua casa del futuro, connessa alla città e allo stesso tempo immersa nella natura. Un complesso residenziale che coniuga la tecnologia con la semplicità della vita green. La location ideale per chi vuole vivere comodamente vicino a Milano, evitando i disagi della vita urbana trafficata e frenetica. Un progetto studiato accuratamente che possa integrarsi armoniosamente nell' ambiente. Particolare attenzione alle nuove tecnologie costruttive ed impiantistiche con l'obbiettivo del contenimento energetico, associato al benessere abitativo, che attesterà la prestazione energetica in classe "A". Il capitolato offre impianti innovativi e finiture di pregio, per maggiori informazioni e visione delle brochure espositive, personale qualificato sarà a vostra disposizione, presso gli studi siti in Cerro al Lambro, Via Repubblica, 6 - Tel. 02. 98236472 - Melegnano, Via Senna, 2 - 02. 98 11 99 00 Residenza le ville non è solo un quartiere elegante e raffinato, bensì un vero e proprio habitat che offre servizi e ambienti di classe a disposizione dei residenti. CASA ELITE GROUP
--	--	--	--

Il valore unitario sopra determinato si riferisce ad unità (subject) sviluppati una slp commerciale di circa mq.90, tale assunzione è stata fatta sulla base delle indicazioni progettuali della uuu base. Tenuto conto che la SL commerciale complessiva realizzabile per la residenza di tipo libero risulta essere pari a mq. 1.491, al fine di considerare la diversa economia di scala (per complessive 23 uuu residenziali considerando anche le uuu di edilizia convenzionata), si ritiene di applicare una riduzione pari al 5% del valore unitario sopra riportato, risultando così applicabile un valore unitario allo stato ottimo per nuove costruzioni residenziali pari a €/mq 2.100,00 in c.t..

Ricavi della Trasformazione

Dall'analisi di mercato elaborata, delle caratteristiche posizionali del compendio, della tipologia della costruzione in progetto, tenuto conto del trend del mercato immobiliare e come determinato attraverso il metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) sopra esposto si prevedono i seguenti valori unitari di vendita in c.t.:

Libero mercato

Residenza libero mercato NC: 2.100,00 €/mq;

Box libero mercato: 13.000,00 €/cad (come ricavato al par. 3.4.1);

Edilizia convenzionata³

Residenza edilizia convenzionata NC: 1.700,00 €/mq;

Box in edilizia convenzionata: 10.500,00 €/mq;

Tale valori unitari costituiscono la base per la tipologia residenziale di tipo libero e convenzionato in stato nuovo-ottimo; inoltre il suddetto valore unitario, moltiplicato per la consistenza (m²), indicherà i ricavi complessivi dell'operazione immobiliare in capo al promotore come di seguito riportato:

ID	Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/mq)/Valore complessivo box	Superficie commerciale (mq)/n°	Valore di mercato del bene trasformato (€)
1	Residenziale Libero	2.100,00	1.491,00	3.131.100,00
2	Box	13.000,00	18	234.000,00
3	Residenziale convenzionata	1.700,00	372,00	632.400,00
4	Box convenzionata	10.500,00	5	52.000,00
Valore di mercato (Vm) del bene trasformato				4.050.000,00

³ In mancanza di prezzo unitario definito dalla Convenzione di Piano, si considera cautelativamente un prezzo di vendita ridotto del 20% rispetto al libero mercato

Costo della Trasformazione

Il costo di trasformazione si determina sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_{TT})

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (Coi), del costo di costruzione delle superfici coperte (Csc) e del costo di sistemazione delle aree esterne (Cse).

Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici rilevati da pubblicazioni specifiche, indicate nella tabella che segue. I costi unitari sono omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Coi - Nel caso in esame, in mancanza di dati relativi ad eventuali indagini, si ritiene di non considerare costi di idoneizzazione, inoltre trattandosi di aree libere non si considerano costi di demolizione dei fabbricati collabenti esistenti.

Csc - Costo di costruzione delle superfici coperte.

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento completo di nuova costruzione, si ricorrerà a costi parametrici rilevati statisticamente e riportati su una pubblicazione di settore riferita all'edilizia residenziale, industriale, commerciale e terziaria ossia il Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2019, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti e già comprensivi della quota di profitto e spese generali dell'impresa.

Nel caso in esame, tenuto conto che l'edificazione di tipo residenziale avverrà in un AdT con un'edificazione di tipo a medio-bassa intensità edilizia, si assume come riferimento la tipologia:

- **Residenziale di tipo libero: A2 – Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio - Edificio unifamigliare**, il cui dato parametrico unitario è il seguente €/mq 1.107,00;

A 2	EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO		Edificio unifamiliare		18
	S.l.p. 798 m ²	V. 2.633 m ³			

- **Residenziale di tipo convenzionato: B1 – Edificio di civile abitazione**, il cui dato parametrico unitario è il seguente €/mq 809,00;

B	EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO		
	1	Edificio di civile abitazione	
S.l.p.	V.	Tempi	Costo dell'opera al m ²
8.604 m ²	28.394 m ²	18 mesi	€ 809,00
			Costo dell'opera al m ²
			€ 245,00

che, nel caso in esame, si ritengono comprensivi, in mancanza di quantificazione dell'area scoperta pertinenziale, anche della sistemazione delle relative aree esterne.

CSE - Costo di sistemazione delle aree esterne.

Sono i costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni degli edifici (sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi, delle zone a verde, impianti di illuminazione esterna, recinzioni ecc), che nel presente caso, in mancanza di ulteriori specifiche progettuali, si ritengono compresi nel costo sopra indicato.

Riassumendo si avrà la seguente ripartizione:

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE						
Tipologia dei costi		Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	A/2 - Edilizia Civile e di pregio - Edificio unifamiliare	Milano	2019	5566			20	1.107,00	0,90	1,15	1,00	0,95	0,98	1.088,46	1653,00	1.799.220,66
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	B1 - Edilizia economica - Edificio di civile abitazione	Milano	2019	8604			18	809,00	0,90	1,15	1,00	0,95	0,98	795,45	417,00	331.702,34
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)											2.130.923,00							

Si precisa di aver utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,15 in ragione di un ragguaglio temporale dei costi riportati dal DEI 2019⁴, dello 0,95 per il livello qualitativo, e dello 0,9 relativamente alla localizzazione in quanto l'atterraggio dei diritti avverrà in Ambito di trasformazione periferico privo di alcun vincolo di tipo logistico (occupazione suolo, difficoltà movimentazione materiali e/o mezzi ecc)

Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})

"I ""costi indiretti di trasformazione"" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che da "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- gli "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (O_{UPS}), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.G.T., del tipo di costruzione, della densità demografica ed edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e sono pertanto variabili e tabellati. Inoltre Ad essi vanno aggiunte le eventuali monetizzazioni delle aree per standard urbanistici non realizzati dal costruttore e/o in alternativa scomputati quando realizzati direttamente dallo stesso.

- i "Contributi concessori sul costo di costruzione" (O_{CC}), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali.

Nella valutazione in esame gli oneri da versare saranno relativi a:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per opere di nuova costruzione per la destinazione residenziale di tipo libero - O_{UPS}, per quanto riguarda il Comune di Cerro al Lambro le tariffe per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativamente ad opere di nuova costruzione sono quelle riportate nella delibera G.C.n.23 del 13/02/23

ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA 1: RESIDENZA

Urbanizzazione	Costo base comunale		Oneri per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzioni		Oneri per restauro, risanamento e ristrutturazioni	
	€/mq	zona urbanistica	Parametri	Oneri	Parametri	Oneri
PRIMARIA	15,21	B1 - B2	0,60	9,13	0,51	7,76
		Ambiti 2-3-5-6-7-8	0,90	13,69	0,51	7,76
SECONDARIA	30,55	B1 - B2	0,92	28,11	0,36	11,00
		Ambiti 2-3-5-6-7-8	0,90	27,50	0,36	11,00
TOTALE	45,76	B1 - B2		37,23		18,76
		Ambiti 2-3-5-6-7-8		41,19		18,76

- Oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione per la destinazione residenziale di tipo libero - O_{CC} pari alla percentuale: ordinariamente e mediamente pari al 8% del costo di costruzione base pari a €/mq 438,41 determinato con determina di aggiornamento n. 155 del 29/12/21.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata ordinariamente, non risulta dovuto il suddetto contributo CC.

⁴ Aggiornamento temporale eseguito nei fogli di calcolo Excel sulla base dell'aggiornamento Istat relativo al periodo 2019-2022 (15% in c.t.). Fonte <https://www.istat>

Si considera che all'interno dell'AdT 3 oggetto di atterraggio dei diritti, vengano reperiti tutti gli standard di competenza come da normativa del PGT, riportata nella presente relazione nel paragrafo relativo all'indagine urbanistica.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono :

- gli **Onorari Professionali** (O_P), che sono le spese-tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento ecc. e vanno calcolati in percentuale variabile sul Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle.
- i **Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi** (C_{AL}), generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, che vengono calcolati come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).
- le **Spese Generali e di amministrazione** (S_G), relative alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, che vengono calcolate come percentuale del Costo Tecnico di Trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di Urbanizzazione (O_U).
- le **Spese di commercializzazione** (S_C), ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di Mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento.

Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi Indiretti di Trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G).

ONERI DI URBANIZZAZIONE						
Dettaglio voci		Prezzo unitario	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Quantità	Costo (€)
Oups	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup	45,63	€/mq		1.694,00	77.297,22
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous	91,65	€/mq		1.694,00	155.255,10
	Monetizzazione degli standards urbanistici					0,00
Occ	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	438,41	€/mq	8,00%	1.355,00	47.523,64
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE						
Onorari professionali [$O_P = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]			€	6,00%	2.130.923,00	127.855,38
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$			€	3,00%	2.410.998,96	72.329,97
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_M$)			€	1,50%	4.050.000,00	60.750,00
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)						541.011,31

Si applicano i tassi ordinari per investimenti simili.

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare sono computati applicando alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

Nel presente caso ci si riferisce ad un ordinario ricorso al credito per simili interventi pari al 60%.

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	12	n_2+n_3	14
70% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(2/3)n_2$	20	$(1/3)n_2+n_3$	6
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/3)n_2$	16	$(2/3)n_2+n_3$	10
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	12	n_2+n_3	14
70% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(2/3)n_2$	20	$(1/3)n_2+n_3$	6

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue.

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $O_f = x\% (C_{TT}) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	3,33	14	2.130.923,00	30,0%	60,0%	14.942,52
		6	2.130.923,00	70,0%	60,0%	14.779,51
Sugli oneri di urbanizzazione $O_f = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		10	280.075,96	100,0%	60,0%	4.650,49
Sui costi di gestione $O_f = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		14	260.935,35	30,0%	60,0%	1.829,74
		6	260.935,35	70,0%	60,0%	1.809,78
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						38.012,04

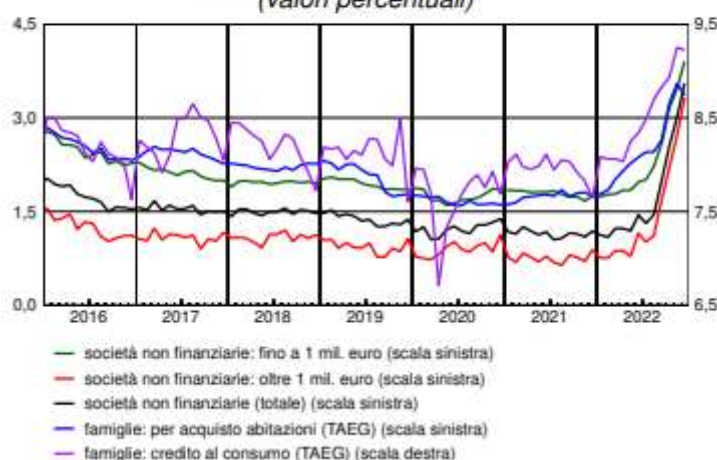
Precisazioni sul tasso⁵:

⁵ Fonte: Banca d'Italia - Pubblicazione

In dicembre i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 3,36 per cento (3,55 in novembre), mentre quelli sulle nuove erogazioni di credito al consumo al 9,22 per cento (9,25 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,55 per cento (3,01 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 3,91 per cento, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,33 per cento. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,45 per cento (0,42 nel mese precedente).

Periodo di riferimento: dicembre 2022.

Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni (valori percentuali)



Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 3,33% in c.t., così come ricavato dai Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni.

Utile del promotore

L'utile del promotore (U_P) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_0=0$) oltre che del

rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

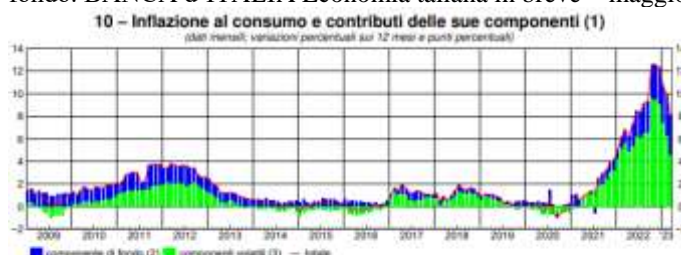
$$p \text{ (percentuale Up)} = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + \text{Prbus} + \text{Prfin} + \text{Prsis}$$

Secondo tale teoria il:

- Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale dei titoli di stato a media-lunga scadenza, al netto dell'inflazione⁶. Nel presente caso, tenuto conto della componente inflattiva, si considera nullo.
- Prbus Il premio al rischio specifico di business (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo. Nel presente caso, trattandosi di aree a destinazione residenziale in Ambiti di trasformazione (comunque di un comparto di mercato di tipo costante e relativamente sicuro, si considera non superiore al 1,4%.
- Prfin Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.
- Prsis Il premio per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati

⁶ L'inflazione acquisita per il 2023 è pari a +8,8% per l'indice generale e a +5,3% per la componente di fondo. BANCA d'ITALIA Economia italiana in breve – maggio 2023



11 – Indicatori di inflazione
(dati mensili; variazioni percentuali sui 12 mesi)

	IPCA (1)				IPP (2)
	Italia	Area dell'euro		Italia	
	Indice generale	Al netto di energetico e alimentare	Indice generale	Al netto di energetico e alimentare	Indice generale
2021	1,9	0,8	2,6	1,5	13,0
2022	8,7	3,3	8,4	3,9	48,8
2022 - mag.	7,3	3,0	8,1	3,8	42,7
giu.	8,5	3,4	8,6	3,7	41,9
lug.	8,4	3,4	8,9	4,0	45,9
ago.	9,1	4,1	9,1	4,3	50,5
set.	9,4	4,4	9,9	4,8	52,9
ott.	12,6	4,8	10,6	5,0	132,2
nov.	12,6	4,7	10,1	5,0	135,7
dic.	12,3	4,8	9,2	5,2	139,2
2023 - gen.	10,7	5,2	8,6	5,3	111,6
feb.	9,8	5,5	8,5	5,6	10,0
mar.	8,1	5,5	8,9	5,7	3,0
apr. (3)	8,8	5,3	7,0	5,6	

Fonte: elaborazioni su dati Istat ed Eurostat.
(1) Indice dei prezzi al consumo armonizzato. – (2) Indice dei prezzi alla produzione dei beni industriali venduti sul mercato interno. – (3) Dati preliminari.

investimenti di normale riposo. Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati”.

Che nel presente caso si assumono come di seguito riportato:

9.1 Utile del Promotore - Modello di calcolo UpT-Mi Territorio(sul capitale investito)

Risk free rate	0,00%	Premio al rischio finanziario Pr_{fin}	0,30%
Inflazione attesa	7,00%	Premio al rischio di sistema Pr_{sist}	0,30%
Premio al rischio specifico di business Pr_{bus}	1,40%	Utile del promotore $k = Risk\ free\ rate + Infl.\ attesa + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sist}$	9,00%

Componendo tali fattori si ottiene:

p (percentuale Up) = 9%

Il computo dell' Up è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
4.050.000,00	9,00%	364.500,00

Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

- oneri fiscali;
- oneri di mediazione;
- oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
- oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \cdot V_T$$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota “d” dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \quad e \quad q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	in (%)
13,00%	60,00%	3,33%	26		4,99%

Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare attualizzato (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale a un altro e il tasso di attualizzazione è quindi pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Il tasso di attualizzazione "r", assume funzione di tasso di sconto, non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale/reddittività di impieghi alternativi, investito nell'operazione. Il saggio r ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo. I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali. Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di medio-breve periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP riferiti all'anno 2022 e 2023, considerati i bassi tassi di rendimento, si considera cautelativamente un saggio pari al 3% in c.t.⁷

Nella tabella che segue sono attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T) ripartiti fra capitale a debito e capitale proprio, degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Via I. U. Turchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +02 63697687 e-mail: upt.milano@agenziaentrate.it - up_milano@pec.agenziaentrate.it



Rendistato anno 2022

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	2.780	2.770	2.784	2.798	2.801	2.788	2.847	2.873	2.854	2.833	2.829	2.827

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1. Rend. a 1 anno e 0 mesi	-	-	-	0,007	0,480	1,076	1,023	1,212	2,257	2,040	2,036	2,003
2. Rend. a 1 anno - 1 mese di residuo	0,392	0,200	0,208	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Rend. a 1 anno - 2 mesi di residuo	-	0,116	0,131	0,047	1,056	1,082	1,407	1,584	2,020	2,022	2,752	3,870
4. Rend. a 1 anno - 3 mesi di residuo	0,148	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Rend. a 1 anno - 4 mesi di residuo	0,127	0,510	0,507	1,003	1,409	2,100	1,830	1,901	2,570	3,320	3,091	3,107
6. Rend. a 1 anno - 5 mesi di residuo	0,340	0,404	0,779	1,308	1,798	2,485	2,706	2,781	3,143	3,502	3,789	3,278
7. Rend. a 1 anno - 6 mesi di residuo	0,897	1,085	1,087	1,884	2,134	2,790	2,840	3,026	3,448	3,897	3,439	3,520
8. Rend. a 1 anno - 7 mesi di residuo	0,893	1,302	1,441	2,043	2,316	3,174	2,809	2,888	3,733	4,101	3,721	3,795
9. Rend. a 1 anno - 8 mesi di residuo	1,223	1,708	1,773	2,258	2,868	3,484	3,214	3,178	4,031	4,430	4,040	4,111
10. Rend. a 1 anno - 9 mesi di residuo	1,852	2,048	2,106	2,630	3,130	3,637	3,495	3,417	4,169	4,584	4,195	4,226
11. Rend. a 1 anno - 10 mesi di residuo	2,005	2,304	2,305	2,842	3,258	3,762	3,545	3,479	4,123	4,482	4,124	4,135

Rendimento medio dei BOT												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice Rend. medio	-0,070	-0,404	-0,051	-0,531	-0,305	-0,035	0,140	0,371	1,152	1,438	1,826	1,975



Rendistato anno 2023

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice generale	3.682	3.604										

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1. Rend. a 1 anno e 0 mesi	0,034	-0,296										
2. Rend. a 1 anno - 1 mese di residuo	0,036	0,290										
3. Rend. a 1 anno - 2 mesi di residuo	0,248	0,447										
4. Rend. a 1 anno - 3 mesi di residuo	0,317	0,505										
5. Rend. a 1 anno - 4 mesi di residuo	0,534	0,665										
6. Rend. a 1 anno - 5 mesi di residuo	0,785	0,800										
7. Rend. a 1 anno - 6 mesi di residuo	1,112	1,195										
8. Rend. a 1 anno - 7 mesi di residuo	1,290	1,357										
9. Rend. a 1 anno - 8 mesi di residuo	1,254	1,349										

Rendimento medio dei BOT												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Indice Rend. medio	2,446	2,770										

7

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	4.050.000,00	3,00%	26	0,9380	3.798.752,83
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	255.710,76		12	0,9709	248.262,87
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale Proprio	596.658,44		20	0,9519	567.976,56
30% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	383.566,14		12	0,9709	372.394,31
70% del Costo Tecnico di Trasformazione - Capitale a Debito	894.987,66		20	0,9519	851.964,84
Oneri di urbanizzazione - Capitale Proprio	112.030,39		16	0,9614	107.700,95
Oneri di urbanizzazione - Capitale a Debito	168.045,58		16	0,9614	161.551,42
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	31.312,24		12	0,9709	30.400,23
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale Proprio	73.061,90		20	0,9519	69.549,75
30% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	46.968,36		12	0,9709	45.600,35
70% dei Costi di Gestione dell'operazione - Capitale a Debito	109.592,85		20	0,9519	104.324,63
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	38.012,04		26	0,9380	35.653,91
Utile del Promotore (U_P)	364.500,00		26	0,9380	341.887,75

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_m/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove $q = 1+r$ r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{Tj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
3.798.752,83	2.923.960,82	1,18	732.072,45

Il valore di mercato della piena proprietà per l'intera consistenza dell'area di cui al comparto 3B2 calcolata graficamente pari a mq.7.700, risulta essere pari a € 732.072,45, pari a €/mq SF 95,07 con un IF assegnato di 0,22 mq/mq.

L'importo che ne risulta rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area già al netto di oneri fiscali, costi di mediazione e di consulenze, da intendersi come area di pertinenza diretta ossia direttamente edificabile.

Il valore dell'area a compensazione sopra determinato, tiene conto del valore del "diritto volumetrico" che a questo punto deve essere considerato oggetto di "distacco" dall'area e relativo trasferimento all'AdT. Per arrivare a tale determinazione è necessario poter determinare quanto risulta oneroso il "trasferimento e conseguente atterraggio" in altro luogo del diritto. Risulta necessario inoltre tener conto del fatto che il diritto acquistato deve essere collocato in un'area idonea all'atterraggio di tale diritto, configurato nell'AdT 3 (AdT di ampie dimensioni che presuppone tempi discretamente dilatati ai fini attuativi) procedura che implica un tempo di "attesa" (procedure legate alla transazione ecc) oltre ai costi relativi alla transazione, che influiscono in diminuzione sul valore di partenza del fattore area rispetto a quello del "diritto" oggetto di sviluppo.

Di conseguenza è possibile ipotizzare che il delta complessivo tra il valore dell'area e quello dei diritti edificatori "staccati" dall'area stessa sia ordinariamente pari mediamente al 25%, indicatore peraltro già ampiamente utilizzato dallo scrivente per altri sviluppi immobiliari e confermato ripetutamente dal mercato, pertanto assunto come idoneo nella prassi estimale.

Tuttavia nel presente caso i diritti volumetrici non rimarrebbero "in attesa" di acquirente e ricerca di conseguente atterraggio in una zona idonea, sarebbero invece acquisiti direttamente dal promotore del l'AdT 3 con una conseguente prassi di atterraggio sicuramente meno incerta, tuttavia trattandosi di un AdT di ampie dimensioni con una SF di atterraggio pari a 76.300 mq da scheda d'Ambito, considerando tempi attuativi relativamente lunghi, si ritiene possibile considerare l'ordinaria incidenza sopraindicata come di seguito riportato:

$€ 732.072,45 * 0,75 = € 549.054,34$, pari ad un valore unitario per l'area in esame di €/mq 71,31.

3.4.2 Determinazione all'attualità del valore venale delle aree a destinazione a Servizi.

Per quanto riguarda la porzione della particella 469 del fg 1 di mq.grafici 8.180 con destinazione funzionale "Aree per spazi pubblici o di interesse pubblico", possa essere intesa come un'area di dotazione funzionale a Servizi (Standard). Ai fini della determinazione del valore di tali aree, in considerazione della specifica delibera approvata dalla Giunta Comunale di Cerro al Lambro, con verbale n.23 del 13/02/2023 relativa all' "Approvazione tariffe di competenza Area Programmazione e Gestione del Territorio", si rileva che nella frazione Riozzo, ai fini della determinazione del valore di monetizzazione delle aree è stato deliberato un valore di €/mq 90,00.

URBANISTICA

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUDDIVISE
IN AMBITI OMOGENEI AI FINI I.M.U

VALORI MINIMI

Ambito omogeneo	Capoluogo	Frazione Riozzo
	Euro/mq	Euro/mq
Aree B1	130,00	140,00
Aree B2	165,00	175,00
Aree D1	90,00	90,00
Aree D2	55,00	55,00
Ambito 1		90,00
Ambito 2		120,00
Ambito 3		120,00
Ambito 4		55,00
Ambito 5	110,00	
Ambito 6		120,00
Ambito 7		120,00
Ambito 8		120,00
Monetizzazione Aree	90,00	90,00

Pur tuttavia, si ritiene che tale valore sia indicativo per superfici di mancata cessione relativamente ridotte. Nel presente caso, trattandosi di una consistenza di mq. 8.180, è possibile ipotizzare una riduzione di tale valore unitario in considerazione dell'economia di scala, oltre che della procedura di vendita e soprattutto sulla scorta del precedente valore stimato per la porzione dotata di indice perequativo trasferibile pari a €/mq 71,00 in c.t.

Si ritiene infatti consono assumere tale valore unitario anche ai fini della valutazione della porzione a standard, considerandolo idoneo e rappresentativo del mercato reale delle aree riferite alla zona in esame.

Il valore di mercato della piena proprietà per l'intera consistenza in valutazione dell'area vincolata a Servizi pari a 8.180 mq grafici, risulta essere pari pertanto a:

$$\text{€/mq } 71,00 * \text{mq } 8.180 = \text{€ } 580.780,00.$$

4 PRECEDENTI VALUTAZIONI

Non si rilevano precedenti valutazioni.

5 CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito di Protocollo d'Intesa identificato con prot. n. 157835 del 28/09/2022 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – UP Milano - Territorio e l' Azienda di Servizi alla Persona “Golgi-Readelli”. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione nota n. 5771 del 06/07/2022 (ns prot.n.110807 del 08/07/2022), consiste nella stima all'attualità del più probabile valore venale di un ampio lotto di terreno di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli sito a Cerro al Lambro ed identificati al NCT al fg.1 particella 469 e fg.4 particella 38.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, trattandosi di aree vincolate dal vigente PGT alla seguente destinazione:

- Mq grafici 7.700 in “Aree di interesse pubblico e di compensazione” connesse all'Ambito di Trasformazione 3, quindi di aree dotate di propria capacità edificatoria, si è svolto il compito estimativo attraverso l'adozione di una metodologia di tipo indiretta, mediante il Valore di trasformazione, determinando il valore unitario di vendita del prodotto finito a destinazione ordinaria, mediante l'utilizzo di un procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
- Mq grafici 8.180 in “Aree di interesse pubblico e per spazi Pubblici”.

Nella sopra citata richiesta l'ASP richiedeva anche la determinazione del valore venale di altri n.3 cespiti siti a Novate Milanese, Pantigliate e Milano, a cui viene dato singolo separato riscontro.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili in stima pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale oltre che liberi da affittanze;
- i dati riferiti alle particelle catastali e della conseguente consistenza da considerare ai fini estimali, sono stati assunti dalla richiesta dell'ASP Golgi-Redaelli, e dall'indagine della banca dati in ambiente SIT;
- La scrivente Agenzia non è in possesso e non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche, prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari;
- In mancanza di elementi ed indagini diagnostiche, non sono stati considerati in alcun modo i costi relativi alle operazioni di bonifica;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili altri dati non intercettati nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione all'attualità del più probabile valore venale del compendio costituito da un ampio lotto di terreno senza sovrastanti fabbricati, di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, sito a Cerro al Lambro ed identificato al NCT al fg.1 particella 469 e fg.4 particella 38, al fine di una possibile vendita mediante pubblica asta.

Tutto ciò premesso, è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali effettuate, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti

sopra esposti e riportati negli schemi di calcolo allegati, quest'Ufficio ritiene come più probabile valore all'attualità del compendio immobiliare di proprietà dell'ASP Golgi-Redaelli, così come identificata al punto 1.3, 1.4 e 1.5 della presente relazione, il seguente importo valido nell'ordinaria fascia di tolleranza estimale:

- Mq grafici 7.700 in "Aree di interesse pubblico e di compensazione" connesse all'Ambito di Trasformazione 3, € 549.054,34.
- Mq grafici 8.180 in "Aree di interesse pubblico e per spazi Pubblici" € 580.780,00..

Si fa diniego di ogni altro uso della presente perizia di stima, che esuli dai contesti sopra esposti.

IL RESPONSABILE TECNICO

Ing. Giuseppina Vigna

(Firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Ing. Gianluca Salamone

(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI-REDAELLI"

All. D

***RELAZIONE
SULLA SITUAZIONE DELL'AZIENDA
E SULL'ANDAMENTO
DELLA GESTIONE***

ANNO 2023

INDICE

- A) Relazione
- B) Bilancio
- C) Dotazione Risorse Umane
- D) Investimenti
- E) Previsione finanziaria

A) RELAZIONE

Ai fini di una miglior comprensione della gestione aziendale per l'esercizio 2023 si ritiene di non poter prescindere dal fornire, preliminarmente, alcuni cenni conoscitivi sulle attività dell'ASP Golgi-Redaelli, sul contesto istituzionale, epidemiologico ed organizzativo di riferimento.

PRESENTAZIONE DELL'AZIENDA

L'Azienda di Servizi alla Persona- A.S.P. "Golgi-Redaelli" è stata costituita ai sensi della L.R.1/2003, quale ente di diritto pubblico con sedi operative a Milano, Vimodrone ed Abbiategrasso ed è dotata di piena autonomia statutaria, regolamentare, patrimoniale, contabile, tecnica e gestionale.

L'Azienda mira, in via prioritaria, a soddisfare bisogni di salute riferibili prevalentemente alla popolazione anziana residente nel territorio del Comune di Milano e della relativa Provincia e, in via residuale, di tutta la Regione Lombardia. Negli ambiti di intervento sanitario e di protezione sociale gestisce servizi di tipo residenziale, semiresidenziale, ambulatoriale e territoriale. In ambito riabilitativo eroga, invece, prestazioni diversificate, sia residenziali che diurne, anche attraverso percorsi assistenziali ad elevata integrazione assistenziale. Nei medesimi ambiti svolge, altresì, attività di prevenzione, studio e ricerca, anche di carattere epidemiologico, clinico e sociale.

L'Azienda fino a tutto il 2015 ha operato in un'area che abbracciava il territorio di tre ASL lombarde (ASL di Milano, su cui insisteva il Redaelli, ASL Milano 1 competente sul Golgi di Abbiategrasso e ASL Milano 2 per il Redaelli di Vimodrone), confluite dal 1° gennaio 2016, a seguito della riforma regionale del sistema socio sanitario lombardo, nell'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) Città Metropolitana di Milano; tale circostanza, oltre a semplificare i rapporti dal punto di vista strettamente amministrativo, contribuisce a fare la necessaria chiarezza sull'interpretazione e sulla corretta applicazione delle norme prescrittive da parte delle equipe di vigilanza deputate ai controlli nei tre Istituti, garantendo conseguentemente comportamenti uniformi da parte delle stesse.

L'attività della ASP si articola in due branche: una destinata all'erogazione di servizi assistenziali e sanitari, che costituisce la missione istituzionale e focalizzata prevalentemente a favore delle persone anziane, l'altra indirizzata alla gestione del patrimonio immobiliare, a supporto della prima (gestione Istituti geriatrici), senza tuttavia tralasciare la cura e gestione del patrimonio culturale frutto dei secolari lasciti dei benefattori a questa Istituzione.

L'Azienda mira, in via prioritaria, a soddisfare bisogni di salute riferibili prevalentemente alla popolazione anziana residente nel territorio del Comune di Milano e della relativa Provincia e in via residuale di tutta la Regione Lombardia.

Negli ambiti di intervento sanitario e di protezione sociale gestisce servizi di tipo residenziale, semiresidenziale, ambulatoriale e territoriale. In ambito riabilitativo eroga, invece, prestazioni diversificate, sia residenziali che diurne e domiciliari, anche attraverso percorsi assistenziali ad elevata integrazione assistenziale.

Nei medesimi ambiti svolge, altresì, attività di prevenzione, studio e ricerca, anche di carattere epidemiologico, clinico e sociale.



Assistenza e cura agli Anziani

•l'attività è espletata nell'ambito dei servizi di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), Alloggi protetti per anziani, Centro Diurno Integrato (CDI), Assistenza Domiciliare Integrata (ADI) e RSA aperta

Pazienti affetti da Alzheimer e demenze

•l'attività è espletata nell'ambito dei servizi Nucleo Alzheimer RSA, Cure Intermedie (ex Riabilitazione Alzheimer), Centro Disturbi Cognitivi e Demenze (CDCD), RSA aperta Alzheimer, Caffè racconto e Centro Diurno Continuo Alzheimer(CDC)

Cure Intermedie Riabilitazione

•l'attività è espletata nell'ambito dei servizi di Cure Intermedie residenziali, Day Hospital, Ciclo Diurno Continuo (CDC), servizio riabilitativo ambulatoriale e domiciliare

Hospice e Nucleo Stati Vegetativi

•l'attività è rivolta a pazienti affetti da malattia ad andamento irreversibile, in fase terminale e non più suscettibile di guarigione (Hospice)
 •è garantita assistenza ai pazienti per i quali è esaurito il percorso relativo alla fase acuta e riabilitativa e necessitano di prestazioni sociosanitarie secondo 4 tipologie di impegno di lungodegenza

Gli Istituti geriatrici si caratterizzano, infine, per alcune specifiche attività diurne rivolte ad un'utenza diversificata

Istituto di Milano

Servizio di Radiologia

SMeL(inserito nel 2020 nella rete regionale laboratori COVID)

Assistenza Domiciliare Integrata

Istituto di Vimondrone

Servizio di Radiologia

Punto prelievi

Istituto di Abbiategrasso

Punto prelievi

Servizio presa in carico malati di Parkinson

Unità Riabilitativa dell'età evolutiva

Counseling per l'autismo e i disturbi generalizzati dello sviluppo

Progetto "BenEssere - Percorsi per un invecchiamento attivo"

Presa in carico dei pazienti cronici

Assistenza Domiciliare Integrata

Nei singoli Istituti geriatrici l'attività si esplica nei settori e con la seguente dotazione strutturale (posti letto e attività accreditata e a contratto):

Istituto di Milano

- RSA (aderisce alla sperimentazione RSA aperta) con 310 posti letto, di cui 88 per Alzheimer, con al suo interno un Nucleo Stati Vegetativi che può accogliere fino a 22 pazienti
- Centro di Cure Intermedie con 256 posti letto (di cui 10 PL post acuta)
- Day Hospital con 35 posti letto
- Ciclo Diurno Continuo con 30 posti letto
- Nucleo Hospice con 10 posti letto
- Centro Diurno Integrato da 20 posti letto
- Laboratorio analisi (è parte della rete regionale dei laboratori COVID-19)
- Assistenza Domiciliare Integrata
- R.I.A. domiciliare
- Servizio di radiologia

Istituto di Abbiategrasso

- RSA (aderisce alla sperimentazione RSA Aperta) con 167 posti letto, di cui 39 per Alzheimer
- Centro di Cure Intermedie con 150 posti letto

- Day Hospital con 20 posti letto
- Ciclo Diurno Continuo con 16 posti letto
- Punto prelievi

Istituto di Vimodrone

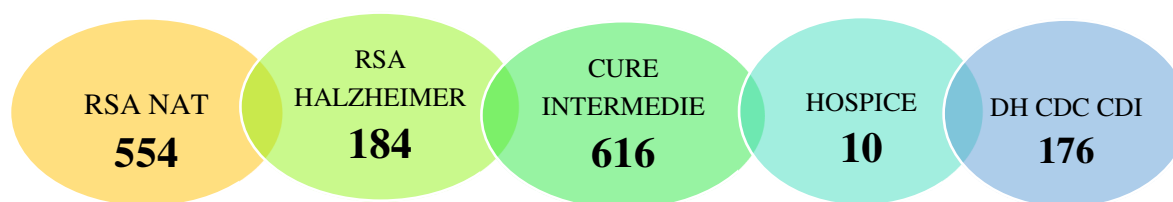
- RSA (aderisce alla sperimentazione RSA Aperta) con 261 posti letto, di cui 57 per Alzheimer
- Centro di Cure Intermedie con 210 posti letto
- Day Hospital con 25 posti letto
- Ciclo Diurno Continuo con 30 posti letto
- Assistenza Domiciliare Integrata
- Punto prelievi
- Servizio di radiologia

Per l'**Istituto di Milano** occorre segnalare che rispetto al numero dei posti letto accreditati RSA (310) risultano attivi 307 P.L. Per consentire il ricovero di casi gravi di pazienti Alzheimer è stata prevista la possibilità di utilizzare camere singole, anziché quelle consuete da 2 posti. I letti risultano accreditati e a contratto ma non sempre tutti utilizzati.

Per l'**Istituto di Abbiategrasso** sono attualmente utilizzabili 120 posti letto in Cure Intermedie rispetto i 150 P.L. accreditati. Risultano, pertanto 30 P.L. accreditati non a contratto e mai attivati.

Nell'**Istituto di Vimodrone** sono 198 posti letto in Cure Intermedie rispetto ai 210 P.L. accreditati. La differenza di 12 P.L. si riferisce a 12 posti letto non accreditati e mai attivati. Nel dicembre 2022 sono stati trasformati 16 PL RSA in 16 PL RSA Alzheimer

Complessivamente la ASP dispone di un totale di 1.361 posti letto residenziali e 180 posti letto per attività diurne



Nell'istituto di Milano dal mese di novembre 2021 è stato attivato il servizio di Riabilitazione domiciliare in Area Generale Geriatrica (ex. Art. 26), ampliando l'unità di offerta di riabilitazione diurna. Il servizio prevede la presa in carico riabilitativa globale del paziente attraverso l'elaborazione, da parte dell'equipe multidisciplinare, di un progetto riabilitativo personalizzato e condiviso con il paziente ed il suo caregiver. Il trattamento è rivolto a pazienti affetti da patologia complessa; la presa in carico riabilitativa è globale e si realizza con la predisposizione di un progetto riabilitativo individuale (P.R.I.), la cui attuazione avviene attraverso uno o più programmi riabilitativi definiti dall'equipe multidisciplinare, in accordo con il paziente ed i suoi familiari. Il trattamento riabilitativo domiciliare è finalizzato a consentire la permanenza dell'utente nel proprio ambito socio-familiare riducendo l'istituzionalizzazione e l'ospedalizzazione.

Infine, l'ASP garantisce attività specifiche rivolte a particolari tipologie di pazienti quali: il servizio di presa in carico di malati di Parkinson, l'Unità Riabilitativa dell'Età Evolutiva, il Counseling per l'autismo e i disturbi generalizzati dello sviluppo, il progetto BenEssere - Percorsi per un invecchiamento attivo, la Presa in carico dei pazienti cronici.

Per una più approfondita descrizione dell'assetto struttura e delle attività erogate nei singoli Istituti geriatrici si rinvia alle schede della sezione Articolazione aziendale.

L'organizzazione dell'Azienda ed il suo funzionamento - a norma delle disposizioni di legge e dello Statuto Organico vigenti -, sono uniformati ai principi della:

- distinzione tra responsabilità di indirizzo e di programmazione spettanti agli Organi di direzione politica, e responsabilità di gestione amministrativa, tecnica e finanziaria spettanti al Direttore Generale e ai

Dirigenti;

- trasparenza dell'attività amministrativa, dell'efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa;
- programmazione delle attività e dell'idoneità organizzativa dell'istituzione;
- unicità dell'amministrazione.

Sono Organi dell'Azienda il Consiglio di Indirizzo, il Presidente e il Direttore/Legale Rappresentante.

Il patrimonio aziendale è composto dai beni adibiti al perseguimento dei fini istituzionali (Archivio storico e Istituti) che costituiscono il patrimonio indisponibile, e non possono essere sottratti alla propria destinazione se non nei modi stabiliti dalla legge, e dai beni da reddito di cui si riferirà in dettaglio nei successivi paragrafi.

A partire dalla sua costituzione in ASP, sono state avviate e portate a termine, dai diversi Organi Amministrativi che si sono succeduti nel periodo, le principali misure di riassetto istituzionale ed organizzativo, e ciò ha consentito all'Azienda di poter disporre di adeguati strumenti normativi ed organizzativi indispensabili e di sviluppare la propria azione con efficacia, efficienza ed economicità, nel rispetto dei principi più volte ribaditi in materia di riforma della Pubblica Amministrazione, e di rispondere concretamente all'esigenza di ridurre le criticità esistenti, attraverso un adeguato sistema di controllo per la valutazione dei risultati dell'attività dell'Ente.

Nello specifico, l'ASP si è dotata, procedendo ove necessario agli opportuni aggiornamenti, dei seguenti testi:

- Statuto organico (oggetto nel 2018 e nel 2019 di modifiche finalizzate ad aggiornare la sede legale e ad introdurre la possibilità di partecipazione da remoto dei Consiglieri alle adunanze) ove sono previsti gli scopi istituzionali socio sanitari assistenziali, integrati con lo svolgimento di attività studio e ricerca, istruzione, formazione ed aggiornamento professionale, conservazione, valorizzazione e divulgazione del proprio patrimonio di interesse storico, artistico e culturale;
- Regolamento di organizzazione e contabilità, approvato nella sua versione vigente con deliberazione n. 13 del 22/12/2021, ove sono disciplinati competenze e rapporti interfunzionali tra gli Organi Amministrativi e la dirigenza aziendale;
- Documento sulla valutazione dei rischi aziendali, più volte aggiornato, non ultimo anche nel 2022, che ha visto alla luce svariate versioni per adeguarne il contenuto al contesto epidemiologico emergenziale che ha caratterizzato l'intero anno, con particolare riferimento al rischio biologico. Con il DUVRI si è giunti alla compiuta definizione del principale rischio lavorativo per il personale dell'Azienda (Movimentazione manuale dei pazienti/carichi e biologico), che costituisce il riferimento essenziale per identificare la capacità lavorativa di una parte rilevante di dipendenti con limitazioni o prescrizioni, e per tentare il loro recupero attivo al lavoro;
- Documento sulla privacy, anch'esso più volte aggiornato e revisionato annualmente.
- Regolamento sull'accesso agli atti;
- Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo aziendale ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001. Nel corso dell'anno 2021 il MOGC, comprensivo del connesso Codice Etico, è stato oggetto di interventi di aggiornamento precipuamente dovuti alla modifica dell'organizzazione aziendale (comprensiva di assegnazione di nuovi incarichi alla dirigenza e all'attribuzione delle relative competenze), in vigore dal gennaio 2021, nonché alla necessità di recepire normative sopravvenute nel lasso di tempo intercorso dalla precedente revisione. Si è, quindi, intervenuti adeguando in tal senso il punto della Parte Generale dedicato alla "Struttura organizzativa" e quello relativo alla Parte Speciale, "Attività a rischio reato". Sono stati, inoltre, meglio definiti taluni argomenti meritevoli di ulteriore approfondimento o di più puntuale argomentazione. In particolare, sono stati oggetto di rivisitazione, talora anche sostanziale:
 - "Il sistema disciplinare sul Modello di Organizzazione e Controllo" rivisto anche alla luce dell'entrata in vigore dei nuovi CCNL di categoria. La revisione è stata anche oggetto di confronto con il dirigente responsabile della Gestione delle Risorse Umane
 - "Il Comitato di Vigilanza sul Modello di Organizzazione e Controllo" anche in vista dell'insediamento del Comitato di nuova nomina, ai fini di un più agevole inquadramento del relativo mandato;
 - il punto "Attività a rischio reato ex art. 25 septies D. Lgs. 231/2001" relativo a reati commessi con violazione delle norme antinfortunistiche e di prevenzione e tutela sul lavoro. L'argomento è stato

riformulato anche ampliando quanto già previsto nelle precedenti versioni del documento circa le previsioni di cui al D. Lgs. 81/08 (T.U. della sicurezza sul lavoro), come applicate in occasione della gestione della pandemia occorsa. Alla redazione del testo hanno collaborato il Dirigente delegato per la Sicurezza dal Datore di Lavoro e il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione aziendale.

- Documento della Struttura Organizzativa aziendale (POA), anch'esso più volte oggetto di interventi di rivisitazione e di aggiornamento, l'ultimo dei quali è stato approvato dal Consiglio di Indirizzo con deliberazione n. 11 del 01/12/2020. Con successiva deliberazione n. 16 del 30/12/2020 sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali di direzione delle strutture Complesse (UOC), semplici a Valenza dipartimentale (UOSD) e Semplici (UOS) identificate nel POA e con determinazione del Direttore Generale n. 27 del 23/02/2021 è stato approvato, in attuazione della citata deliberazione 11/2020, il funzionigramma aziendale che definisce gli ambiti di competenza di ciascuna struttura aziendale, le responsabilità dei dirigenti ad esse preposti e i compiti degli incarichi funzionali di organizzazione del personale del comparto.

CONTESTO ORGANIZZATIVO

Nel mese di dicembre del 2020, con delibera del Consiglio di Indirizzo n. 11 del 01/12/2020 è stato adottato il nuovo Piano di Organizzazione Aziendale (POA), a valere dal 1° gennaio 2021, rinviando a provvedimenti successivi le nomine dei dirigenti responsabili delle singole strutture e la definizione delle funzioni riconosciute in capo alle medesime strutture.

E' stata pertanto adottata in data 30/12/2020 la delibera del CdI n. 16 di nomina dei dirigenti responsabili delle Unità Operative aziendali.

A migliore specificazione delle principali competenze facenti capo alle unità organizzative ed ai dirigenti incaricati, si è resa necessaria l'adozione della determinazione del Direttore Generale n. 27 del 23/02/2022 di approvazione del documento denominato "Funzionigramma aziendale" nel quale sono specificate per singola unità operativa non solo le principali competenze assegnate, ma anche la tipologia di struttura, le connesse afferenze gerarchiche e funzionali, nonché la specificazione dei rapporti interfunzionali con i soggetti interni ed esterni.

Obiettivo perseguito con l'adozione del nuovo Piano di Organizzazione Aziendale è stato quello di:

- migliorare la visione strategica e il supporto alla Direzione Generale;
- potenziare le attività igienico sanitarie al fine del sempre più puntuale rispetto dei requisiti di accreditamento, della sicurezza dei pazienti e del risk management;
- presidiare aree di attività amministrativa per migliorare il ciclo della performance individuale e aziendale, introdurre una maggiore focalizzazione sulla puntuale gestione economica dei fondi contrattuali del personale dipendente, adeguare la contabilità generale ai principi del D.Lgs. 118/2010 e implementare il sistema SIOPE+ per la gestione degli ordinativi elettronici di incasso e di pagamento, rendere maggiormente efficiente la gestione del patrimonio immobiliare da reddito;
- necessità di presidiare in modo più efficace il ciclo degli acquisti al fine di ottenere economie di gestione;
- dare maggiore uniformità alle azioni dei tre istituti a seguito del riconoscimento di Ente Gestore Unico nei rapporti con ATS e Regione;
- coordinare al meglio le risorse umane del comparto valorizzandone specificità e differenze al fine di contemperare fabbisogni aziendali, percorsi di crescita professionale, qualità del servizio e delle relazioni con gli ospiti e i pazienti;
- coordinare al meglio le risorse mediche valorizzando le professionalità presenti così da raccogliere le sfide della cronicità

Da ultimo con determine n. 38 e 39 del 15/03/2020 sono state affidate le deleghe di funzioni rispettivamente di Datore di Lavoro e di Radioprotezione dei lavoratori dalle radiazioni ionizzanti al Responsabile della Direzione Operativa degli Istituti Dr. Giovanni Mercuri e al Direttore Socio Sanitario Dr. Lorenzo Cammelli.

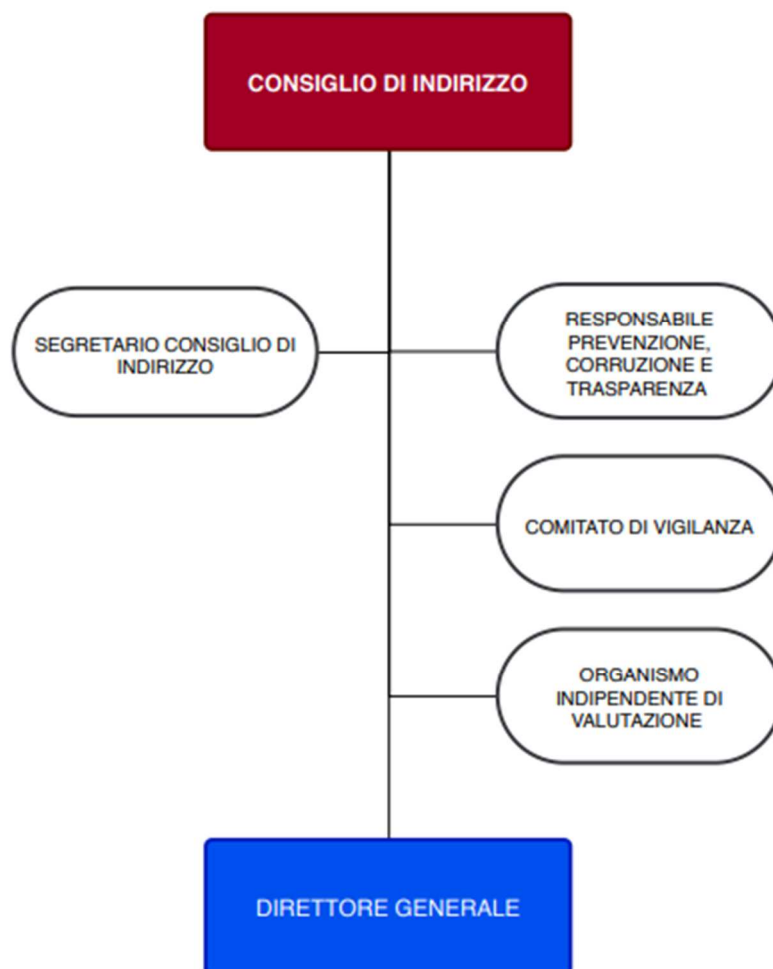
Nel 2022 la struttura organizzativa è la medesima di quella definita nel POA approvato con il citato provvedimento del CdI n. 11/2020.

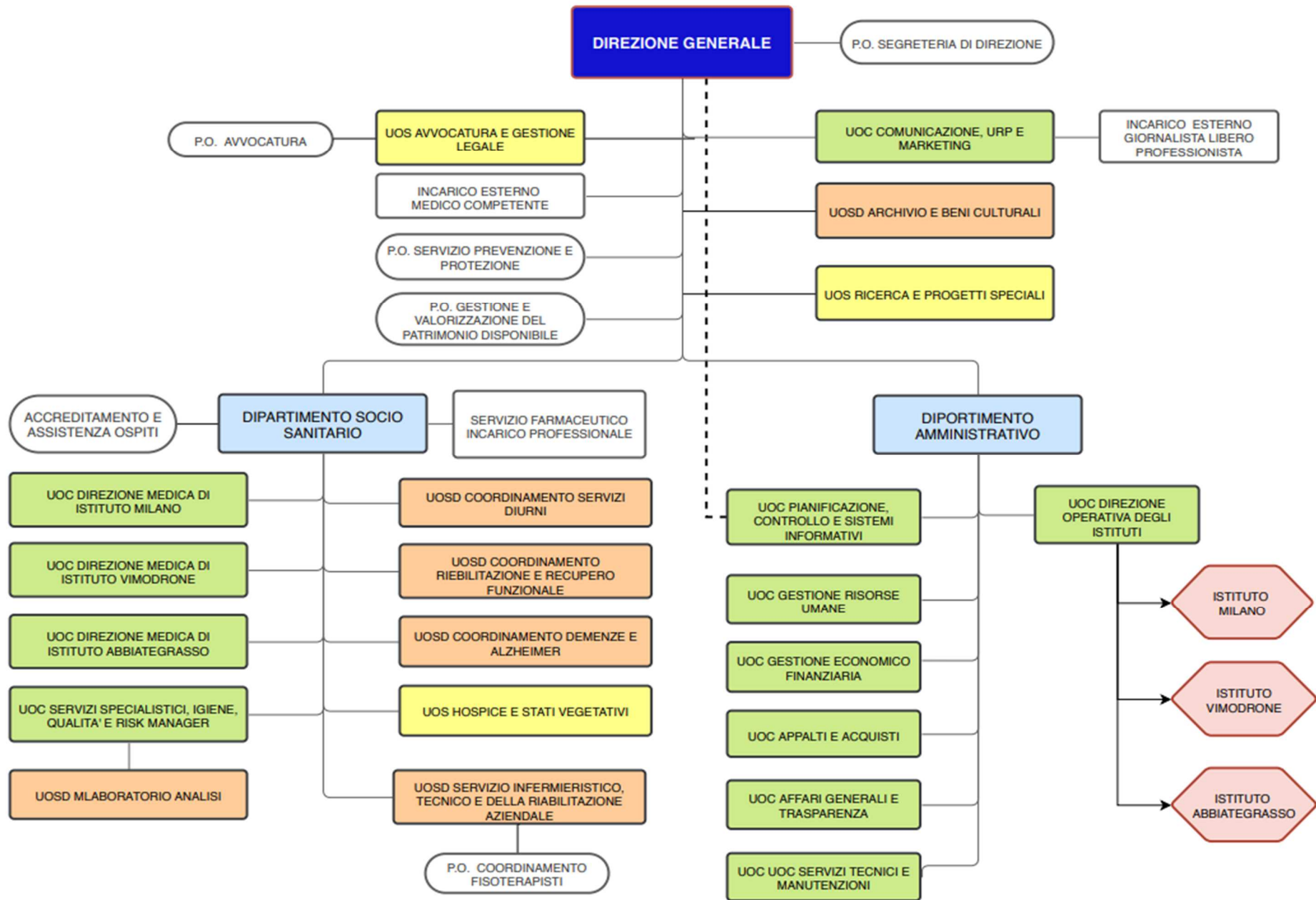
Con determina del Direttore Generale del 29/11/2021 sono stati banditi, e pubblicati in pari data sul sito internet aziendale (con scadenza per la presentazione delle domande il 14/12/2021), gli avvisi interni per il conferimento degli incarichi funzionali di organizzazione e di coordinamento delineati nell'organigramma

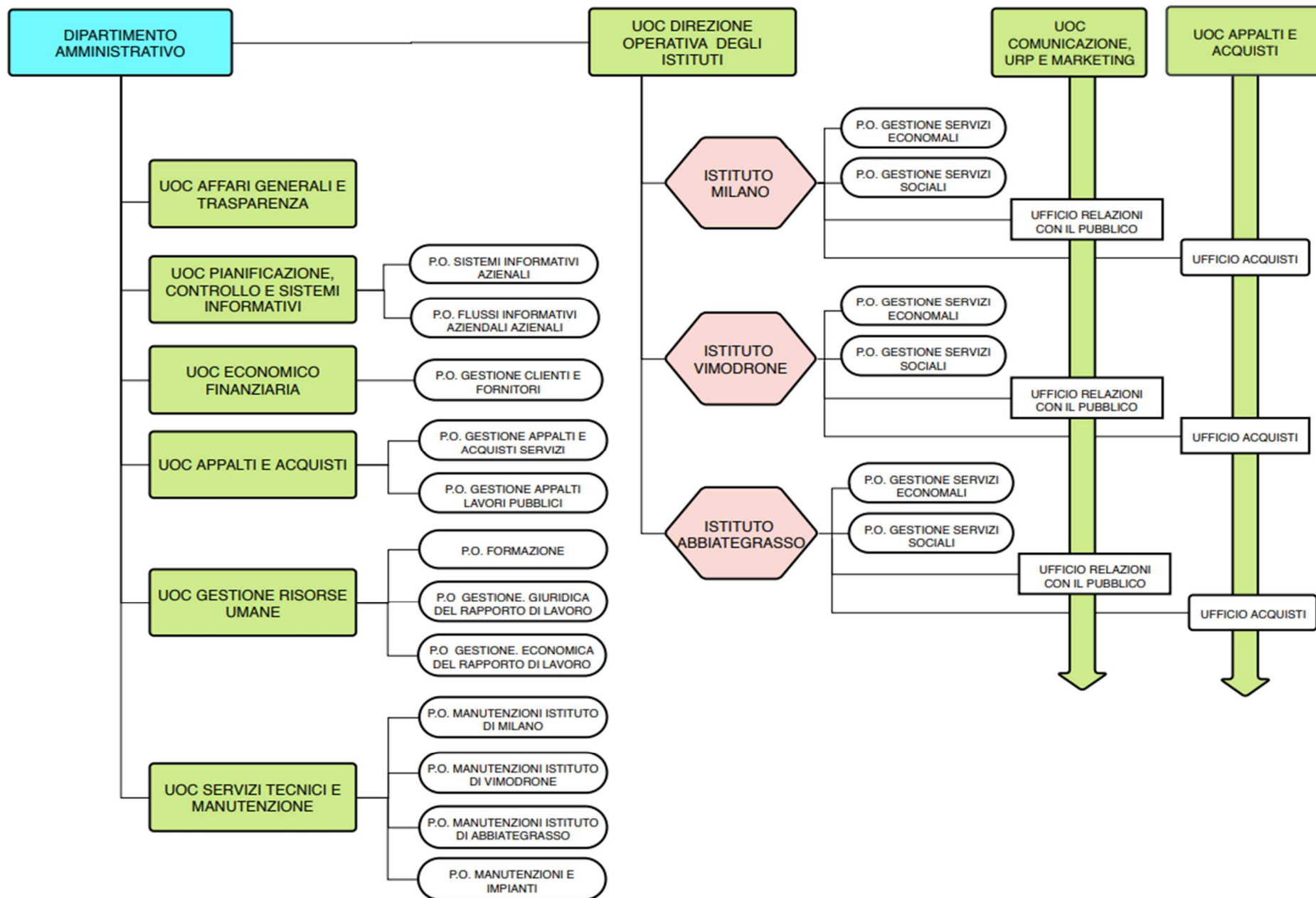
aziendale al personale di comparto di categoria D e Ds. Nella redazione degli avvisi si è tenuto conto di quanto concordato negli accordi sottoscritti con le OO.SS. in data 11/11/2020 per la determinazione dei criteri generali per l'assegnazione, la revoca e la graduazione degli incarichi di funzioni e di coordinamento e di quanto indicato nel funzionigramma aziendale in ordine alle competenze di ciascun incarico da conferire. Con determine n. 28 e 29 del 11/02/2022 sono stati attribuiti rispettivamente gli incarichi di funzione di organizzazione di unità assistenziali (coordinamenti) e di organizzazione dei processi e servizi trasversali al personale che è risultato vincitore delle selezioni, con decorrenza dal 14/02/2022 e durata triennale. Non tutti gli incarichi indicati negli avvisi di selezione interna sono stati assegnati, per assenza di candidature.

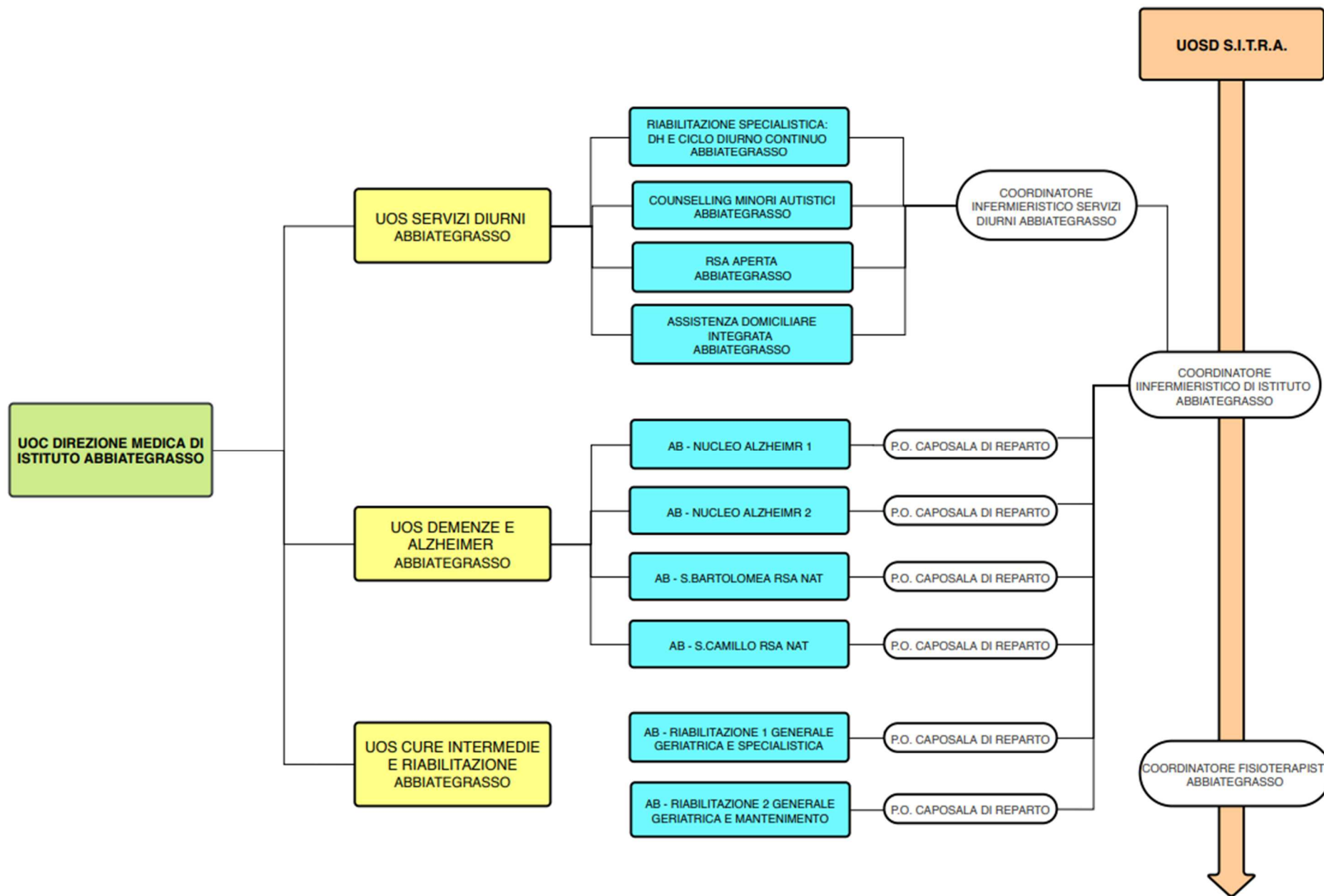
Nel mese di dicembre 2021, infine, è stata adottata la determina del Direttore Generale di approvazione del nuovo Piano dei Centri di Responsabilità e dei Centri di Costo, in coerenza con il modello organizzativo vigente. E' stato redatto anche il Piano dei centri di costo del patrimonio immobiliare, codificando ciascuna unità immobiliare per rendere maggiormente puntuale la gestione degli incassi e la rendicontazione economica delle locazioni e affitti.

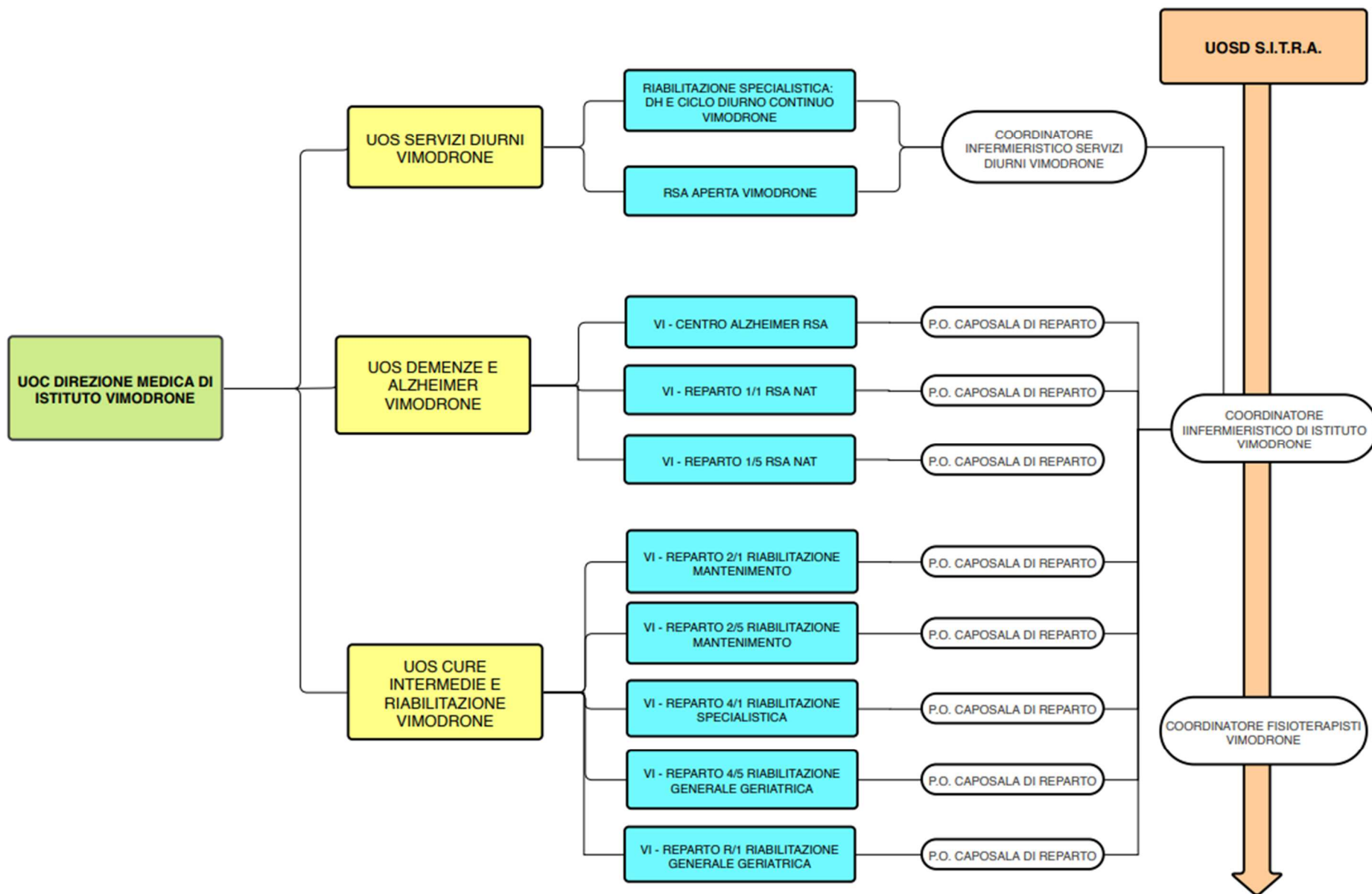
Di seguito si fornisce l'organigramma aggiornato:

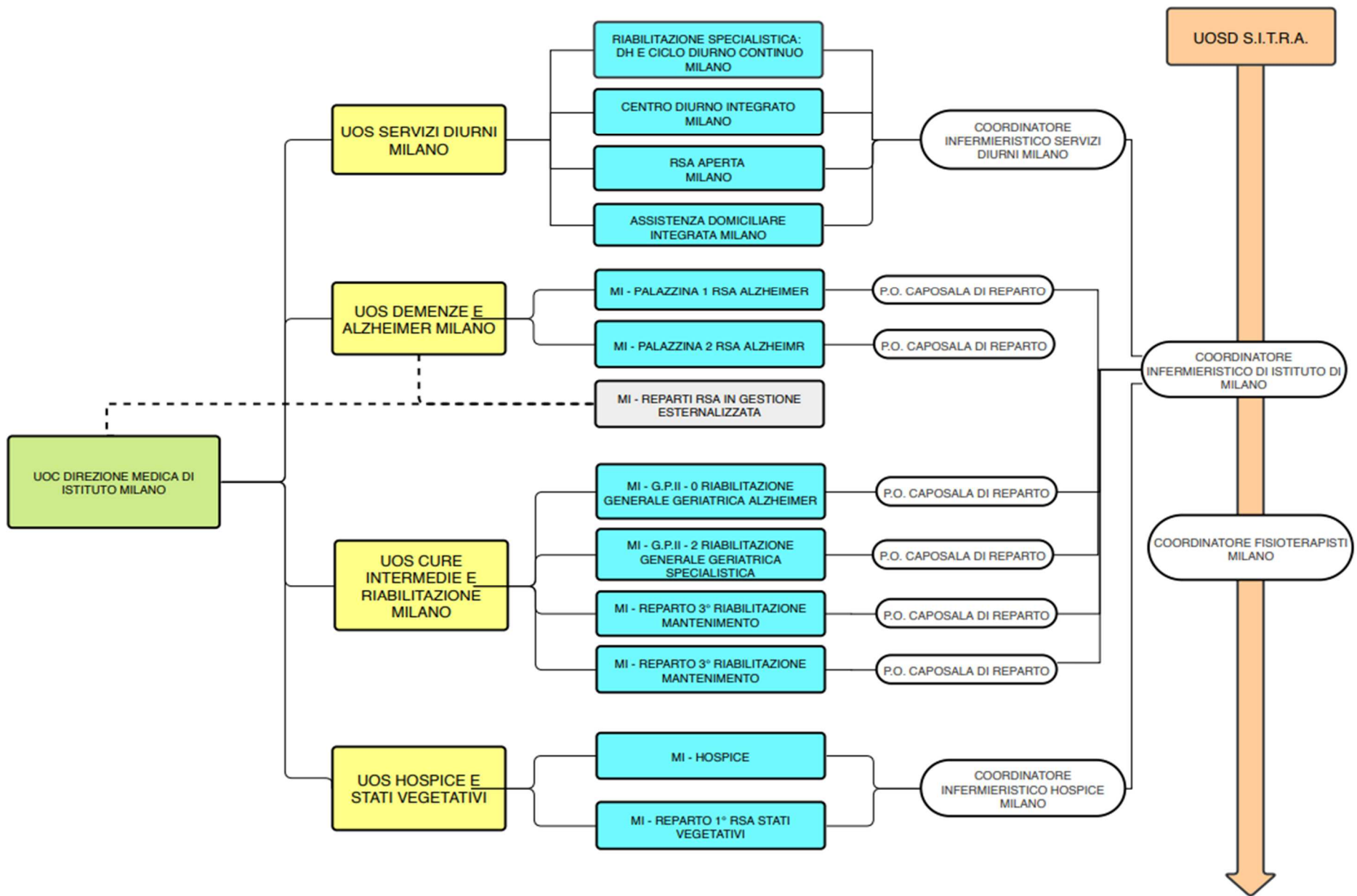


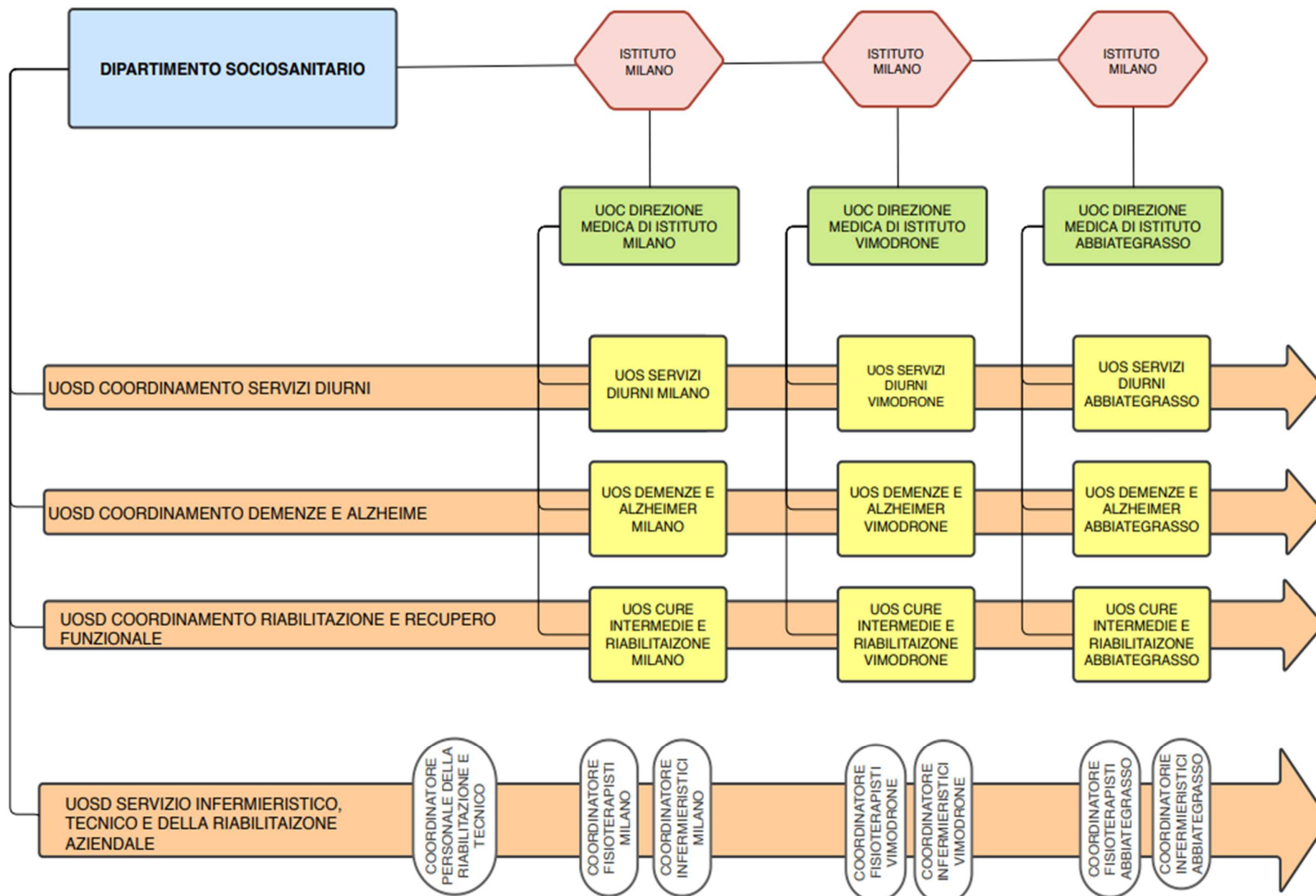












Dal 1° gennaio 2020 l'intera gestione di 7 reparti di degenza RSA è stata affidata, con appalto genuino, ad una Cooperativa esterna a seguito dell'esperienza di una procedura di gara ad evidenza pubblica. Il contratto di affidamento della gestione è scaduto a dicembre 2022 e successivamente prorogato di ulteriori 6 mesi per consentire l'internalizzazione della gestione dei reparti e l'esperienza delle gare pubbliche per l'affidamento a fornitori privati esterni del solo servizio assistenziale rivolto agli ospiti dei reparti RSA dei tre Istituti e per la stipula del contratto con una Agenzia Interinale per la somministrazione di personale infermieristico. Dal mese di ottobre è stata esternalizzata la gestione dell'assistenza agli ospiti di 4 reparti RSA presso l'Istituto di Milano, di 4 reparti RSA presso l'Istituto di Vimodrone e di un reparto RSA ad Abbiategrasso, garantita dal personale dipendente della Cooperativa vincitrice dell'appalto.

Questi interventi hanno significativamente modificato l'assetto organizzativo aziendale e hanno comportato, rispetto al passato, importanti differenze nella composizione degli organici e nella struttura dei costi aziendali.

La gestione della transizione al nuovo modello operativo è stata estremamente complessa, avendo dovuto ridisegnare l'intero assetto organizzativo dei reparti di diretta gestione e ridistribuire uniformemente ed omogeneamente il personale dipendente. A rendere ulteriormente gravoso il momento di transizione è stata la sopravvenuta pandemia e la difficile gestione dell'emergenza sanitaria, che ha visto numerosi dipendenti contrarre il virus COVID-19 e la necessaria immediata sostituzione con personale di nuovo reclutamento per garantire i necessari livelli assistenziali.

Fino al mese di settembre 2022 è stata mantenuta la medesima organizzazione dei reparti attuata nel precedente anno, garantendo la completa separazione tra le attività del personale assunto dalla Cooperativa da quelle svolte dal personale dipendente e in somministrazione. Con il nuovo contratto di esternalizzazione delle attività assistenziali agli ospiti, a partire dal 1° di ottobre tutte le attività, ad esclusione di quelle assistenziali rivolte agli ospiti, sono garantite dal personale dipendente della ASP. Il nuovo modello consente, rispetto al precedente esternalizzazione, una diretta organizzazione delle prestazioni da assicurare agli ospiti dei reparti RSA garantita attraverso la presenza degli infermieri e medici collocati alle dirette dipendenze dell'Azienda.

Infine, per far fronte alla cronica carenza di personale medico da impiegare per i servizi di guardia medica notturna, particolarmente grave nei periodi estivi, è stato affidato un contratto ad un fornitore esterno per l'acquisto delle predette prestazioni, oltre che pubblicato un avviso per la costituzione di una graduatoria di professionisti disponibili a svolgere le attività di guardia medica notturna e festiva.

Parimenti, per assicurare l'intero fabbisogno di prestazioni infermieristiche, accresciuto a seguito dell'internalizzazione dei reparti RSA, è stato predisposto analogo avviso per la costituzione di una graduatoria di professionisti disponibili ad eseguire, con rapporto di lavoro libero professionale, prestazioni infermieristiche nei reparti aziendali.

CONTESTO EPIDEMIOLOGICO DI RIFERIMENTO

Seppure in costante incremento, l'erogazione di attività residenziali è stata influenzata anche nel 2023 dalle difficoltà derivanti dal mantenimento delle garanzie imposte sul distanziamento degli ospiti e pazienti che, seppur non abbandonate, sono state via via mitigate in funzione dell'evoluzione dell'emergenza sanitaria e del miglioramento delle condizioni pandemiche, coerentemente con i protocolli COVID aziendali e la normativa nazionale e regionale nel tempo in vigore.

A partire dal mese di novembre, però, nei tre Istituti, ma con maggiore frequenza in quello di Milano, si sono registrati casi di pazienti positivi al COVID-19 che hanno imposto l'attivazione delle misure di isolamento e sorveglianza sanitaria dei medesimi ospiti e del personale impiegato nei reparti coinvolti. La ripercussione sui tassi di occupazione è evidente, avendo dovuto sospendere l'inserimento di nuovi pazienti fino alla completa risoluzione dei focoli COVID-19 attivi.

Si registra per l'intero anno un maggior carico operativo sia con riferimento alle attività svolte dai medici, che con riferimento all'aspetto amministrativo, specie per gli inserimenti in RSA, per l'ammissione di nuovi pazienti nei reparti degli istituti geriatrici. La costituzione dell'ufficio del bed manager e il suo mantenimento si è rivelata una scelta organizzativa positiva, che ha garantito un costante e reale supporto per le attività correlate ai nuovi inserimenti dei pazienti nelle strutture aziendali, favorendo una rete di rapporti diretti con le

strutture ospedaliere che necessitano di procedere con rapide dimissioni dei pazienti bisognosi di percorsi riabilitativi come quelli che l'ASP è in grado di garantire. La stipula di apposite convenzioni con alcune ASST dell'area milanese e dell'hinterland ha ulteriormente facilitato questo rapporto diretto.

Di seguito la rappresentazione della presenza di ospiti/utenti nei reparti rapportati al numero complessivo di posti letto accreditati (tasso di occupazione), rilevati dai bollettini settimanali che i Direttori Medici di Istituto inviano per il monitoraggio dell'andamento delle attività:

ISTITUTO	PRESTAZIONI		anno 2020	anno 2021	anno 2022	1° trim. 2023	2° trim. 2023	3° trim- 2023	4° trim. 2023
			30/12	29/12	28/12	29/3	28/6	27/9	27/12
Milano	Riabilitazione degenze	pl occupati	99	180	189	225	225	230	215
		PL disponibili	95	76	67	31	31	26	41
		% saturazione	51,0%	70,3%	73,8%	87,9%	87,9%	89,8%	84,0%
	Riabilitazione diurna	pl occupati	54	66	52	72	50	60	59
		PL disponibili	-2	-1	13	-7	15	5	6
		% saturazione	103,8%	101,5%	80,0%	110,8%	76,9%	92,3%	90,8%
	RSA	pl occupati	204	253	261	275	285	292	290
		PL disponibili	52	54	46	32	22	15	17
		% saturazione	79,7%	82,4%	85,0%	89,6%	92,8%	95,1%	94,5%
	Hospice	pl occupati	7	9	10	10	8	10	6
		PL disponibili	2	1	0	0	2	0	4
		% saturazione	77,8%	90,0%	100,0%	100,0%	80,0%	100,0%	60,0%
Vimodrone	Riabilitazione degenze	pl occupati	57	135	159	172	170	171	182
		PL disponibili	76	63	39	26	28	27	16
		% saturazione	42,9%	68,2%	80,3%	86,9%	85,9%	86,4%	91,9%
	Riabilitazione diurna	pl occupati	38	0	45	52	37	49	37
		PL disponibili	6	55	10	3	18	6	18
		% saturazione	86,4%	0,0%	81,8%	94,5%	67,3%	89,1%	67,3%
	RSA	pl occupati	166	178	195	225	238	245	241
		PL disponibili	39	83	66	36	23	16	20
		% saturazione	81,0%	68,2%	74,7%	86,2%	91,2%	93,9%	92,3%
Abbiategrasso	Riabilitazione degenze	pl occupati	42	86	108	114	116	118	104
		PL disponibili	62	34	12	6	4	2	16
		% saturazione	40,4%	71,7%	90,0%	95,0%	96,7%	98,3%	86,7%
	Riabilitazione diurna	pl occupati	29	32	26	25	25	34	40
		PL disponibili	1	4	10	11	11	2	-4
		% saturazione	96,7%	88,9%	72,2%	69,4%	69,4%	94,4%	111,1%
	RSA	pl occupati	95	98	100	110	113	119	121
		PL disponibili	53	69	67	57	54	48	46
		% saturazione	64,2%	58,7%	59,9%	65,9%	67,7%	71,3%	72,5%

Complessivamente i tassi di occupazione hanno registrato un trend pressoché costante e in lenta crescita a partire dal 2021 benché, come detto, i continui e numerosi focolai di pazienti/ospiti positivi al COVID-19 abbiano comportato continui *stop and go* con ricadute negative anche e soprattutto sotto l'aspetto economico. Se da un lato la cessazione dell'emergenza sanitaria ha consentito di poter finalmente superare il vincolo normativo del distanziamento sociale degli ospiti e poter predisporre la completa occupazione dei posti letto accreditati, consentendo quindi la piena saturazione dei reparti, dall'altro l'insorgenza delle continue positività tra gli utenti e gli operatori ne hanno drasticamente diminuito gli effetti positivi, comportando

ancora una volta un contenimento della potenziale crescita con effetti economici estremamente negativi. Nel mese di novembre, a causa di intervenuti focolai di pazienti/ospiti positivi al COVID-19 i tassi di occupazione si sono ridotti per l'impossibilità di accogliere nuovi utenti nei medesimi reparti interessati dal contagio. occupati e rappresenta la fotografia dell'esistente ad una determinata data. Non sono dati calcolati quale media dei ricoveri. Per una corretta lettura necessitano, pertanto, di essere considerati come dati tendenziali: alcune variazioni rispetto alla rilevazione precedente potrebbero infatti essere determinate unicamente dalla dinamica delle accettazioni/cessazioni di ricoveri nel giorno specifico della rilevazione.

E' da rimarcare come nell'ultima settimana dell'anno i tassi di occupazione siano stati genericamente in riduzione a seguito di un evolversi di focolai di pazienti positivi al COVID, che hanno imposto un blocco ai nuovi ingressi nei reparti coinvolti. si registrano quasi in tutti i setting decrementi

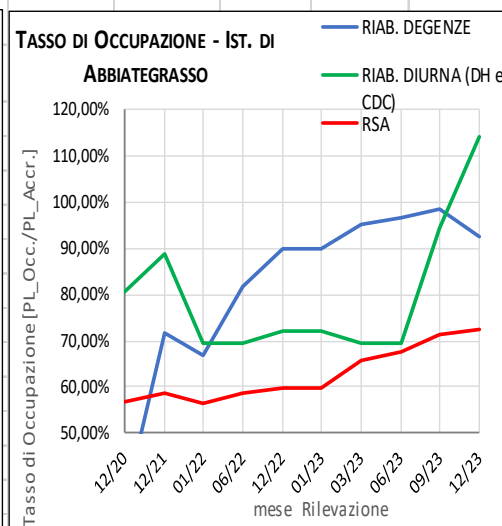
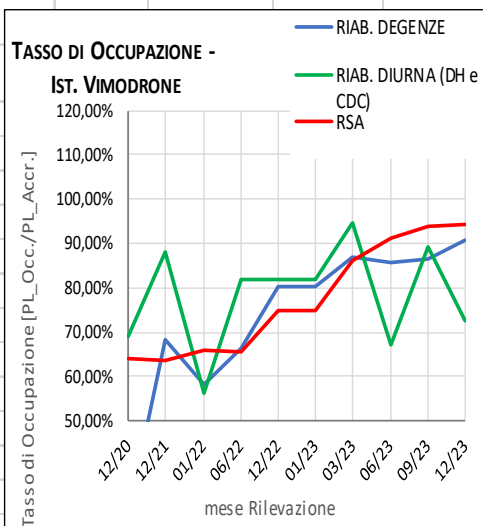
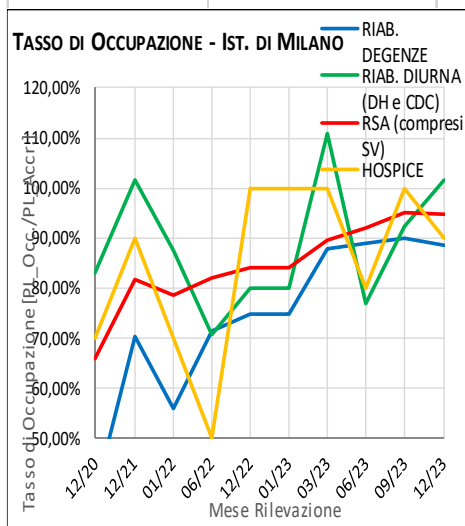
Dall'analisi dei dati relativi al 2023 emerge che i reparti di RSA degli Istituti di Milano e Vimodrone hanno raggiunto tassi di saturazione dei posti letto rispettivamente del 94,5% e 92,3%, al di sopra di quanto potrebbe essere finanziato nell'ambito del budget sottoscritto con ATS (sufficiente a coprire circa il 90% dei complessivi posti letto accreditati). Ad Abbiategrasso, invece, i tassi di saturazione si sono attestati a fine anno al 72,5%, per carenza di una lista d'attesa sufficiente ad incrementare gli accessi di nuovi ospiti nei reparti. Con il budget di filiera per l'Ente Unico Golgi Redaelli, sarà possibile compensare tra loro i differenti posizionamenti dei tre istituti,

Per quanto riguarda le attività di degenza delle Cure Intermedie, con la sola eccezione della fine dell'anno, si registrano T.O. sempre superiori al 90%, con punte del 98,3% a Milano, 91,9% a Vimodrone e 98,3% ad Abbiategrasso.

Le attività di riabilitazione diurna hanno avuto andamenti discontinui nel corso dell'anno ma sempre in miglioramento rispetto al periodo precedente, con la sola eccezione dei mesi estivi nei quali le attività sono diminuite in conseguenza al periodo feriale. Da sottolineare la rilevante crescita registrata nel secondo semestre ad Abbiategrasso con un tasso di saturazione del 97,4% del 3° trimestre e del 111,1% a dicembre. A Milano e Vimodrone gli andamenti sono stati meno costanti.

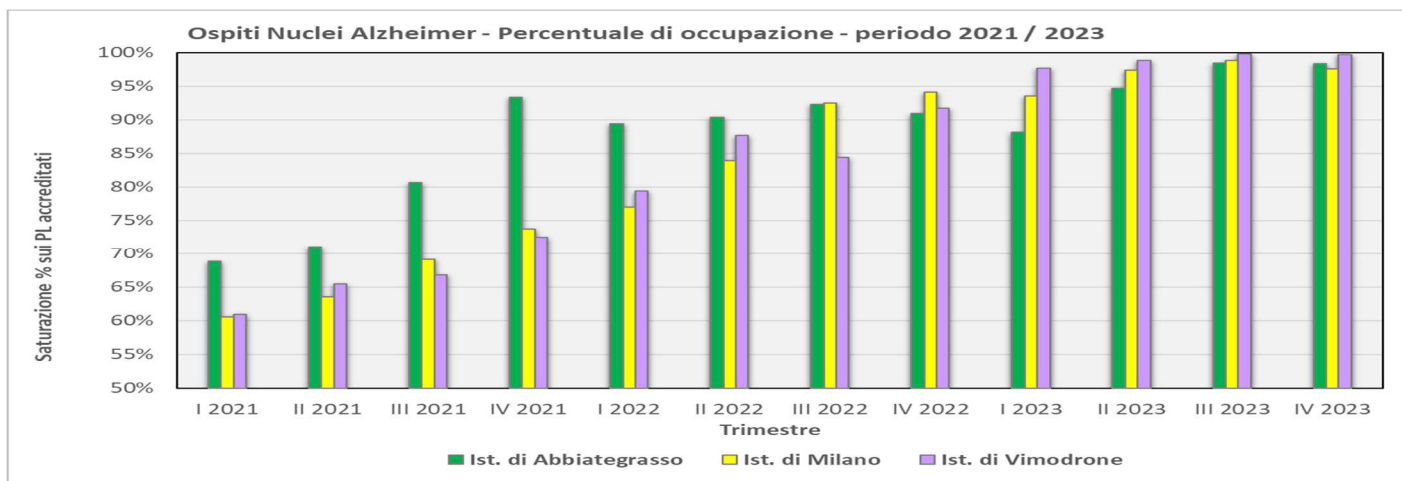
Di seguito è data una sintetica rappresentazione grafica dei tassi di occupazione nei tre Istituti geriatrici e per i differenti setting di attività.

ISTITUTO	SETTING	2020	2021	ANNO 2022 - TASSO OCCUPAZIONE			ANNO 2023 - TASSO DI OCCUPAZIONE				
		12/20	12/21	01/22	06/22	12/22	01/23	03/23	06/23	09/23	12/23
MILANO	RIAB. DEGENZE	38,67%	70,31%	55,86%	71,54%	74,70%	74,70%	87,89%	88,93%	89,84%	88,67%
MILANO	RIAB. DIURNA (DH e CDC)	83,08%	101,54%	87,69%	70,77%	80,00%	80,00%	110,77%	76,92%	92,31%	101,54%
MILANO	RSA (compresi SV)	65,81%	81,61%	78,71%	81,94%	84,19%	84,19%	89,58%	91,94%	95,11%	94,79%
MILANO	HOSPICE	70,00%	90,00%	70,00%	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%	90,00%
VIMODRONE	RIAB. DEGENZE	28,79%	68,18%	58,08%	66,16%	80,30%	80,30%	86,87%	85,86%	86,36%	90,91%
VIMODRONE	RIAB. DIURNA (DH e CDC)	69,09%	88,00%	56,36%	81,82%	81,82%	81,82%	94,55%	67,27%	89,09%	72,73%
VIMODRONE	RSA	64,00%	63,60%	65,90%	65,52%	74,71%	74,71%	86,21%	91,19%	93,87%	94,25%
ABBIATEGRASSO	RIAB. DEGENZE	35,00%	71,67%	66,67%	81,67%	90,00%	90,00%	95,00%	96,67%	98,33%	92,50%
ABBIATEGRASSO	RIAB. DIURNA (DH e CDC)	80,56%	88,89%	69,44%	69,44%	72,22%	72,22%	69,44%	69,44%	94,44%	113,89%
ABBIATEGRASSO	RSA	56,89%	58,68%	56,29%	58,68%	59,88%	59,88%	65,87%	67,66%	71,26%	72,46%



Da rilevare come nell'Istituto di Abbiategrasso il trend in crescita per tutti i setting di attività sia stato costante nel corso dell'intero anno. Per gli Istituti di Milano e Vimodrone, invece, si sono registrati andamenti scostanti nei setting di cure intermedie e in costante crescita, invece, per i ricoveri in RSA.

Per le attività svolte nei nuclei Alzheimer, invece, i tassi di occupazione sono prossimi alla piena saturazione dei reparti come si evince dal grafico sotto riportato:



Rimanendo nell'ambito del contesto epidemiologico è da rilevare l'importante riduzione, rispetto al precedente esercizio, degli infortuni sul lavoro registrati tra gli operatori dell'ASP, sia in termini assoluti che con riferimento al contagio da COVID-19. Nel 2023 su 73 denunce di infortunio 24 denunce si riferiscono a infortuni COVID-19 e le restanti 49 ad infortuni di altro tipo (principalmente eventi traumatici e infortuni in itinere).

Su 24 denunce complessivamente presentate per infortuni COVID solo 6 sono state definite negativamente, 13 sono state accolte; ulteriori 5 sono in fase di valutazione. Complessivamente le denunce presentate sono state a Milano sono state 31, a Vimodrone 24 e ad Abbiategrasso 18.

Sono state risarcite 43 denunce per un valore complessivo di € 34.357 di cui € 3.912 per infortuni COVID-19.

CONTESTO ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Nell'analisi del contesto economico di riferimento in cui si colloca il presente documento, occorre considerare non solo le condizioni epidemiologiche che hanno comportato una importante riduzione dei ricavi nell'ultimo triennio, ma anche i fattori che hanno determinato il contestuale incremento dei costi, specie nella sua componente fissa, a seguito di provvedimenti normativi (rinnovo dei CCNL del personale di comparto e della dirigenza, revisione dei prezzi dei contratti in corso di esecuzione), a cui si aggiunge la grave criticità nel reperimento di mano d'opera professionale, specie nell'ambito delle professioni sanitarie, che ha comportato quale immediata conseguenza l'incremento delle tariffe orarie praticate dai professionisti a parità di prestazione. Non va inoltre sottaciuta la crisi energetica dell'ultimo biennio, che ha comportato un incremento esponenziale delle tariffe praticate per l'acquisto di luce e gas, facendo lievitare la spesa per la componente energetica a parità di consumi. Nei paragrafi che seguono sono sintetizzate le singole componenti che hanno determinato l'incremento della spesa nel corso degli ultimi anni e che riverbereranno i loro effetti anche sugli esercizi economici futuri.

CONTRATTUALIZZAZIONE DELLE PRESTAZIONI CON ATS

Con riferimento al contesto economico, la contrattualizzazione delle prestazioni con ATS è senza dubbio l'elemento principale.

Il 2023 è stato il primo esercizio dal 2020 iniziato senza la dichiarazione di stato di emergenza sanitaria. Questo ha significato la cessazione delle restrizioni derivanti dal rispetto del distanziamento sociale degli ospiti/pazienti nelle strutture socio-sanitarie e, conseguentemente, la possibilità per le Aziende di riportare il tasso di saturazione dei posti letto ai valori di pre-pandemia, potendosi utilizzare tutti i PL accreditati e a contratto, residenziali e di DH. Per le attività diurne e territoriali il venir meno dell'emergenza sanitaria pandemica ha consentito di erogare le prestazioni in maniera continuativa senza chiusure e riapertura delle strutture ambulatoriale per i pazienti esterni.

Ma la mancata dichiarazione di emergenza sanitaria non ha significato che la stessa fosse del tutto superata, considerato che nei reparti degli Istituti dell'Ente si sono verificati periodicamente numerosi focolai di pazienti positivi al COVID-19, spesso asintomatici o paucisintomatici, che necessitavano di isolamento per la necessaria quarantena.

Il contratto tra la ATS e la ASP Golgi Redaelli, Ente Gestore Unico di Unità d'Offerta sociosanitarie accreditate per il riconoscimento del budget definitivo 2023 relativo ai singoli setting di attività, è stato sottoscritto entro il termine fissato del 30/06/2023.

I budget definitivi per il 2023 per ciascuna UdO accreditata e a contratto sono stati riconosciuti in sostanziale continuità con quanto contrattualizzato l'anno precedente, ad eccezione delle UdO ADI a seguito della riconversione in UDO C-DOM. Il nuovo contratto per le UdO cure domiciliari è stato stipulato nel mese di aprile, con validità riferita al periodo 01/04/2023-31/12/2023 e con applicazione del nuovo regime tariffario con effetto dal 1/04/2023; da tale data sono stati tenuti in considerazione i nuovi profili assistenziali esitati dalla rivalutazione dei profili assistenziali degli assistiti in carico agli enti gestori alla data del 31/03/2023 come richiesto dalla DGR XI/6867/2022.

In quanto Ente Unico Gestore è stata riconosciuta anche per il 2023 la possibilità di sottoscrivere un "contratto di filiera" per le prestazioni sociosanitarie, che consente il riconoscimento del valore del budget pari

alla sommatoria dei budget definitivi dei diversi setting di attività oggetto del contratto, con rilevanza complessiva e indistinta in termini di utilizzo delle risorse economiche e favorevole superamento, in tal modo, dei precedenti vincoli relativi ai budget specifici per singola Unità di Offerta. Con il “contratto di filiera” è possibile, quindi, incrementare alcune attività maggiormente richieste da parte dell’utenza (come ad esempio Cure Domiciliar e prestazioni territoriali di RSA aperta) e diurne, utilizzando per la relativa copertura finanziaria risorse economiche precedentemente destinate ad attività in riduzione (quali le prestazioni residenziali di Cure Intermedie, RSA e Hospice). Il “contratto di filiera” costituisce per il 2023 una facoltà eccezionale e non storicizzabile per gli esercizi successivi.

Per quanto riguarda il riconoscimento degli acconti, nelle regole di sistema relative all’anno 2023 è stato definito un nuovo meccanismo di calcolo:

- per le prestazioni di specialistica ambulatoriale e di laboratorio analisi gli acconti sono pari al 95% di 1/12 del valore della scheda di budget 2022 per i primi 4 mesi, tenuto conto degli effetti di incremento derivanti da provvedimenti 2022, e successivamente aggiornati con il valore della scheda budget 2023 definitiva. Gli acconti dell’ultimo trimestre, qualora la produzione rendicontata nel primo semestre raggiunga almeno il 90% del budget proporzionale al periodo dei 6 mesi, sono quantificati in riduzione, pari al 95% di 1/6 del valore della produzione rendicontata nel primo semestre 2023, conguagliando l’eventuale differenza negativa sulle mensilità già erogate.
- Per le prestazioni socio sanitarie l’acconto mensile è pari al 95% di 1/12 del valore della scheda di budget 2022 per i primi 4 mesi e successivamente aggiornati con il valore della scheda budget 2023. Gli acconti dell’ultimo trimestre, qualora la produzione rendicontata nel primo semestre non raggiunga almeno il 90% del budget proporzionale al periodo dei 6 mesi, è pari al 95% di 1/6 del valore della produzione rendicontata nel primo semestre 2023, conguagliando l’eventuale differenza negativa sulle mensilità già erogate.
- Per l’UDO C-DOM, derivante dalla riclassificazione delle precedenti UdO ADI, il nuovo contratto è stato stipulato entro il 30/04/2023, con validità riferita al periodo 01/04/2023-31/12/2023 e con applicazione del nuovo regime tariffario con effetto dal 1/04/2023, dovendo a tal fine tenere conto, da tale data, dei nuovi profili assistenziali esitati dalla rivalutazione degli assistiti in carico agli enti gestori alla data del 31/03/2023, come richiesto dalla DGR XI/6867/2022. Questo come diretta conseguenza del nuovo regime di accreditamento che declina l’assistenza domiciliare in cure domiciliari di base, nei percorsi assistenziali standard e nell’ ADI integrata di primo secondo e terzo livello. Ai fini della rivalutazione l’incremento del budget è stato pari al 25% dei budget per le nuove C-DOM. Il contratto relativo alle UDO ADI coinvolte dal processo di riclassificazione di cui alla DGR XI/6867/2022, e sottoscritto nel 2022 dalle ATS ai sensi della DGR 6387/2022, ha efficacia giuridica a titolo di proroga fino al 31/03/2023., incrementando il valore degli acconti del 2,5% su base annua (pari allo 0,7% per il trimestre). Il calcolo del valore definitivo del budget delle nuove UDO C-DOM derivanti dal processo di riclassificazione dell’ADI si articola in differenti fasi descritte dettagliatamente nelle regole di sistema regionale, e prevede una prima fase per il calcolo del valore base 2023, comprendente il trascinarsi ad anno dell’incremento tariffario del 2,5%, una seconda fase di quantificazione della produzione 2022 valorizzata al netto della legge 24/2020, incrementata fino al valore massimo dell’85% dell’iperproduzione erogata nel 2022; nella terza fase si procede ad aggiornare i perimetri geografici nei quali si articola l’attività delle nuove UdO C-DOM (eventualmente estendendo l’attività in ulteriori distretti della medesima ATS); nella quarta fase si procede all’aggiornamento per riconoscere l’adeguamento tariffario previsto dalla DGR XI/6867/2022 con ulteriore aumento del 22,5% a completamento di quanto già anticipato in applicazione della DGR XI/6991/2022. Il valore del budget definitivo 2023 così determinato e riferito alle C DOM derivante dalla riclassificazione e nuovo accreditamento, comprende anche la quota per la remunerazione della produzione erogata nel periodo 01/01/2023-31/03/2023. La scheda budget sottoscritta entro il 31/05/2023 ha indicato il rispettivo valore per ciascuna casistica e le risorse assegnate sono state complessivamente pari alla sommatoria dei budget corrispondenti ai vecchi e nuovi Cudes, riassorbendo il periodo transitorio.

Nell’ultimo bimestre è stato riconosciuto alla ASP, con provvedimento della ATS Città Metropolitana di Milano, ulteriori budget, c.d. di scopo, finanziati con i fondi del PNRR per lo sviluppo della rete socio-sanitaria territoriale, per gli importi di € 112.872 e € 136.037 (di cui € 104.988 per Milano, 16.473 per Vimodrone e

€ 14.576 per Abbiategrasso) per finanziare ulteriori prestazioni nell'ambito della rete C-DOM e RSA aperta. L'intero budget di scopo relativo alle prestazioni C.DOM è stato assegnato all'UdO di Milano, le cui attività sono state maggiormente in crescita rispetto a quanto erogato dalla sede di Abbiategrasso.

CHIUSURA D'ESERCIZIO

Complessivamente, la gestione dell'esercizio 2023 si conclude con una perdita economica pari a € -449.936.

Come già riferito nei paragrafi precedenti, per l'intero anno 2023, l'incremento complessivo delle attività di degenza e ambulatoriali, ha comportato un maggior carico operativo sia con riferimento alle attività svolte dai medici, sia per quanto attiene l'aspetto della gestione amministrativa dei pazienti, specie per gli inserimenti in RSA di nuovi ospiti nei reparti degli istituti geriatrici. La costituzione dell'ufficio del bed manager operata nel 2022 e il suo mantenimento per tutto il 2023 si è rivelata una scelta organizzativa positiva, che ha garantito un costante e reale supporto per le attività correlate ai nuovi inserimenti dei pazienti nelle strutture aziendali, favorendo una rete di rapporti diretti con le strutture ospedaliere, che necessitano di procedere con rapide dimissioni dei pazienti bisognosi di percorsi riabilitativi come quelli che l'ASP è in grado di garantire. La stipula di apposite convenzioni con alcune ASST dell'area milanese e dell'hinterland ha ulteriormente facilitato questo rapporto diretto.

Complessivamente i tassi di occupazione sono cresciuti in quasi tutti i setting di attività e per i tre Istituti, seppure la media annuale sia rimasta al di sotto del 90% del tasso di occupazione (che si ricorda diverso rispetto alla percentuale di saturazione del budget).

I ricavi derivanti dell'erogazione di prestazioni in regime diurno e quelle territoriali, in incremento rispetto al 2022, potrebbero non corrispondere ad un superamento dell'importo contrattualizzato con ATS, come avvenuto nel precedente esercizio, per il venir meno dell'incremento tariffario di € 12,00 per ciascuna prestazione erogata o giornata di degenza in DH e per la temporanea chiusura di alcuni servizi resa necessaria per la grave carenza di personale medico e professionisti della riabilitazione.

La saturazione dei posti letto accreditati per le attività di RSA accreditati e a contratto ha comportato, oltre alle perdite per il mancato riconoscimento dell'intero budget contrattualizzato con ATS, il venir meno di una quota dei ricavi derivanti dall'incasso delle rette a carico degli ospiti RSA, in conseguenza alla riduzione delle presenze degli stessi nelle strutture aziendali e del diminuito numero complessivo di giorni di permanenza da tariffare agli ospiti a titolo di compartecipazione della spesa.

Il mancato raggiungimento del tasso di saturazione ottimale nei singoli setting di attività nel primo semestre, ha comportato il mancato raggiungimento del 95% del valore complessivo del budget contrattualizzato e, in applicazione delle nuove regole di gestione, nell'ultimo trimestre dell'anno è stata applicata la riduzione dell'acconto mensile, riconosciuto fino al mese di settembre pari al 95% dell'intero budget contrattualizzato. Il nuovo importo dell'acconto è stato calcolato, a parziale modifica delle regole di sistema, tenendo in considerazione l'effettiva produzione rendicontata fino al mese di settembre e non il valore del 1° semestre, e sono stati riconosciuti i restanti acconti a partire da quello di novembre pari al 90% del valore delle prestazioni erogate da gennaio a settembre, nella considerazione, svolta con gli uffici di ATS, che nel secondo semestre il valore delle prestazioni sono state in costante crescita. L'incremento registrato nel secondo semestre, ha infatti consentito il raggiungimento del risultato finale - ad oggi stimato in assenza dei dati validati finali ancora in fase di elaborazione da parte dei competenti uffici regionali alla data di redazione del presente documento - del raggiungimento del 95% circa dell'intero budget di filiera contrattualizzato.

Per migliorare l'indice del tasso di saturazione dei posti letto, anche nel 2023 è stato assegnato a tutta la dirigenza medica, nell'ambito degli obiettivi prestazionali e di performance individuale, l'obiettivo di raggiungere il migliore tasso di saturazione possibile, con il risultato atteso di riportarli ai livelli di pre-pandemia. Considerata l'importanza del risultato da raggiungere, mensilmente è stato effettuato il monitoraggio del rispetto dell'obiettivo con la registrazione dei risultati di periodo raggiunti e la simulazione di prechiusura, calcolati sulla base di obiettivi prestazionali assegnati.

Per il laboratorio analisi e le prestazioni di specialistica ambulatoriale i valori della produzione erogata si sono attestati oltre il valore massimo del 106% del budget assegnato (compresa, dunque, la quota calcolata con le

regressioni tariffarie). Considerata la conclusione della dichiarata emergenza sanitaria per la pandemia, le prestazioni specialistiche erogate dal laboratorio analisi e dai servizi aziendali eccedenti la quota del 106% del budget assegnato potrebbe non trovare la relativa remunerazione economica, per un importo ad oggi stimato pari a € 77.788.

Per le attività territoriali (nuova ADI C-DOM e RSA aperta) si sono registrati importanti incrementi del numero di prestazioni erogate e del correlato riconoscimento economico rispetto agli anni precedenti. I budget sono stati nel corso dell'ultimo triennio sempre incrementati, contrattualizzando di volta in volta per l'esercizio successivo quanto effettivamente erogato.

Nel paragrafo seguente si fornisce la rappresentazione delle prestazioni erogate e rendicontate attraverso i flussi informativi mensili, corredato dal dato di proiezione a prechiusura d'esercizio calcolato attraverso una puntuale simulazione dell'occupazione dei posti letto di ciascun reparto aziendale per ogni setting di attività

STRUTTURA DEI RICAVI

Nell'ambito delle analisi relative ai ricavi dell'ente, occorre distinguere tra loro le due principali componenti: quella relativa all'erogazione delle prestazioni e quella riguardante la gestione del patrimonio immobiliare da reddito.

Ricavi derivanti da attività sanitaria e socio-sanitaria

In ordine ai ricavi derivanti dall'attività socio sanitaria, per facilitare la lettura dei dati relativi alla reale produzione 2023, da confrontare con la quota di budget, è stata elaborata la rappresentazione grafica dei medesimi dati. Nel prospetto seguente sono stati riportati i valori dei nuovi budget di scopo per le attività RSA Aperta e C-DOM (ex ADI):

MONITORAGGIO PERIODICO DELLE PRESTAZIONI EROGATE -ANNO 2023

ISTITUTO	PRESTAZIONI		BDG RETTA GEN-DIC	BDG ATS GEN-DIC 2023	TOTALE GEN-DIC 2023		TOTALI PRE-CHIUSURA 2023		DELTA PROD. Vs BDG ATS	%DELTA ATS	DELTA RETTE	%DELTA RETTE	
					RETTA	ATS	RETTA	ATS					
Milano	Riabilitazione degenze	SPECIALISTICA		14.927.099		4.229.208	-	13.971.990	955.109	-6,4%			
		GENERALE E GERIATRICA			6.814.302								
		MANTENIMENTO E POST ACUTA			2.928.480								
	Riabilitazione diurna	DH SPECIALISTICO		1.722.328		1.236.357	-	2.314.439	592.111	34%			
		DH GENERALE GERIATRICO			846.795								
		CICLO DIURNO CONTINUO			206.074								
		TRATTAMENTI AMBULATORIALI			25.212								
	RSA	NAT	7.269.633	4.173.310	4.867.169	2.749.914	7.212.016	4.502.986	329.676	8%	-	57.617	-0,79%
		ALZHEIMER			2.344.847	1.753.073							
		STATI VEGETATIVI	14.965	985.949	14.965	1.018.718	14.965	1.018.718	32.769	3%	-		
	HOSPICE		909.129		949.831	-	949.831	40.702	4%				
	RSA Aperta		360.770		323.340	-	323.340	37.430	-10%				
	C-DOM (ex ADI)		472.963		477.393	-	477.393	4.430	1%				
	RIA Domiciliare		97.400		65.463	-	65.463	31.937	-33%				
	CDI		119.668	136.380	126.711	118.303	126.711	118.303	-	18.078	-13%		
	Specialistica Ambulatoriale			505.032		582.531	-	582.531	77.499	15%			
Vimodrone	Riabilitazione degenze	SPECIALISTICA		11.164.082		3.212.509	-	10.583.271	580.811	-5%			
		GENERALE E GERIATRICA			5.109.873								
		MANTENIMENTO			2.260.888								
	Riabilitazione diurna	DH SPECIALISTICO		1.580.047		509.763	-	1.483.563	96.484	-6%			
		DH GENERALE GERIATRICO			717.678								
		CICLO DIURNO CONTINUO			200.084								
	TRATTAMENTI AMBULATORIALI			56.037									
RSA	NAT	6.969.059	4.331.299	4.847.371	2.858.184	6.422.274	3.958.452	372.847	-9%	-	546.785	-7,85%	
	ALZHEIMER			1.574.903	1.100.268								
	RSA Aperta		56.605		61.706	-	61.706	5.101	9%				
	Specialistica Ambulatoriale			-		-	-						
Abbiategrosso	Riabilitazione degenze	SPECIALISTICA		8.016.850		2.662.220	-	7.301.379	715.471	-9%			
		GENERALE E GERIATRICA			4.393.010								
		MANTENIMENTO			246.148								
	Riabilitazione diurna	DH SPECIALISTICO		1.730.602		513.347	-	1.422.729	307.873	-18%			
		DH GENERALE GERIATRICO			379.061								
		CICLO DIURNO CONTINUO			112.525								
		TRATTAMENTI AMBULATORIALI			417.796								
RSA	NAT	4.702.248	2.586.892	2.155.785	1.083.105	3.435.596	1.984.191	602.701	-23%	-	1.266.652	-26,94%	
	ALZHEIMER			1.279.811	901.086								
	RSA Aperta		50.088		44.694	-	44.694	5.394	-11%				
	C-DOM (ex ADI)		240.061		231.095	-	231.095	8.966	-4%				
	Counseling autismo		120.000		134.877	-	134.877	14.877	12%				
AZIENDA	Riabilitazione degenze	SPECIALISTICA		34.108.031		10.103.937	-	31.856.639	2.251.392	-7%			
		GENERALE E GERIATRICA			16.317.186								
		MANTENIMENTO E POST ACUTA			5.435.517								
	Riabilitazione diurna	DH SPECIALISTICO		5.032.977		2.259.468	-	5.220.730	187.754	4%			
		DH GENERALE GERIATRICO			1.943.534								
		CICLO DIURNO CONTINUO			518.684								
		TRATTAMENTI AMBULATORIALI			499.045								
	RSA	NAT	18.940.940	11.091.500	11.870.325	6.691.202	17.069.886	10.445.629	645.871	-6%	-	1.871.054	-9,88%
		ALZHEIMER			5.199.561	3.754.427							
		STATI VEGETATIVI	14.965	985.949	14.965	1.018.718	14.965	1.018.718	32.769	3%	-	0,00%	
		Hospice		909.129		949.831	-	949.831	40.702	4%			
	RSA Aperta		467.463		429.740	-	429.740	37.723	-8%				
	C-DOM (ex ADI)		713.024		708.489	-	708.489	4.535	-1%				
	RIA Domiciliare		97.400		65.463	-	65.463	31.937	-33%				
	CDI		119.668	136.380	126.711	118.303	126.711	118.303	-	18.078	-13%		
	Specialistica Ambulatoriale			505.032		582.531	-	582.531	77.499	15%			
	Counseling autismo		120.000		134.877	-	134.877	14.877	12%				
TOTALE aziendale			19.075.573	54.166.885	17.211.562	51.530.950	17.211.562	51.530.950	2.635.935	-4,9%	-	1.871.054	-9,81%

Di seguito si riporta la tabella di confronto fra budget e ricavi derivanti dello svolgimento delle attività sanitarie e sociosanitarie, rilevate al mese di dicembre sulla base dei dati definitivi di attività:

CONFRONTO PERIODO GENNAIO/DICEMBRE 2023 (comprese prestazioni specialistica, counseling e SV)	
TOTALE BUDGET + RETTE	73.242.458
TOTALE INTROITI (rette + Budget)	68.742.512
Delta introiti/budget	- 4.499.946
% Delta introiti/budget	-6,14%

Il delta introiti/budget pari a € --4.499.946 è così scomposto:

- delta prestazioni € -2.635.935 pari al -4,9%
- delta retta € - 1.871.054 pari al -9,81%

Si sottolinea, ancora una volta, come i mancati ingressi in RSA abbiano determinato una perdita consistente non solo in termini di mancato riconoscimento della quota sanitaria da parte di ATS, ma soprattutto in termini di mancato incasso delle rette a carico degli ospiti.

Le ulteriori quote di budget per le attività di RSA aperta (pari a € 136.037) sono state quasi interamente utilizzate, con uno scostamento di soli € -4.535.

Per le attività C-DOM, invece, non è stato possibile impiegare completamente tutte le risorse aggiuntive derivanti dal budget di scopo (€ 112.872), con un residuo pari a € -37.723. Nel complesso, tuttavia, si è registrato un incremento di produzione rispetto all'originario budget contrattualizzato pari a € 75.149. La difficoltà a reperire nuovi infermieri ha negativamente condizionato il potenziale incremento delle prestazioni erogate.

Da rilevare positivamente il riconoscimento della ASP quale Ente Unico Gestore titolare del budget di filiera anche per il 2023, che consentirà di compensare la riduzione economica relativa alle prestazioni residenziali con l'incremento di quelle diurne e domiciliari (senza tale riconoscimento le sovrapproduzioni di questi setting di attività non avrebbero potuto trovare alcuna valorizzazione economica).

Le prestazioni specialistiche ambulatoriali e di laboratorio erogate nel 2023 sono state complessivamente di importo superiore a quanto contrattualizzato con ATS, anche tenuto conto delle quote di budget aggiuntive a cui si applica la regressione tariffaria. A fronte della reale produzione di € 582.531 sarà finanziata la sola quota di budget pari a € 505.032 con una differenza non riconosciuta di € 77.499.

Per l'analisi degli scostamenti dei singoli setting di attività rispetto al budget assegnato, si rimanda alla precedente tabella di dettaglio. E' possibile effettuare non solo un'analisi per singolo Istituto, ma anche con riferimento all'aggregato aziendale.

Da rilevare che i tassi di saturazione dei posti letto rendicontati nei paragrafi precedenti, non corrispondono alla percentuale di riconoscimento del budget economico. L'intero ammontare delle risorse finanziarie contrattualizzate con ATS, infatti, sono sufficienti a coprire circa il 90% delle prestazioni erogabili nell'ipotesi di totale e piena occupazione dei posti letto accreditati e a contratto. Ogni comparazione tra tassi di occupazione e percentuale di budget riconosciuto sarebbe, pertanto, fuorviante.

Ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare

Per quanto riguarda i ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare, si rileva a consuntivo una sostanziale conferma di quanto previsto a budget, registrando un lieve incremento di € 31.017

Nella composizione dei ricavi derivanti dalle locazioni degli immobili urbani è incluso l'incremento ISTAT per l'adeguamento all'indice inflattivo, applicato ai contratti di affitto scaduti, come previsto nelle clausole dei contratti sottoscritti, oltre che i maggiori introiti relativi i nuovi canoni di affitti stipulati nel corso del 2023.

Il volume complessivo dei ricavi, comprensivo delle locazioni urbane e del relativo riaddebito di spese condominiali, degli affitti agrari e delle concessioni è stato pari a € 7.700.026 a fronte di un budget quantificato in € 7.669.009. Nell'esercizio precedente i ricavi sono stati pari a € 7.572.640, con un incremento di € 127.387.

Altri ricavi

Sono registrati in questa voce di bilancio i proventi derivanti dall'erogazione di prestazioni in libera professione da parte dei medici dipendenti della ASP e a pagamento per l'utenza esterna. Complessivamente gli incassi sono stati pari a € 191.240 con un incremento di € 41.240 rispetto all'importo indicato a budget e di € 48.088 se paragonato al ricavo dell'esercizio precedente.

Altri proventi

In questo aggregato sono stati registrati ricavi per € 938.681. Lo scostamento rispetto a quanto previsto a budget è stato pari a € 633.681. In questa voce sono stati registrati gli introiti derivanti da i rimborsi effettuati dalla Cooperativa Consorzio Blu per lo svolgimento, da parte del personale della ASP, dell'attività di guardia medica notturna e festiva negli istituti di Milano e Vimodrone, in sostituzione di quello della Cooperativa stessa, oltre agli dai rimborsi INAIL per infortuni sul lavoro relative a denunce positivamente concluse alla data di redazione del presente documento.

STRUTTURA DEI COSTI

Alla situazione già di per sé preoccupante di riduzione dei ricavi, specie nel primo semestre dell'anno, le cui cause sono da ascrivere a fattori in parte esterni, e dunque non direttamente e completamente controllabili attraverso l'adozione di specifiche politiche gestionali, si deve aggiungere il trend negativo del livello dei costi, influenzato principalmente dal rincaro delle tariffe delle componenti energetiche (luce e gas), dalla revisione prezzi richiesta dai fornitori per l'adeguamento all'indice inflattivo, come previsto dalla normativa vigente, dall'aumento del costo del personale a seguito dell'applicazione del nuovo CCNL del comparto valido per il triennio 2019-2021, i cui effetti si ripropongono interamente nell'esercizio 2023.

A ciò si aggiunga che, per le voci cosiddette variabili perché correlate all'incremento del tasso di saturazione dei posti letto, è stato registrato un aumento della spesa da imputare al conseguente incremento delle giornate di degenza. A ciò si aggiunga l'internalizzazione dei reparti RSA a far data dal mese di ottobre, che ha comportato un incremento dei consumi con particolare riferimento al servizio di guardaroba, all'erogazione degli ausili ad assorbenza e al consumo di farmaci (prima ricompresi nel canone riconosciuto alla Cooperativa esterna).

Acquisti per beni di consumi: si registra a chiusura d'esercizio un incremento della spesa per **generi di vitto e alloggio** di € 759.955, conseguenza dell'accresciuto numero di giornate di degenza e del conseguente numero di pasti erogati. Inoltre, nel 2023 è stato necessario procedere con l'aggiudicazione di un nuovo contratto di fornitura di derrate alimentari, quale conseguenza, dopo una lunga negoziazione con il fornitore, della rinuncia da parte del medesimo al ricorso della prevista ripetizione del contratto ormai scaduto alle medesime condizioni economiche in essere, senza ricorrere all'applicazione della revisione prezzi autorizzata dal legislatore nel corso del 2023. A conclusione della nuova gara di appalto, il contratto aggiudicato è risultato maggiormente oneroso rispetto al precedente, con un incremento dei prezzi praticati di circa il 7%. Inoltre, a seguito della chiusura della mensa dell'istituto di Milano disposta da ATS nel mese di aprile a conclusione di una verifica ispettiva, è stato necessario procedere con l'acquisto dei pasti per gli ospiti da fornitori esterni per oltre 10 giorni, con una spesa che si è attestata pari a circa € 65.000.

A fronte dell'incremento delle giornate complessive di degenza si riscontra una conseguente maggiore spesa per **medicinali, dispositivi chirurgici monouso e presidi di assorbenza** rispetto all'esercizio precedente, per un importo complessivo di € 607.433.

Servizio di pulizia: la spesa sostenuta nel 2023 è risultata inferiore rispetto ai costi del 2022 per un importo pari a € 67.670, da ascrivere principalmente ad un minore utilizzo del servizio "a consumo" per pulizie straordinarie occorrenti per la sanificazione degli ambienti nei quali hanno soggiornato pazienti e ospiti positivi al COVID-19. Inoltre, con il diminuire della gravità dell'emergenza sanitaria, anche le attività aggiuntive e straordinarie di pulizia e sanificazione degli ambienti hanno subito una riduzione se paragonate a quanto eseguito nel precedente esercizio, preso a riferimento per definizione del budget.

Servizio guardaroba: complessivamente la spesa registrata è stata di € 1.610.517 con un incremento dei costi di € 444.864 rispetto al precedente esercizio. Il forte incremento è da imputare sia all'incremento del numero delle giornate di degenza, che all'affidamento del nuovo contratto per il servizio di guardaroba e lavanolo. Le tariffe del servizio aggiudicato al nuovo fornitore sono state determinate prevedendo una correlazione dei costi alle effettive giornate di degenza degli ospiti/pazienti per i letterecchi (lenzuola, coperte, ...) e alle giornate di servizio per le divise degli operatori; sono state poi determinate tariffe specifiche per ulteriori tipologie di prodotti da lavare il cui costo è calcolato a consumo (teli bagno, tovaglie, traverse in plastica ...). Rispetto al previgente contratto stipulato 6 anni prima, le tariffe giornaliere applicate sono state calcolate con riferimento ai valori medi suggeriti da ANAC per il lavaggio delle letterecchi e divise degli operatori e rivalutando le precedenti tariffe applicate ai valori correnti di mercato per le restanti tariffe. Ai maggiori costi unitari si è aggiunto il maggior numero di giornate di degenza derivante dall'incremento del tasso di saturazione dei posti letto e del maggiore numero di giornate di servizio prestatato dagli operatori, determinando in tal modo un consistente incremento della spesa finale complessiva.

Inoltre dal settembre 2023 sono tornati in gestione diretta 7 reparti RSA (gestiti negli ultimi due anni da una Cooperativa privata con un contratto di appalto genuino) e i costi correlati alla gestione del servizio di guardaroba graveranno dal mese di ottobre per l'annualità in corso sul bilancio aziendale per 3 mesi

Consumi energetici: nel 2023 la spesa energetica ha avuto un andamento alquanto discontinuo, con previsioni a metà anno di possibile riduzione delle tariffe per il secondo semestre e successive correzioni in rialzo del dato stimato per l'ultimo trimestre dell'anno.

Nel corso del 2023 sono state avviate valutazioni circa la possibilità di apportare sostanziali modifiche al sistema di gestione degli impianti per la gestione del calore/raffrescamento, che hanno avuto quale esito concreto la sottoscrizione di un accordo quadro, tramite la piattaforma CONSIP, con un fornitore privato, della durata di 9 anni. Il contratto prevede oltre alla intera gestione e manutenzione degli impianti, la sostituzione della caldaia per la produzione del vapore dell'Istituto di Milano con un impianto di cogenerazione, l'esecuzione di manutenzioni straordinarie e interventi di migliorie per l'efficientamento energetico quali l'installazione delle illuminazioni a LED e la sostituzione degli infissi usurati.

Complessivamente, a chiusura d'esercizio si registra una minore spesa rispetto al precedente esercizio di € 2.522.441 e di € 2.757.725 rispetto a quanto stimato a budget. I risparmi sono da ascrivere non solo al conferimento del nuovo contratto di gestione degli impianti climatici degli Istituti, ma anche alla riduzione delle tariffe applicate nel corso del 2023. Per il primo semestre, infatti, la spesa per luce e gas è stata pari a € 2.260.811 a fronte della corrispondente quota di budget di € 3.421.644.

Manutenzioni: nel corso del 2023 sono stati ridotti gli interventi di manutenzione straordinaria, anche a seguito del ritardo nel rinnovo dei contratti ormai scaduti, ricorrendo all'adesione all'accordo quadro CONSIP. Inoltre, le manutenzioni da eseguirsi agli impianti termici, a partire dal mese di settembre sono inclusi nel canone mensile di gestione del riscaldamento/raffrescamento degli ambienti, compresa la componente energetica. Rispetto al precedente esercizio, la minore spesa è stata pari a € -543.443

Personale e collaboratori: in questo aggregato di spesa rientrano i costi del personale dipendente, quelli relativi ai compensi di medici e specialisti con incarichi libero professionali, agli acquisti di prestazioni infermieristiche e di guardia notturna e festiva, oltre alle risorse economiche occorrenti per la gestione esternalizzata dei reparti RSA negli istituti dell'Ente tramite cooperativa esterna e per la somministrazione di personale infermieristico tramite Agenzia interinale. Gli importi indicati a chiusura d'esercizio 2023 sono stati determinati sulla base della dinamica assunzionale del personale dipendente, in funzione degli incarichi libero professionali conferiti a professionisti e specialisti per far fronte alla ormai cronica carenza di personale sanitario da inserire nei reparti aziendali, infine, tenendo conto della quasi inesistente capacità assunzionale del personale in somministrazione da parte dell'Agenzia interinale.

Rispetto alla stima di budget per la copertura dei costi del personale dipendente, pari a € 53.635.000, calcolata sulla base del personale in servizio alla data del 31/12/2022 con previsione di totale copertura del turn over e riconoscimento dei compensi stipendiali derivanti dall'applicazione del nuovo CCNL del comparto, i costi a chiusura d'esercizio sono stati inferiori per un importo pari a € 1.434.175 da ascrivere, principalmente, alla parziale sostituzione del personale cessato per la perdurante impossibilità a reperire tramite procedure concorsuali analoghe figure professionali (specie infermieristiche e mediche). Se paragonata ai costi sostenuti nel precedente esercizio 2022, invece, la spesa per il personale dipendente ha subito un forte incremento pari a € 2.346.678 per l'intervenuta applicazione del nuovo CCNL (mediamente pari al 7,2%) e per l'incremento della dotazione organica di circa 50 unità rispetto al numero di dipendenti presenti alla data del 31/12/2022.

Per quanto riguarda invece la gestione dei reparti RSA, tornati in gestione diretta dal mese di ottobre, è stato stipulato un nuovo contratto con una cooperativa privata per la gestione assistenziale degli ospiti (erogata attraverso le figure professionali OSS e ASA). Le restanti attività infermieristiche, mediche, riabilitative e di animazione sono state garantite sia dal personale interno, che attraverso il ricorso a professionisti con contratti di lavoro in somministrazione o libero professionali.

Per il reperimento delle figure infermieristiche è stato conferito un contratto di somministrazione ad Agenzia interinale che, però, non è stata in grado di assicurare la copertura dell'intero fabbisogno richiesto (stimato in 70 unità)

Constatata l'assoluta impossibilità a garantire la presenza nei reparti del personale infermieristico e medico tramite le procedure concorsuali o attraverso l'Agenzia interinale, è stato necessario fare ricorso ad incarichi

libero professionali, come consentito dal legislatore in questo particolare momento emergenziale di carenza di personale sanitario. Per i professionisti medici è stato esperito un avviso pubblico per il conferimento di 9 incarichi, per il personale infermieristico, invece, è stata disposta la costituzione di una graduatoria di disponibilità alla collaborazione con l'Azienda, a cui i professionisti possono iscriversi presentando la propria candidatura e previo accertamento, tramite colloquio, del sufficiente grado di professionalità richiesta.

Analoga graduatoria di disponibilità alla collaborazione è stata predisposta già del precedente esercizio per i medici per l'esecuzione di prestazioni di guardia notturna e festiva.

Complessivamente la spesa relativa al contratto di esternalizzazione dell'attività assistenziale degli ospiti dei 9 reparti RSA dell'Ente e di somministrazione lavoro è stata inferiore rispetto alla spesa dell'esercizio precedente per un importo pari a € -59.738 e, se confrontata con quanto stimato nel budget 2023, il risparmio è stato pari a € 1.879.439 per la pressoché totale incapacità da parte delle Agenzie interinali di reperire sul mercato le figure professionali richieste.

Di contro e in conseguenza, l'incremento del numero di incarichi libero professionali necessari per far fronte alla carenza di personale sanitario nei reparti, ha determinato un incremento della spesa rispetto all'esercizio precedente pari a € 327.462, ma inferiore a quanto stimato a budget per un importo di € 250.006

Con riferimento all'aggregato di spesa "Oneri diversi di gestione", permangono anche nel 2023 le problematiche tuttora irrisolte e già riscontrate negli esercizi precedenti, relative all'incidenza dell'**imposta IMU** che grava sul bilancio per € 1.577.252, in incremento rispetto a quanto registrato nell'anno 2022 per € +65.811. Si ricorda in questa che la richiesta a suo tempo avanzata ai vari Comuni di ubicazione degli immobili per la riduzione/esenzione della medesima ai sensi della normativa vigente in materia di ASP, rimasta purtroppo priva di riscontro.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Per il 2023 il totale delle partite straordinarie è pari a € 9.593.801 di cui € 10.602.625 proventi e € 1.008.824 oneri, con una differenza rispetto a quanto contabilizzato nell'esercizio precedente di € 9.593.801.

Tra i proventi straordinari è stata registrata una donazione di € 6.829.

Nelle sopravvenienze attive, invece, sono ricompresi:

- gli introiti derivanti dal riconoscimento dei ristori agli erogatori socio-sanitari riferiti all'anno 2021 e al 1° trimestre 2022, nonché dal ristoro energetico riferito all'anno 2022, che seppur di competenza degli esercizi precedenti, non erano stati prudenzialmente iscritti a bilancio nei rispettivi esercizi di competenza.

Con DGR n. XI/4611 e n. XI/5340, infatti, per gli anni 2020 e 2021 Regione Lombardia aveva quantificato e riconosciuto gli **importi massimi di ristoro economico** per le UdO socio-sanitarie, a copertura dei costi fissi che le strutture hanno dovuto sostenere nel corso dell'emergenza, al netto dei costi variabili e dei ricavi di periodo. Il provvedimento regionale prevede che il ristoro può essere riconosciuto per un importo massimo fino al 90% del contratto sottoscritto con ATS, ad integrazione della reale produzione erogata. Per il 2021, considerato l'intervenuto "budget di filiera", per la base di calcolo del ristoro è stata considerata l'intera produzione delle prestazioni erogate da tutte le unità di offerta, rapportate al complessivo budget contrattualizzato, nella misura pari ad un importo fino a concorrenza del 90% di quanto contrattualizzato. Per l'anno 2022 il riconoscimento del ristoro economico ha trovato il suo fondamento nel perdurare della dichiarazione dello stato di emergenza sanitaria (che ricordiamo è cessato a far data dal 31/03/2022) e dunque si riferisce al solo primo trimestre.

Per l'esercizio 2020, a seguito del pronunciamento della Corte Costituzionale sulla possibilità di riconoscere agli erogatori di prestazioni socio-sanitarie una quota di ristoro fino al 100% di quanto contrattualizzato, con DGR regionale n. 7752 del 28/12/2022 è stata presentata istanza per aver riconosciuta l'ulteriore quota di ristoro che ha consentito all'Azienda di poter registrare nuovi ricavi pari a € 1.132.230. Ulteriore domanda di riconoscimento del ristoro economico è stata inoltrata per le UdO RSA, precedentemente escluse dall'originario ristoro economico avendo complessivamente registrato nell'anno una produzione valorizzata oltre il 90% del contrattualizzato. L'ammontare del nuovo riconoscimento di cui è stata inoltrata domanda per le attività di RSA ammonta a € 254.462 portando così l'importo degli ulteriori ricavi a complessivi € 1.386.792.

Come già per l'anno 2020, anche per il 2021 e il 1° trimestre 2022 con Legge regionale n. 2 del 7/8/2023 di "Assestamento di bilancio 2023 ...", sono stati riconosciuti i ristori per importi pari alla concorrenza del 100% del budget contrattualizzato, da erogare alle ASP pubbliche (ex IPAB).

Per il 2020 i ristori riconosciuti e già liquidati sono stati pari al 100% del budget contrattualizzato e già contabilizzati nel bilancio degli esercizi precedenti.

I ristori pari al 90% del budget relativi al 2021 sono stati iscritti nel bilancio dell'esercizio 2022 tra le sopravvenienze attive, considerato che il loro formale riconoscimento è avvenuto solo a bilancio d'esercizio 2021 ormai chiuso.

Per il 2021 l'ulteriore quota del 10% di ristoro (dal 90% al 100% del budget contrattualizzato) relativa all'anno 2021 e l'intera quota quella relativa al primo trimestre 2022 sono state riconosciute solo nel mese di ottobre 2023 e, di conseguenza, la registrazione dei relativi ricavi costituisce una sopravvenienza attiva del bilancio d'esercizio 2023. L'importo del ristoro riconosciuto per l'anno 2021 corrispondente al 10% dell'intero budget assegnato (quota dal 90% al 100% del contratto) ammonta a € 5.237.334. Per il 1° trimestre 2022 l'ammontare del ristoro accordato fino alla concorrenza del 100% del budget trimestrale assegnato è pari a € 2.840.911.

Occorre specificare che nella voce sopravvenienze attive sono stati altresì registrati gli ulteriori ricavi relativi ai contributi economici, di competenza dell'anno 2022, relativi ai:

- Dispositivi di protezione individuale a parziale copertura dei maggiori costi sostenuti dalle aziende per far fronte ai maggiori consumi di DPI imposti per la gestione dell'emergenza sanitaria per un importo pari a € 146.644.;
- Bonus caro energia derivante dalle accresciute tariffe praticate per l'acquisto di energia elettrica e gas per un importo pari a € 415.280;
- Riconoscimento dell'intero finanziamento per l'esecuzione di tamponi COVID-19 oltre la quota del budget contrattualizzato di specialistica ambulatoriale, per un importo pari a € 44.707.

Le sopravvenienze attive per il riconoscimento dei ristori e contributi economici degli anni 2021 e 2022 ammontano a complessivi € 8.662.713

Plusvalenze: in questa voce di bilancio è stato registrato l'importo di € 1.280.549, relativo alle plusvalenze derivanti dalla vendita, a seguito dell'esperimento di asta pubblica:

- di un terreno edificabile sito nel comune di Cerro al Lambro in via Monte Nero al prezzo di € 1.172.000 oltre IVA 22%;
- dall'esproprio di terreni agricoli nel comune di Bascapé per un importo già riconosciuto in acconto all'80% al prezzo di € 103.296,32;
- dall'esproprio di un terreno nel comune di Cerro al Lambro al prezzo di € 34.272

Mancando alla data del 31/12/2023 la firma dell'atto notarile per la vendita di un appartamento con annesso box, sito in via Amundsen a Milano, e per l'alienazione di un terreno edificabile nel comune di Cerro al Lambro, non sono state prudenzialmente iscritte a bilancio le relative plusvalenze, che saranno opportunamente registrate nell'esercizio finanziario 2024.

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il settore immobiliare nell'ambito del Comune di Milano sta vivendo un periodo di relativa ripresa. Infatti nel 2023 è stato possibile aggiudicare in locazione, a seguito di gara pubblica, tutte le unità immobiliari ad uso abitazione sfitte presso lo stabile di Via Sottocorno 46 in Milano fatta eccezione di un'unità per la quale la gara è andata deserta. Per quest'ultima unità libera sono comunque pervenute diverse manifestazioni di interesse. Sarà, quindi, possibile procedere con l'assegnazione mediante trattativa privata tra più offerenti.

Permane tuttavia una situazione di incertezza nelle riscossioni dei canoni di locazione, in relazione al contenzioso per affitti non pagati, che riguarda non solo i conduttori di abitazioni, uffici e negozi. L'emergenza sanitaria che ha colpito l'Italia nel 2020 ha comportato una grave crisi economica per numerose imprese, i cui effetti hanno esitato nel 2021 e negli esercizi successivi in ulteriori ritardi nel pagamento degli affitti e nell'incremento degli importi per i quali attivare le procedure di recupero credito.

Il volume complessivo dei ricavi, comprensivo di locazioni urbane e del relativo riaddebito di spese condominiali, di affitti agrari e di concessioni è stato pari a € 7.700.026

Di seguito si riporta il dettaglio delle stime per il 2022 di locazioni stabili civili e affitti agrari

Ricavi da canoni di locazione stabili civili anno 2023

IMMOBILE	CANONI PRESUNTI 2023
1039 via dei Piatti 8	€ 512.453,88
1400 via Olmetto 3	€ 572.207,28
1401 via Olmetto 5	€ 367.973,98
1102 via Olmetto 6	€ 1.292.781,25
1402 via Olmetto 9	€ 297.793,25
1044 via Sottocorno 46	€ 412.074,60
1410 V.le Brianza 23	€ 275.173,55
1411 via M. Macchi 70	€ 90.426,53
1412 via M. Macchi 72	€ 210.897,85
1042 via Corno di Cavento 3	€ 374.562,68
1043 via Ponzio 48	€ 404.565,45
1054 1104 p.zza Bande Nere	€ 411.930,08
1510 via Pontida 12	€ 22.224,05
1511 via Pontida 14	€ 50.733,40
1512 via Pontida 18/20	€ 78.260,80
01510 P.zza Samek	€ 94.197,50
1062 1063 1064 1065 1066 Alloggi colonici	€ 36.911,28
Totale importo 2023	€ 5.505.167,38

A questi importi devono essere aggiunti i rimborsi dagli inquilini delle spese condominiali (stimate in € 800.00 e in corso di definitiva quantificazione). Per la spesa relativa alle utenze gas/gasolio si stima un importo complessivo di € 400.000, in incremento per circa € 160.000 rispetto all'anno .

Ricavi da affitti agrari e concessioni anno 2023

COMUNE	DESCRIZIONE FONDO AGRARIO	TIPOLOGIA CONTRATTO	CANONI 2023
BASCAPE'	BASCAPE'	CONCESSIONI ACQUE	€ 3.089,79
		CONCESSIONI TERRENI	€ 626,16
	PODERE STALLONE ED UNITI (FABB)	CONTRATTO AGRARIO	€ 16.990,11
	PODERE TROGNANO	ABITAZIONE RURALE	//
		CONTRATTO AGRARIO	€ 47.496,60

COMUNE	DESCRIZIONE FONDO AGRARIO	TIPOLOGIA CONTRATTO	CANONI 2023
BELLINZAGO LOMBARDO	BELLINZAGO LOMBARDO	CONCESSIONI ACQUE	€ 1.102,03
		CONCESSIONI TERRENI	€ 6.662,42
	PODERE CASSINELLO DI BELLINZAGO	CONTRATTO AGRARIO	€ 36.233,30
	PODERE DI BELLINZAGO LOMBARDO	CONTRATTO AGRARIO	€ 42.181,05
CARPIANO	AREA FABBRICABILE	AREA LIBERA	//
	PODERE DI CARPIANO CASTELLO	ABITAZIONE RURALE	//
		CONTRATTO AGRARIO	€ 89.514,24
	PODERE ZUNICO CON FAINO	CONTRATTO AGRARIO	€ 92.642,06
CERRO AL LAMBRO	AREA FABBRICABILE	AREA LIBERA	//
	CERRO AL LAMBRO	CONCESSIONI ACQUE	€ 5.019,88
		CONCESSIONI TERRENI	€ 3.850,68
	PODERE CASA IN RIOZZO	CONTRATTO AGRARIO	€ 19.096,55
	PODERE FORNACE IN RIOZZO	CONTRATTO AGRARIO	€ 42.326,95
	PODERE GRANDE IN RIOZZO	ABITAZIONE RURALE	//
		CONTRATTO AGRARIO	€ 6.072,46
PODERE RIOZZO	ABITAZIONE RURALE	//	
CORMANO -NOVATE MILANESE	CORMANO-NOVATE MILANESE	CONCESSIONI TERRENI	€ 621,32
GAGGIANO	GAGGIANO	CONCESSIONI TERRENI	€ 649,19
	PODERE CARBONIZZA	CONTRATTO AGRARIO	€ 15.597,49
	PODERE MONTANO	CONTRATTO AGRARIO	€ 67.136,88
LACCHIARELLA	PODERE BONATE	ABITAZIONE RURALE	//
	PODERE BONATE	CONTRATTO AGRARIO	€ 57.428,81
LISCATE	CASSINELLO DEL DOSSO	AREA LIBERA	//
	PODERE CASSINELLO DEL DOSSO	ABITAZIONE RURALE	//
	PODERE CASSINELLO DEL DOSSO	CONTRATTO AGRARIO	€ 3.289,92
		CONCESSIONI TERRENI	€ 15.585,69
LOCATE	LOCATE	CONCESSIONI TERRENI	€ 5.571,50
LOCATE TRIULZI	PODERE NESPOREDO	CONTRATTO AGRARIO	€ 65.504,86
MELEGNANO	MELEGNANO	CONCESSIONI ACQUE	€ 49.352,32 (di cui € 45.000,00 una tantum decorrenza 01/01/2023 per 18 anni)
		CONCESSIONI TERRENI	€ 2.750,60
MELZO	MELZO	CONCESSIONI ACQUE	€ 286,47
		CONCESSIONI TERRENI	//
	PODERE CASCINA GRANDE DI LISCATE	CONTRATTO AGRARIO	€ 3.111,90
MELZO - LISCATE	PODERE CASSINELLO DEL DOSSO	CONTRATTO AGRARIO	€ 3.289,92
MILANO	MILANO	CONCESSIONI ACQUE	€ 51.880,71
		CONCESSIONI TERRENI	€ 16.449,61
MORIMONDO	PODERE PRATO RONCO	CONTRATTO AGRARIO	€ 30.186,77

COMUNE	DESCRIZIONE FONDO AGRARIO	TIPOLOGIA CONTRATTO	CANONI 2023
MUGGIO'	MUGGIO'	CONCESSIONI TERRENI	€ 2.764,77
MUGGIO' - DESIO	PODERE NOVA ED UNITI	CONTRATTO AGRARIO (OCCUPAZIONE SENZA TITOLO)	€ 19.692,44
NOVATE MILANESE	PODERE NOVATE	CONTRATTO AGRARIO	€ 17.783,40
	NOVATE MILANESE	CONCESSIONI TERRENI	//
NOVIGLIO	PODERE TAVERNASCIO	CONTRATTO AGRARIO	€ 85.267,45
OPERA	OPERA	CONCESSIONI ACQUE	€ 1.514,78
PANTIGLIATE	LOTTO A AREA AGRICOLA	AREA LIBERA	//
	PANTIGLIATE	CONCESSIONI TERRENI	//
	PODERE CASCINA NUOVA DI PANTIGLIATE	CONTRATTO AGRARIO	€ 51.689,27
PIOLTELLO	AREA FABBRICABILE	AREA LIBERA	//
	PODERE PIOLTELLO	CONCESSIONI TERRENI	€ 18.569,50
POZZUOLO MARTESANA	LOCALITA' CASCINA SELCIA	AREA LIBERA	//
RODANO	AREA FABBRICABILE	AREA LIBERA	//
	PODERE GHIRINGHELLA	CONTRATTO AGRARIO	€ 64.557,83
SAN DONATO MILANESE	SAN DONATO MILANESE	CONCESSIONI ACQUE	€ 12.192,78
SAN GIULIANO MILANESE	PODERE CANTALUPO	CONTRATTO AGRARIO	€ 33.387,91
	PODERE PEDRIANO	AREA LIBERA	//
	PODERE VIDISERTO	ABITAZIONE RURALE	//
		CONTRATTO AGRARIO	€ 51.104,22
	SAN GIULIANO MILANESE	CONCESSIONI ACQUE	€ 3.504,82
CONCESSIONI TERRENI		€ 4.000,00	
SEGRATE	PODERE CATENACCIO CON BETTOLINO	AREA LIBERA	//
SIZIANO	PODERE BONATE	CONTRATTO AGRARIO	€ 57.428,81
	PODERE CASCINA SOLDATI	CONTRATTO AGRARIO	€ 20.919,74
	PODERE LA MINORE CAMPOMORTO	CONTRATTO AGRARIO	€ 21.108,98
	SIZIANO	CONCESSIONI ACQUE	€ 541,33
		CONCESSIONI TERRENI	€ 2.767,50
SOMMO	SAN FEDELE	AREA LIBERA	//
VELEZZO LOMBARDO	VILLAGGIO DI CAMPALESTRO	AREA LIBERA	//
VIMODRONE	PODERE VIMODRONE E TERRENO RODANO	CONTRATTO AGRARIO	€ 14.518,95
	VIMODRONE	CONCESSIONI TERRENI	€ 3.806,69
		TOTALE	€ 1.288.719,41

Totale ricavi 2023 da affitti agrari e concessioni

€ 1.288.719,41

Nella tabella che segue è riepilogata la consistenza delle unità urbane di proprietà suddivise per tipologia e per stato di locazione

tipologia	Unità immobiliari			
	occupati	sfitti	Totale	% occupati sul totale
Unità abitative	268	37	305	87,87%
Box/posti auto	61	86	147	41,50%
Guardiola	7	1	8	87,5%
Autorimessa	1	0	1	100%
Attività commerciali	30	10	40	75%
Uffici	37	16	53	69,81%
Scuola*	1	0	1	100%
Caserma	1	0	1	100%
Contratti agrari	38	0	38	100%
Contratti agrari indennità di occupazione senza titolo		1	1	100%
Abitazioni rurali	13	10	23	43,5
Concessione terreni	74		74	100%
Concessione acque	56		56	100%
Uso istituzionale	4	==	4	100%

**Appare opportuno evidenziare che nel mese di ottobre 2023 è stato sottoscritto un nuovo contratto con la Scuola per ulteriori spazi di Palazzo Archinto al canone di € 57.772,25 fino a settembre 2031 e al canone di € 80.000,00 da ottobre 2031 fino alla scadenza del contratto principale.*

Con riferimento ai contratti agrari, nel corso dell'anno 2023 è stato sottoscritto un Accordo Collettivo con le OO.PP. Agricole Provinciali ai sensi dell'art. 23 ultimo comma della L. 11 n. 11, come modificato dall'art. 45 della L. 3 maggio 1982, n. 203 ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento per l'affidamento dei contratti di affitto di terreni e fondi rustici ai sensi dell'art. 45 della L. n. 203/1982 (contratti in deroga) adottato con Deliberazione del Consiglio di Indirizzo dell'Azienda n. 11 del 28/04/2022.

Il sopraccitato Accordo Collettivo, valido fino al 10/11/2025, si applicherà per i contratti agrari in scadenza nel periodo d'efficacia dell'Accordo stesso rispetto ai quali non pendono controversie con l'Azienda. Sarà possibile estendere la durata di detti contratti fino a un massimo di 10 anni e comunque non oltre i 30 anni della durata massima prevista dal CC all'art. 1573, qualora l'Affittuario proponga di eseguire, fornendone contestualmente il progetto, il computo metrico e il cronoprogramma, un piano di sviluppo aziendale che garantisca un incremento del valore del patrimonio a propria cura e spese aggiornando il canone d'affitto ai valori di € 51,50/p.m. per i seminativi irrigui e di € 44,00/p.m. per i seminativi asciutti.

Per far fronte al recupero delle perdite economiche registrate negli esercizi finanziari 2020-2022, è stato integrato il Piano delle alienazioni immobiliari ridefinito con Deliberazione n. 9 del 28/4/2022, con ulteriori unità considerate non strategiche per la gestione complessiva del patrimonio da reddito (in considerazione soprattutto delle attuali condizioni strutturali che necessitano di interventi manutentivi straordinari significativi a carico dell'Azienda). In particolare, con Deliberazione n. 11 dell'08/11/2023, il Consiglio di Indirizzo ha approvato il "Piano di ripristino economico-patrimoniale anni 2023-2025 – Piano previsionale di gestione" per il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda: sono state introdotte le unità immobiliari libere da affittanze – ad uso abitativo e diverso - site presso gli stabili civili urbani di proprietà dell'Azienda nel comune di Milano e di Abbiategrasso (MI) che dovranno essere valutate a seguito di perizie estimative predisposte da tecnici professionisti iscritti all'Albo aziendale e successivamente giurate presso il Tribunale del Comune su cui insiste il bene oggetto di valutazione.

CONTESTO INTERNO E GESTIONE DEL PERSONALE

Riclassificazione dell'Assistenza Domiciliare Integrata in Cure Domiciliari

Con DGR 6867 del 02/08/2022 Regione Lombardia ha dato avvio al processo di riforma dell'Assistenza Domiciliare Integrata prevedendone la trasformazione nella nuova UdO Cure Domiciliari, attraverso la riclassificazione dei profili assistenziali nei percorsi di Cure Domiciliari di base e di Cure Domiciliari integrate di I, II e III livello, in allineamento al DPCM LEA 2017 e la conseguente definizione del nuovo sistema tariffario,

L'adozione del nuovo provvedimento è inserita nella cornice programmatica costituita dalla missione 6 del PNRR, dal dm 77 del 23 maggio 2022, dal DM 29 aprile 2022 di approvazione delle linee guida organizzative contenenti il «modello digitale per l'attuazione dell'assistenza domiciliare» e nel più ampio quadro del potenziamento della sanità territoriale definito con L.R. 22/2021.

La logica di classificazione parte innanzi tutto dalla distinzione tra bisogni semplici (prestazionali) e complessi (compositi), con ulteriore sub articolazione nelle rispettive categorie: risposte a bisogni prestazionali (mono professionali e/o mono prestazionali) e risposte a bisogni compositi (multidimensionali e/o multiprofessionali). Nei criteri di accesso alle Cure Domiciliari si ravvede la prima delle novità della riforma: l'apertura alla cronicità, prima esclusa dai criteri di reclutamento del paziente. Nei criteri di accesso alle Cure Domiciliari si ravvede la prima delle novità della riforma: l'apertura alla cronicità, prima esclusa dai criteri di reclutamento del paziente.

Riguardo alla valorizzazione delle prestazioni, per le categorie di bisogno semplice, l'unità di misura maggiormente rappresentativa dell'assistenza erogata è la numerosità degli accessi; per i bisogni complessi, caratterizzati da una presa in carico omnicomprensiva del paziente e da un maggior sforzo assistenziale è più appropriata una rappresentazione a giornate di cura (GdC).

Le tempistiche del processo amministrativo di riordino prevedevano per le UDO già accreditate e a contratto, come quella dell'ASP: la presentazione dell'istanza di riclassificazione da presentare entro il 01/12/2022 alla ATS di accreditamento originaria, istruttoria in ATS da chiudere - ricorrendone i requisiti - entro 01/02/2023 con invio in RL del provvedimento di attestazione del possesso dei requisiti e assegnazione del nuovo CUDES da AFAM, l'adozione da parte di RL del provvedimento di riclassificazione/accredito con contestuale iscrizione nel registro regionale (AFAM) entro il 1/03/2023, con conseguente acquisizione dello status di unità di offerta C-DOM abilitata e accreditata all'esercizio per le cure domiciliari di base e di ADI integrata di I, II e III livello, la stipula del nuovo contratto entro il 30/04/2023 con applicazione del nuovo sistema tariffario dal 01/04/2023 con la ATS di precedente contrattualizzazione, il processo di valorizzazione del budget 2023 conseguente al suo allineamento al nuovo sistema di accreditamento, con la rivalutazione pari al 25% del budget da determinarsi in applicazione delle determinazioni assunte per l'esercizio 2023.

A seguito della sottoscrizione con ATS del nuovo budget per le prestazioni di Cure Domiciliari, l'importo complessivamente riconosciuto è pari a € 713.024, comprensivo del budget di scopo di € 112.892

Risorse umane e personale specialistico esterno

Per quanto riguarda l'analisi del contesto interno, l'elemento maggiormente critico è quello relativo al personale dipendente ed ai liberi professionisti specialisti. Infatti, le gravi difficoltà a reperire tramite procedure concorsuali o, in subordine, attraverso procedure comparative, le figure professionali mediche, sanitarie e socioassistenziali, si sommano all'elevato numero di cessazioni per dimissioni volontarie o pensionamenti del personale dipendente, determinando organici ridotti nei reparti e servizi, seppur sempre nei limiti richiesti dagli standard di accreditamento.

L'elevata difficoltà a stipulare nuovi contratti di assunzione o libero professionali ha determinato nel costo dell'ultimo triennio la mancata possibilità di procedere di incrementare la dotazione organica esistente, come già programmato nel 2019, prima che la pandemia avesse il sopravvento rispetto alle ordinarie attività.

Particolarmente critico è risultato il reperimento di **medici esterni per la gestione delle guardie notturne e festive**. Il reclutamento di professionisti medici interessati per lo svolgimento di questa attività con incarichi libero professionali, anche grazie allo sforzo economico che ne è derivato per aver incrementato le tariffe praticate (attualmente pari a € 250 per ciascun turno di guardia di 12 ore), hanno consentito, nel corso del 2023, di ricevere alcune nuove candidature di manifestazione di interesse alla collaborazione, ma ancora in numero insufficiente per coprire l'intero fabbisogno. Da qui, stante la perdurante mancanza di professionisti esterni, è derivata la necessità di affidare ad un fornitore privato il servizio per l'erogazione di prestazioni di guardia notturna e festiva per la durata di 12 mesi con possibilità di eventuale ripetizione del contratto per ulteriori 12 mesi. Il prezzo di aggiudicazione per ciascun turno di guardia è stato, tuttavia, superiore a quanto riconosciuto ai medici con contratto libero professionale. Va precisato che la scelta di ricorrere a prestazioni rese da professionisti esterni deriva dalla necessità di evitare che il personale medico dipendente dovrebbe svolgere un consistente numero di turni di guardia notturna e festiva per coprire l'intera turnistica di Istituto, con un conseguente aggravio delle attività ordinarie di reparto da parte dei colleghi medici, che dovrebbero garantire le necessarie sostituzioni delle assenze dal servizio derivanti dall'obbligo di effettuare riposi compensativi giornalieri dopo ciascun turno di guardia, imposti dalla normativa vigente a tutela dei lavoratori,

che prescrive un periodo di almeno 11 ore di riposo tra un turno di lavoro e l'altro.

Permane la grave difficoltà a reperire nuove **figure infermieristiche**. Nonostante i concorsi svolti nel 2021, 2022 e 2023 in più edizioni, che non hanno consentito di assumere un numero di infermieri sufficienti a soddisfare non solo il fabbisogno dei reparti ma neppure le sostituzioni del personale medio tempore cessato. Per far fronte a questa cronica carenza di professionisti, in questo attuale momento storico non particolarmente interessati ad essere assunti in strutture pubbliche tramite concorso, è stata bandita a inizio anno una gara per l'affidamento ad una Agenzia interinale del contratto di somministrazione di 70 infermieri, occorrenti per far fronte alle urgenti necessità dei reparti di cure intermedie degli Istituti e per soddisfare il fabbisogno di nuovi professionisti da destinare ai reparti RSA, la cui gestione, affidata ad una cooperativa esterna fino al 30/09/2023, è tornata di diretta competenza dell'ASP.

In esito alla procedura di gara, all'Agenzia Interinale Tempor, prima classificata nella graduatoria, è stato affidato il contratto per la durata di 24 mesi con possibilità di ripetizione per ulteriori 24 mesi e previsione di ulteriore proroga di 6 mesi. La spesa annua prevista è pari a € 2.954.234 a cui si aggiunge l'importo di €255.602 dovuto quale riconoscimento dell'aggio di Agenzia. Purtroppo neppure attraverso l'utilizzo del contratto di somministrazione è stato possibile assumere nuovi infermieri, per carenza di figure professionali disponibili. Nel corso del mese di giugno, non avendo stipulato alcun con nuovi infermieri, si è proceduto con il recesso dal contratto sottoscritto con TEMPOR per inadempimento ed è stato acquisito l'assenso del fornitore secondo classificato per l'affidamento del medesimo contratto. Infatti, a seguito di formale richiesta di 10 infermieri da destinare all'istituto di Milano e 10 a quello di Vimodrone, nonostante le candidature richieste in prima battuta fossero inferiori al numero complessivo previsto a contratto, soltanto un professionista ha accettato la proposta di assunzione e concluso il percorso di sorveglianza sanitaria. Tutti gli altri candidati segnalati dall'Agenzia Tempor, comunque in numero inferiore all'iniziale minima richiesta, ha declinato l'offerta di assunzione quando contattati dai nostri uffici per perfezionare l'assunzione. Da qui la decisione di risoluzione per inadempimento contrattuale e di contestuale affidamento del medesimo contratto all'Agenzia Job Italia, seconda nella graduatoria finale in esito alla esperita gara pubblica.

Purtroppo neppure attraverso l'utilizzo del contratto di somministrazione lavoro con la nuova Agenzia interinale è stato possibile assumere tutti gli infermieri occorrenti per coprire l'intero fabbisogno, per carenza di figure professionali disponibili ad una assunzione, preferendo oggi contratti libero professionali.

Quale soluzione alternativa e provvisoria per risolvere una situazione ormai divenuta assolutamente critica e urgente, per il mantenimento del rispetto degli standard di accreditamento previsti dalla normativa regionale vigente, si è proceduto ad affidare ad un fornitore esterno un contratto per l'erogazione di prestazioni infermieristiche, oltre che sottoscrivere con gli infermieri che hanno partecipato agli avvisi pubblici per il conferimento di contratti libero professionali (anch'essi, tuttavia, ancora una volta in numero inferiore rispetto alle reali necessità).

Per sopperire alla mancanza di **medici fisiatri e geriatri** sono state esperite le relative procedure concorsuali. Purtroppo gli esiti, anche in questo caso, non sono stati quelli sperati, nonostante i relativi bandi prevedessero l'apertura ai medici in specializzazione iscritti almeno al terzo anno. Per far fronte alle urgenti necessità derivanti dalla reinternalizzazione delle attività di gestione di 7 reparti RSA, non potendo rinunciare alla presenza dei medici nei reparti aziendali, sono stati conferiti, a seguito di specifiche procedure comparative, incarichi libero professionali a medici in possesso dei prescritti requisiti professionali.

Per il **personale terapeuta della riabilitazione** nel 2023 sono state effettuate sia stabilizzazioni del personale assunto a tempo determinato in possesso dei prescritti requisiti che nuove assunzioni utilizzando le graduatorie interne a seguito dell'esperimento delle relative procedure concorsuali. Sono stati assunti terapisti della riabilitazione (fisioterapisti, logopedisti e terapisti occupazionali) in numero pari ai posti corrispondenti alla trasformazione di contratti a tempo determinato in contratti a tempo indeterminato oltre a ulteriori nuove assunzioni a copertura di posti vacanti a seguito di intervenute cessazioni. Purtroppo i professionisti risultati vincitori delle selezioni e utilmente collocati nelle graduatorie di merito erano, per la maggior parte, già impiegati in altre strutture pubbliche o private e soggette ad un periodo di preavviso prima di poter rassegnare le dimissioni e prendere servizio presso il nostro Ente. Le assunzioni, pertanto, hanno avuto un'attuazione molto lenta e si sono perfezionate nella maggior parte dei casi nei mesi di luglio e di settembre, con la sola eccezione del personale già in servizio a tempo determinato presso tre Istituti della ASP e in posizione utile nella graduatoria per essere assunto, prontamente stabilizzato senza soluzione di continuità.

Per le restanti qualifiche professionali, nel corso dell'anno si è riusciti con molta difficoltà a coprire il turn over del personale cessato, ricorrendo a procedure concorsuali a tempo determinato, nelle more dell'espletamento del relativo concorso a tempo indeterminato, o al centro per l'impiego per le qualifiche di minore professionalità.

Per il personale amministrativo sono in corso le procedure di stabilizzazione dei dipendenti assunti con contratto determinato o atipico e l'espletamento del concorso a tempo indeterminato.

Ad aggravare la gestione del personale dal punto di vista economico è da segnalare l'intervenuta sottoscrizione del nuovo CCNL del personale del comparto sanità, che ha determinato un incremento medio delle retribuzioni del 7,2% a decorrere dal 1° gennaio 2023, con riconoscimento degli arretrati contrattuali per l'intero 2022, già accantonati nel bilancio aziendale. La spesa corrente per il personale dipendente è passata da 47,8 milioni di euro del 2021 a 48 milioni nel 2022. Per il 2023 è prevista a budget una spesa di €51.982.000 milioni di euro, a prechiusura d'esercizio si stima un risultato economico in diminuzione di € 508.795 da ascrivere al ritardo con il quale sono state effettuate le nuove assunzioni programmate e alle intervenute cessazioni non ancora sostituite.

Le mansioni agevolate

Le limitazioni alla mansione dei lavoratori rappresentano un diffuso e rilevante condizionamento dell'organizzazione del lavoro, specie con riferimento a strutture come la ASP che provvedono alla cura e assistenza di ospiti anziani e fragili e nelle quali le attività occorrenti alla movimentazione dei pazienti e dei carichi costituiscono una parte rilevante del lavoro svolto dagli operatori.

Da una rilevazione effettuata in Azienda nel secondo semestre del 2022 emerge che un dipendente su 5 è inidoneo alla mansione per la quale è stato assunto e/o con limitazioni lavorative, pari al 19,4% complessivo della forza lavoro. Il 49,2 % delle inidoneità riguarda la movimentazione dei carichi e nel 91,2% dei casi sono donne. La categoria più colpita è quella degli operatori (78,3%) e a seguire quella degli infermieri (11,47%). Con l'avanzare dell'età l'impatto è più forte: il 23,12% di tutto il personale over 60 ha qualche limitazione. Complessivamente, su un totale di 1.235 dipendenti 240 hanno limitazioni alla mansione, con punte più elevate ad Abbiategrasso rispetto agli altri Istituti di Milano e Vimodrone.

Ulteriori variabili critiche che influiscono sull'attività lavorativa, anche se non correlate necessariamente ad una limitazione o prescrizione, sono le aspettative di lungo periodo, le assenze prolungate per motivi di salute, le problematiche caratteriali e/o comportamentali, l'impossibilità ad una collocazione utile del lavoratore. Complessivamente 92 dipendenti sono classificati nell'ambito di una delle variabili elencate, pari al 7,44%, che se sommati al personale con limitazioni portano il numero dei dipendenti con difficoltà di pieno inserimento/occupazione nella struttura Aziendale pari a 342 lavoratori.

Dalla mappatura specifica delle limitazioni e situazioni di gravi criticità, 244 lavoratori possono essere ricollocabili nelle strutture operative aziendali. Tutte le figure con alta professionalità (medico, infermiere, riabilitatore e impiegato) hanno prevalenza di attività che escludono il rischio da MMC e/o MMP e, anche in presenza di limitazioni, possono svolgere la propria mansione residuale senza necessariamente dover essere ricollocati in altri servizi/attività. Si tratta, in questi casi, di limitazioni gestibili; in azienda sono in totale 39. Per le figure professionali dell'operatore (OSS, ATA, Operatori tecnici), invece, la mansione svolta ha una prevalenza di attività lavorative con esposizione a rischio MMC/MMP pari al 70% e occorre valutare per singolo caso la possibilità di una ricollocazione del lavoratore ad altro servizio o attività. I dipendenti con limitazioni da considerare non gestibili e dunque da ricollocare sono complessivamente 205, la maggior parte dei quali (149 pari al 72,68%, di cui 141 donne, con un'età media di 56,2) impiegati nei reparti assistenziali e di cura. Il 41% lavora ad Abbiategrasso, il 33% a Vimodrone e il 23% a Milano.

Per tutte le figure disponibili con limitazioni, il Datore di Lavoro ha l'obbligo di cercare una soluzione lavorativa e di cercare una soluzione tra le posizioni esistenti e non crearne di personalizzate. Le soluzioni devono essere ricercate nei settori disponibili, con la caratteristica necessaria di essere compatibili con la qualifica dell'Operatore. La compatibilità comporta che la mansione ricollocata debba riguardare attività che non comprendano la MMC/MMP e il numero complessivo deve essere sostenibile per ciascun settore (cucina/mensa, direzione medica, magazzini, reparti/servizio mortuario, servizi diurni, servizi generali) e sede lavorativa.

Complessivamente in azienda sono stati identificati 159 posti utilizzabili per ricollocare i dipendenti con limitazioni importanti, 105 dei quali nei reparti con affidamento di attività diverse dalla movimentazione dei carichi e dei pazienti.

Con riferimento alle limitazioni da ricollocare e le collocazioni sostenibili, il delta è pari a 46 unità.

Oltre alla ricollocazione le azioni intraprese riguardano la possibilità di accompagnare il lavoratore nel percorso della pensione classica, qualora ne sussistano i requisiti ovvero sono stati intrapresi percorsi di formazione a nuove professionalità, qualora sussistano le competenze per svolgere, ad esempio, attività di tipo amministrativo, contabile o informatiche. Da ultimo, nel caso in cui le condizioni di salute del lavoratore siano particolarmente compromesse, è stato predisposto un percorso di accompagnamento alla pensione anticipata per inidoneità assoluta al proficuo lavoro, dichiarata dalla commissione medica provinciale.

Dai dati sopra esposti, emerge che l'alta percentuale di lavoratori con limitazioni da ricollocare ad attività differenti da quelle tipiche della mansione ricoperta, comporta per l'Azienda un incremento dei costi del personale, dovendo sostituire il personale dichiarato dal medico competente non pienamente idoneo con altro di nuova assunzione per assolvere tutti i compiti necessari all'assistenza dei pazienti e ospiti. Anche in questo caso l'incremento della spesa non trova alcuna copertura economica esterna, ma ricade interamente sulle risorse aziendali.

Esternalizzazione della gestione e delle attività assistenziali nei reparti RSA

Dal 1° gennaio 2020 la gestione di 7 reparti di degenza RSA è stata affidata con contratto di appalto genuino ad una Cooperativa esterna, a seguito dell'esperimento di una procedura di gara ad evidenza pubblica. In particolare è stata esternalizzata la gestione di 4 reparti RSA presso l'Istituto di Milano e di 3 reparti RSA presso l'Istituto di Vimodrone. Presso l'Istituto di Abbiategrasso, invece, si è fatto ricorso alla somministrazione di personale esterno tramite l'affidamento del contratto ad una Agenzia interinale tramite gara pubblica, per far fronte alle carenze di personale in organico.

L'affidamento della gestione dei reparti ad un soggetto terzo ha comportato una netta separazione tra il personale operante nei reparti esternalizzati alle dipendenze della Cooperativa aggiudicataria dell'appalto, e il personale dipendente dell'ASP assegnato ai reparti di diretta gestione.

Alle strutture della ASP, nei casi di specie, compete la vigilanza sulla corretta esecuzione delle prestazioni da parte della Cooperativa appaltatrice e sul rispetto degli standard di accreditamento e l'indicazione di linee di indirizzo affinché l'attività sia svolta coerentemente e in maniera omogenea rispetto ai reparti a gestione diretta aziendale.

Nell'Istituto di Abbiategrasso, in luogo della esternalizzazione della gestione dei reparti RSA, e in considerazione dell'emergenza COVID che ha imposto la sostituzione delle numerose assenze del personale assente, è stato affidato tramite gara pubblica un contratto di somministrazione lavoro per le figure professionali di OSS e infermiere.

Allo scadere del contratto triennale, in considerazione delle valutazioni effettuate sul nuovo modello gestione introdotto, è emerso che la piena esternalizzazione consente di conoscere e porre rimedio alle criticità riscontrate e/o segnalate dall'utenza solo a valle del processo, senza poter intervenire a monte per prevenirle. È stato pertanto deciso di non procedere con la ripetizione del contratto in essere ma di rimodulare la formula della esternalizzazione della gestione lasciando le attività di coordinamento e controllo al personale dipendente dall'azienda e lo svolgimento delle prestazioni occorrenti per l'assistenza agli ospiti dei reparti RSA al soggetto esterno.

È stato così ridisegnato il perimetro delle competenze e delle attività da esternalizzare, esitando l'intero lavoro nella predisposizione di un capitolato tecnico per l'espletamento della relativa gara ad evidenza pubblica. Nel mese di agosto è stato aggiudicato il relativo contratto e a far data dal 1° ottobre il nuovo gestore delle attività ha dato avvio alla propria collaborazione.

Il nuovo appalto riguarda tutti i reparti RSA di tre istituti, con l'esclusione di un reparto ad Abbiategrasso per il basso tasso di occupazione dei posti letto derivante da una assenza di lista d'attesa per nuovi inserimenti. In tutto sono stati esternalizzati 9 reparti per un totale di 426 posti letto.

È previsto che le attività siano svolte dal personale OSS o ASA e sono indicati gli standard minimi di minutaggio previsti dal sistema di accreditamento vigente che devono essere sempre garantiti e rispettati, alcune puntualizzazioni sul personale presente in servizio, con particolare riferimento ai turni notturni e alle funzioni di coordinamento dei reparti, nonché elencate le attività da svolgere nelle differenti ore della giornata.

Oltre alle attività di assistenza il contratto prevede anche la fornitura dei prodotti da utilizzare per l'igiene degli ospiti e la manutenzione delle attrezzature sanitarie per il sollevamento dei pazienti e la loro deambulazione.

A conclusione del contratto con la Cooperativa Consorzio Blu si dovrà procedere con l'assunzione di

personale infermieristico (6 per ciascun reparto) e personale medico (1 per reparto) cosicché il coordinamento e controllo delle attività svolte rimarrà interamente in capo all'Azienda, mentre le attività di assistenza erogate dal personale OSS saranno gestite con personale esterno tramite l'affidamento del nuovo appalto. Per le assunzioni di personale infermieristico si utilizzerà il contratto con l'Agenzia interinale, per quelle di assunzioni dei medici si procederà con l'indizione di avvisi per incarichi libero professionali, nelle more dell'espletamento di nuove procedure concorsuali per medici geriatri.

La scelta dell'esternalizzazione dell'attività di assistenza agli ospiti in RSA si fonda sulle seguenti considerazioni:

- lo standard di accreditamento delle RSA prevede la presenza di personale ASA (non è necessaria la presenza in servizio di figure professionali OSS). Le tariffe riconosciute, pertanto, sono calcolate considerando la categoria più bassa. Il nuovo CCNL, invece, non prevede più la possibilità di assumere personale ASA di cat. B ma solo assunzioni di personale OSS di cat. Bs (il personale di cat. B sarà mantenuto in servizio fino ad esaurimento. Il costo delle nuove assunzioni, pertanto, è superiore a quanto utilizzato a base di calcolo delle tariffe SOSIA riconosciute agli erogatori
- l'incidenza delle limitazioni alla mansione del personale presente in Azienda è ampiamente superiore a quello medio di altri erogatori, specie se confrontato con erogatori privati del medesimo setting di attività, da imputare all'età media del personale presente in ASP (pari a 49,21 alla data del 30/04/2023, sebbene l'indice sia in calo rispetto ai precedenti esercizi in considerazione delle numerose assunzioni di nuovo personale)
- l'incidenza delle assenze sui costi del personale è quantificata complessivamente in circa 3 milioni di euro annuali (per malattie, congedi parentali, maternità, infortuni, aspettative e permessi per assistenza a parenti con grave disabilità, ...). Per un erogatore pubblico questi costi sono a carico del bilancio aziendale, per gli erogatori privati, invece, i costi sono scaricati sugli Istituti INPS e INAL. L'esternalizzazione delle attività consente di sostenere la spesa occorrente per l'erogazione del servizio a prescindere dalle assenze e relative sostituzioni del personale, il cui onere resta in capo al fornitore, così come l'organizzazione del servizio e della relativa turnistica degli operatori.

Nelle previsioni di nuove assunzioni OSS, pertanto, sarà necessario tenere in considerazione il trasferimento del personale attualmente impiegato nei due nuovi reparti che verranno esternalizzati (uno di 42 PL a Vimodrone ed uno di 64 PL ad Abbiategrasso), personale che potrà essere impiegato in altri reparti per sopperire alle attuali carenze. Il ricorso alla somministrazione di infermieri professionali dovrebbe garantire il reperimento di nuove figure da assegnare ai reparti RSA e per coprire il turn over del personale medio tempore cessato.

La gestione esternalizzata della fornitura di energia termica e delle manutenzioni degli impianti

collaborazione con il Politecnico di Milano, uno studio per accertare la convenienza al mantenimento dell'attuale sistema impiantistico dell'Istituto di Milano e verificare la possibilità di procedere, anche con la forma del *Project Finance* a medio/lungo termine o tramite gli accordi quadro CONSIP, alla realizzazione di un nuovo impianto di generazione calore e gestione della climatizzazione degli Istituti aziendali.

Lo studio ha evidenziato come l'attuale centrale termica dell'Istituto di Milano sia assolutamente inefficiente sotto l'aspetto economico, comportando un consumo oltremodo esagerato di gas. Le conclusioni finali dell'analisi conducono all'ipotesi di sostituzione dell'attuale impianto con altro sicuramente meno dispendioso e di provvedere con ulteriori interventi di efficientamento energetico nei tre istituti aziendali e negli immobili di via Olmetto, Sottocorno, Corno di Cavento e Pontida di proprietà dell'Ente.

Alla decisione di procedere, in accoglimento delle conclusioni dello studio, con una trasformazione radicale della gestione degli impianti e dell'approvvigionamento della componente energetica, ha fatto seguito l'affidamento, con decorrenza 1° settembre 2023, di un contratto di appalto della durata di 9 anni in attuazione dell'accordo quadro CONSIP SIE4 al fornitore SIRAM (in RTI) per un importo complessivo di € 26.758.012 per la prestazione di attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici di climatizzazione, invernale ed estiva, e degli impianti elettrici, oltre all'implementazione di interventi di riqualificazione e di efficientamento energetico degli Istituti e di alcuni immobili di proprietà dell'Ente attualmente locati. L'importo complessivo rapportato all'anno è pari a € 2.973.112

Il contratto prevede 3 differenti ambiti di realizzazione:

- ▶ fornitura di energia termica e manutenzioni degli impianti termici e di condizionamento estivo (compreso l'efficientamento degli impianti) per il quale è previsto il pagamento di un canone annuale;
- ▶ esecuzione di manutenzioni straordinarie di riqualificazione delle centrali termiche e di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua calda, installazione del telecontrollo degli impianti, sostituzione serramenti ammalorati
- ▶ installazione di un cogeneratore a gas metano ($P_e = 635 \text{ kWe}$)

Il canone medio annuo di cui al punto 1) che verrà corrisposto sarà pari a € 2.144.539; la spesa derivante dalla gestione delle manutenzioni e dei rifacimenti elencati al punto 2) è quantificata in € 4.971.438 complessivi pari a € 828.573 medi/anno.

Dall'intervento come sopra sinteticamente presentato deriveranno risparmi stimati nei 9 anni di validità del contratto pari a complessivi € 4.468.795, corrispondenti a € 795.799 annui.

Va però precisato che l'installazione del nuovo impianto di cogenerazione a gas metano consentirà di risparmiare ulteriormente, a partire dal secondo anno dalla sua installazione, sull'acquisto di energia elettrica un importo di € 135.434 corrispondente a circa il 25% di sconto sulle tariffe ad oggi praticate, corrispondenti a € 1.083.476 se calcolati per l'intera durata della fornitura.

Il nuovo modello gestionale prevede la sostituzione dell'attuale personale dedicato alla gestione della manutenzione delle centrali termiche e degli impianti con personale esterno, e la conseguente riallocazione ad altre attività nell'ambito manutentivo degli stessi. Consentirà, inoltre, di provvedere con immediatezza alla realizzazione di importanti interventi manutentivi straordinari non più rinviabili per i quali sarebbe stato necessario trovare nuove risorse finanziarie, anche ricorrendo alle alienazioni di unità immobiliari di proprietà dell'Ente non ritenute strategiche. A fronte di queste nuove attività, si registrerà un risparmio del tutto rilevante con beneficio del risultato economico aziendale.

CONTESTO INTERNO – PROGETTUALITA' E ATTIVITA' ISTITUZIONALE

REALIZZAZIONE DELL'OSPEDALE DI COMUNITÀ, CASA DI COMUNITÀ e C.O.T.- PNRR

E' stata predisposta e inoltrata la documentazione necessaria per la definizione degli accordi con ATS Milano Città Metropolitana per la messa a disposizione dell'edificio denominato "Pia casa" dell'Istituto di Abbiategrasso, attualmente in disuso, per la realizzazione dell'ospedale di comunità, casa di comunità e COT secondo le linee di indirizzo del PNRR ed il programma di sviluppo di Regione Lombardia ed ATS Milano. L'intervento di ristrutturazione sarà interamente realizzato con fondi già stanziati derivanti dal PNRR.

E' stata inoltre predisposto e concordato il contratto di comodato d'uso gratuito per la durata di 25 anni, con vincolo di destinazione alla realizzazione e gestione dell'Ospedale di Comunità, tra ASP e ASST Ovest Milanese.

E' stata inoltrata alla Soprintendenza la richiesta di verifica di interesse culturale, autorizzazione del contratto di comodato d'uso ad ASST Ovest Milanese, di autorizzazione all'esecuzione di indagini strutturali per la realizzazione del progetto. L'intervento è attualmente sospeso in quanto la Soprintendenza non ha ancora comunicato il prescritto parere.

In data 23/5/2022 Regione Lombardia con propria DGR n. XI/6426 ha sospeso l'esecuzione dell'intervento di realizzazione della Casa di Comunità e COT presso il c.d. Padiglione 4 dell'Istituto di Milano (immobile dismesso) rinviando a successivi provvedimenti l'individuazione della tempistica e delle risorse, non rientranti nel PNRR, per la realizzazione del progetto.

AFFARI GENERALI E LEGALI

Prevenzione della corruzione (RPCT): anche nel corso del 2023 sono state regolarmente condotte le attività utili all'aggiornamento del PTPCT nei termini di legge, nonché quelle di revisione, elaborazione e rilascio di procedure, modelli e documenti che il RPCT ha ritenuto di adottare, nonché le attività tipiche del RPCT in ambito di lotta alla corruzione e di monitoraggio del relativo sistema ASP.

Inoltre, sono stati espletati gli incumbenti dovuti in ambito di trasparenza, anche con riferimento agli adempimenti comportanti il coinvolgimento dell'OVD, nonché le attività affidate al RPCT in materia di accesso, accesso civico e accesso generalizzato.

Sistema aziendale di protezione dei dati (Responsabile della Protezione dei Dati // Affari Generali):

nel corso del 2023 sono stati elaborati e portati a conoscenza degli interessati documenti aventi ad oggetto focus ed approfondimenti in relazione alla privacy ed alla gestione e protezione dei dati con riferimento a differenti argomenti (tra cui: riprese e registrazioni delle riunioni degli organi collegiali (politici o amministrativi, pubblici o privati), in presenza o da remoto; richieste/prenotazioni visite ed esami strumentali online; videosorveglianza - telecamere da posizionare sui cascinali sfitti dell'Azienda; conservazione delle password) e si è proseguito nell'azione formativa in materia, in particolare per incrementare una corretta cultura e metodologia della privacy a livello aziendale.

È stato completato l'adeguamento delle procedure interne e di compliance GDPR nell'ambito della più generale informatizzazione dell'azione aziendale, anche con l'adozione del Registro dei Trattamenti su apposito software come pure, in attuazione dell'obiettivo strategico a carattere permanente volto alla corretta applicazione delle norme e delle indicazioni aziendali in materia di tutela dei dati personali e della riservatezza.

Gli strumenti di gestione della protezione dei dati in uso in Azienda sono stati aggiornati alla normativa e a indicazioni diverse sopravvenute, nonché alle modifiche derivanti dagli adeguamenti informatici sopra citati, e sono stati successivamente condotti i controlli e le verifiche di competenza in ordine agli adempimenti richiesti dalla materia.

Trasparenza: come di consueto e per gli anni precedenti, a seguito di verifiche di volta in volta condotte sullo stato di implementazione della sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale, sono stati inoltrati richiami di attenzione ai dirigenti aziendali responsabili delle pubblicazioni come individuati nel PTPCT, con suggerimenti di provvedere puntualmente alla pubblicazione, aggiornamento, monitoraggio della completezza e del corretto posizionamento dei dati e dei documenti di rispettivo interesse. È stato sollecitato il rispetto dei tempi di pubblicazione previsti, nonché l'obbligo di pubblicare i dati in formato aperto e rielaborabile (secondo indicazioni normative), raccomandando a tal proposito la sostituzione – per quanto di rispettiva competenza – di eventuali documenti già pubblicati e privi di tali caratteristiche. Come previsto dalla normativa, il monitoraggio della situazione sulla base dei flussi informativi ricevuti dai responsabili della pubblicazione resta in capo al Responsabile della Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza.

CONVENZIONI E ACCORDI

Da parte della UOC Affari Generali e Trasparenza, nel corso del 2023, a fronte di 46 accordi trattati sono state stipulate 24 intese e convenzioni, di cui 3 in ambito formativo (per la frequenza dei reparti e servizi della ASP da parte di tirocinanti e specializzandi) e 21 in altri ambiti diversi.

Tra queste ultime, 11 convenzioni attengono all'area sanitaria per l'utilizzo di specialisti esterni in ambito aziendale, e collaborazioni con enti diversi per dimissioni protette o altre problematiche di carattere socio-sanitario e assistenziale. Infine 10 accordi riguardano ambiti organizzativi per l'utilizzo delle strutture, o di altre risorse aziendali, da parte di soggetti appartenenti alle forze dell'ordine e ai vigili del fuoco, nonché di ulteriori soggetti per attività diverse.

Da rilevare che non è stato possibile concludere 7 convenzioni, per motivi dipendenti per la maggior parte da sopravvenuta carenza d'interesse o rinuncia da parte del richiedente, per motivi propri.

Risultano, inoltre, essere stati instaurati 10 contatti, nella quasi totalità riferiti a strutture formative, che a seguito di un approccio iniziale, volto a conoscere le procedure aziendali vigenti per la stipula di una convenzione, non hanno ritenuto di darvi seguito formalizzando apposita richiesta in tal senso.

Infine, alla data del 31.12.2023, risultano ancora in fase di istruttoria per la sottoscrizione 15 provvedimenti tra accordi e convenzioni. Tale circostanza è in linea di massima ascrivibile o a richieste pervenute nell'ultimo scorcio dell'anno, per cui non è stato possibile concludere l'iter entro la fine del 2023, o - più spesso – a tempi di trattazione estremamente lunghi da parte dell'interlocutore (Università, Accademie, ASST, Comune...) che, seppure a fronte di una più che tempestiva instaurazione dei rapporti, lasciano trascorrere estesi periodi fra un contatto e l'altro.

SISTEMI INFORMATIVI AZIENDALI

Nel corso del 2023 grande sforzo è stato profuso nelle attività colte alla configurazione e implementazione del sistema informatico per la gestione della nuova cartella clinica elettronica e di gestione del CUP aziendale.

Sono state approntate le gare pubbliche per il conferimento dei relativi contratti e svolte le attività di iniziale configurazione dei sistemi per l'avvio dell'utilizzo del nuovo applicativo. La scelta organizzativa aziendale è stata quella di procedere con una prima implementazione in alcuni reparti pilota ed estendere poi l'utilizzo ai restanti reparti. L'avvio dell'utilizzo della nuova cartella elettronica ha riguardato le attività di Cure Intermedie e nel prossimo esercizio sarà esteso ai reparti RSA.

Per quanto riguarda la gestione documentale dematerializzata, nel 2023 è stato approntato e messo in utilizzo il nuovo work flow relativo all'iter di approvazione delle determine del Direttore generale e dirigenziali e predisposto il work flow per la gestione dell'iter di benessere alla liquidazione delle fatture passive.

Anche nel 2023 è stata mantenuta alta l'attenzione sullo sviluppo della rete informatica per renderla maggiormente sicura ed efficiente.

FORMAZIONE

Per quanto concerne l'attività di formazione ed aggiornamento professionale, l'Azienda è certificata UNI EN ISO 9001:2008, relativamente alla progettazione, sviluppo ed erogazione di percorsi formativi. La UOC Gestione delle Risorse Umane, a cui il servizio formazione afferisce, ha coordinato per l'anno 2021 le attività per la gestione del sistema qualità e per i successivi anni 2022 2 2023 ha conseguito il mantenimento della relativa certificazione. L'Azienda è accreditata come Provider presso la Regione Lombardia ai fini del riconoscimento di percorsi formativi volti all'attribuzione di crediti ECM in favore delle professioni sanitarie.

La programmazione dei percorsi formativi avviene annualmente nell'ambito del piano della formazione, elaborato con il supporto del Comitato Scientifico, in seguito all'attivazione della procedura di raccolta e analisi del fabbisogno formativo.

Nel 2023, non è stato possibile realizzare tutti gli eventi inclusi nel Piano di formazione adottato con determina del D.G. n. 60 del 25/03/2022, raggiungendo in ogni caso una copertura più che sufficiente a mantenere l'accreditamento regionale.

E' inoltre proseguita per tutto l'anno l'attività di formazione agli operatori per il corretto utilizzo dei dispositivi individuali di protezione (DPI), per la gestione del rischio biologico e per la gestione dell'emergenza, nonché la formazione obbligatoria a norma del D.Lgs. 81/2008 sulla sicurezza sul lavoro, che è stata affidata a Società esterna specializzata nel settore.

Oltre alla formazione organizzata internamente, i dipendenti hanno frequentato corsi presso strutture esterne, quando possibile, più spesso in modalità da remoto.

L'Azienda ha inoltre riconosciuto permessi per diritto allo studio, previsti dal vigente CCNL del Comparto, a favore dei dipendenti per la partecipazione a corsi destinati al conseguimento di titoli di studio universitari, post-universitari, di scuola di istruzione-primaria e secondaria-, etc.

Nell'anno 2023 è continuata, incrementandola, l'attività di tirocinio, regolamentata da apposite convenzioni con gli Enti universitari e formazione professionale, in favore di allievi esterni che vengono accolti presso le strutture aziendali. Nella fase di rinnovo delle convenzioni si è posta particolare attenzione alla revisione delle attività di sorveglianza sanitaria sui tirocinanti.

ATTIVITA' DI RICERCA

Nell'ambito del progetto di teleassistenza, acquisita la piattaforma di telemedicina per erogare servizi di riabilitazione a distanza e di video consulto, si è proceduto all'iniziale arruolamento dei pazienti più idonei, per il monitoraggio dello stato di salute e del recupero funzionale degli stessi e per la validazione del trattamento, avviando uno studio scientifico in collaborazione con la Fondazione Golgi Cenci.

PROGETTO S.T.O.R.I.A. (Tecnologie Operative per il Recupero di un Invecchiamento Armonico)

Da realizzarsi nei mini alloggi di Abbiategrasso in collaborazione con il Politecnico di Milano su bando ministeriale, è stato collocato al 5° posto della graduatoria, risultando pertanto escluso dal riconoscimento del finanziamento economico. Questo ha comportato la sospensione delle attività e l'avvio della ricerca di nuovi soggetti finanziatori.

COMUNICAZIONE E MARKETING

Nell'ambito delle attività di promozione dell'immagine aziendale è stata realizzata una campagna di marketing esterno volta a promuovere, in generale, la conoscenza, da parte dei cittadini, dei servizi sanitari offerti, con particolare riferimento all'ampliamento dell'attività Servizio di Medicina di Laboratorio (SMEL) con

l'obiettivo di migliorare il margine operativo del Servizio, sfruttando la potenzialità delle strumentazioni già disponibili.

A tale fine è stata realizzata, in sinergia con le Unità Operative coinvolte, l'ideazione di n. 2 pannelli pubblicitari dei servizi aziendali che sono stati posizionati all'esterno dell'Istituto, sulla cancellata lato Via D'Alviano e di n. 1 totem da posizionare all'ingresso dell'Istituto Redaelli di Milano.

Sotto il profilo della comunicazione nel corso del 2023 è proseguita l'implementazione delle pagine del sito internet istituzionale, l'aggiornamento dei contenuti e l'analisi della completezza delle informazioni inserite, in collaborazione con le strutture interessate.

In particolare si è proceduto a realizzare una nuova alberatura dei servizi per assicurare la centralità del cittadino/paziente, tanto nell'individuazione e strutturazione dei contenuti informativi, quanto nella redazione grafica del sito, implementando nuove funzionalità del sistema, quali a titolo esemplificativo, i Moduli Donazioni e l'Albo online.

Al fine di stimolare l'interesse all'istituzionalizzazione di nuovi potenziali clienti sono stati utilizzate immagini, gallerie fotografiche relative ai servizi aziendali, nonché video testimonianze dei nostri Ospiti RSA.

Sono state altresì assegnate delle credenziali individuali per la pubblicazione in Amministrazione Trasparente e sulle pagine del nuovo sito, previa formazione dei dipendenti all'uso individuati.

Per quanto riguarda la comunicazione interna, con il duplice obiettivo di diffondere da un lato la cultura dell'appartenenza aziendale e dall'altro di favorire la circolazione delle informazioni fra il personale dipendente, si è proseguito con la realizzazione del periodico di informazione interno *ComuniCARE*, diffuso a tutti i dipendenti attraverso la mailing list aziendale.

In ordine alla comunicazione esterna è proseguita nel 2023 la realizzazione delle NEWSLETTER "*Da Noi a Voi: l'ASP Golgi-Redaelli Informa*" una rubrica informativa per promuovere i servizi e le attività che vengono realizzate all'interno della struttura, inviata tramite mailing list a tutti i familiari degli Ospiti degeni in RSA.

Oltre agli usuali canali di comunicazione, è stata altresì implementata la presenza dell'ASP Golgi-Redaelli sui principali social network, in particolare su Facebook.

Nell'ambito delle politiche di supporto al welfare aziendale sono stati organizzati nei tre Istituti corsi di pilates rivolti ai dipendenti, che vi hanno partecipato fuori orario di servizio, nei locali messi a disposizione dall'azienda.

RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

È attualmente in corso il contratto di ricerca tra l'Azienda e il Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e Ambiente Costruito per lo svolgimento di una ricerca nel campo delle strategie di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico rurale.

Il Politecnico ha consegnato lo stato di avanzamento delle Strategie di recupero e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico relativo alla Pia Casa di Abbiategrasso e al Castello di Carpiano. Nel corso del 2023 sono state avviate attività analoghe relativamente a Cascina Trognano e a Cascina Tavernasco: le attività dovrebbero completarsi entro i primi mesi del 2024. Nel corso del 2024 verrà inoltre consegnata la banca dati gestionale

ATTIVITÀ ISTITUZIONALE

L'attività più propriamente istituzionale (gestione dei servizi socio sanitari) da anni ormai si è orientata verso la diversificazione delle prestazioni offerte e i servizi aziendali sono organizzati in un'ottica di globalità dell'approccio e dell'intervento allo scopo di supportare la persona anziana durante l'intero ciclo del processo di invecchiamento, per offrirgli, in una concreta prospettiva di prevenzione, cura e riabilitazione, oltre alla possibilità di fruire dell'intera gamma dei servizi.

I tre Istituti Geriatrici dell'Azienda negli ultimi anni hanno assunto infatti una connotazione di centri polivalenti destinati a servire il territorio attraverso una maggiore flessibilità, specializzazione e diversificazione dei servizi offerti, volti ad abbracciare tutte le possibili aree di intervento, siano esse di tipo sociale, assistenziale sanitario psicologico ricreativo o culturale, per le persone anziane e non solo (si pensi anche all'attività di riabilitazione ambulatoriale a favore di soggetti in età evolutiva avviata presso l'Istituto Golgi e all'attività di counseling per minori affetti da autismo).

- Certificazione di Qualità ISO 9001: anche per il 2023, in seguito al periodico controllo, è stata mantenuta

la certificazione per il Servizio di medicina di Laboratorio e per i Servizi Riabilitativi della sede di Milano, oltre alla Certificazione di Qualità del servizio Formazione.

- Gestione del Rischio Clinico: il cambiamento profondo del 'profilo' della persona assistita in ambito socio sanitario, le cui condizioni di bisogno assistenziale si sono modificate radicalmente in questi ultimi anni, sia per effetti demografici, culturali e in ultima istanza per importanti modificazioni legislative, rende indispensabile arricchire i contenuti clinici e di assistenza tipici di questo ambito, nonché la ricerca di evidenze scientifiche e di indicatori di qualità che supportino la trasformazione culturale della gestione del rischio clinico. I rischi correlati al settore socio sanitario prendono spunto da una raccolta dati negli anni addietro, in cui è stato osservato che l'esposizione a determinate tipologie di rischio, viene effettivamente enfatizzata in ambiti dove viene gestita fragilità, cronicità e disabilità. Ciò ha dato luogo all'enucleazione di alcune questioni rilevanti, la cui possibilità di rischio è maggiormente evidente rispetto ad un contesto sanitario, nella fattispecie la gestione delle cadute, i danni da contenzione fisica, l'allontanamento del paziente fuori dalla struttura o al suo interno, i traumi da movimentazione, la gestione della disfagia, i traumi da movimentazione, la gestione della terapia farmacologica, le infezioni nosocomiali, la malnutrizione e la disidratazione e gli abusi e le malpratiche assistenziale sui pazienti anziani..

LE RISULTANZE DELLA GESTIONE AZIENDALE 2023

Come noto, l'Organo di vertice aziendale, il Consiglio di Indirizzo, dal 2014 ha mutato la propria connotazione originaria (Consiglio di Amministrazione), acquisendo le competenze di indirizzo e di programmazione delle attività aziendali attribuitagli dalla L.R.1/2003, come modificata dalla L.R. 2/2012, ed una nuova composizione: dei n.5 membri che lo costituiscono, n.3 sono nominati dal Comune di Milano che designa anche il Presidente, e n.2 dalla Regione Lombardia.

Il Consiglio di Indirizzo in carica si è insediato nel settembre 2019 e, a causa delle vicissitudini legate alla doppia sostituzione del Presidente, si è assestato nell'attuale composizione dal maggio 2021, a seguito della nomina da parte del Sindaco di Milano dell'attuale Presidente, Stefania Bartocetti. Nel corso del 2022, oltre all'attività ordinaria l'Organo di indirizzo ha portato a termine la revisione degli strumenti regolamentari dell'Azienda iniziata nel 2021.

Organismi statutari della ASP sono anche:

Il Collegio dei Revisori, rinnovato il 7 di ottobre 2021 con la nomina dei nuovi componenti, Dr. Claudio Sottoriva in qualità Presidente, Dr. Francesco De Mastro e Dr. Stefano Gandini; nel corso del 2022 ha regolarmente svolto la sua attività di revisione contabile.

L'Organismo di valutazione: scaduto nel 2020 e prorogato per tutto il 2021 (nelle more dell'espletamento degli avvisi di selezione dei nuovi componenti), è stato rinnovato con deliberazione CdI n.2 del 11.02.2022, con la nomina del dr. Carlo De Pietro in qualità di presidente, del dr. Antonio Traviglia e del dr. Pier Paolo Balzamo. Il nuovo Regolamento di Organizzazione e Contabilità ne ha delineato le competenze e l'ambito di attività, ai sensi della normativa nazionale vigente per le pubbliche amministrazioni.

L'Organismo di Vigilanza ai sensi del D. Lgs 2031/2011 e ss.mm. ii., rinnovato con deliberazione CdI n.1 del 11.02.2022 con la nomina del dr. Leonardo Salvemini in qualità di Presidente, della dr.ssa Simona Mariani e del Dr. Giovanni Agosto.

PROVVEDIMENTI 2023

- ✓ Sedute di Organi Collegiali:
 - 13 adunanze del Consiglio di Indirizzo;
 - sedute Organismi interni di valutazione, controllo e vigilanza (Organismo di Valutazione Dirigenza n. 14; Collegio dei Revisori n. ; Comitato di Vigilanza n. 15).
- ✓ Provvedimenti amministrativi:
 - n. 16 deliberazioni
 - n. 261 determinazioni del Direttore Generale
 - n 796 determinazioni dirigenziali
- ✓ Organismo di valutazione della dirigenza:
nell'anno 2023 ha effettuato n. 14 riunioni.
- ✓ Collegio dei Revisori.
nell'anno 2023 ha effettuato complessivamente 7 sedute

Relativamente all'anno 2022, si rilevano sinteticamente le seguenti risultanze delle attività e di controllo effettuato dagli organismi aziendali:

CONTROLLI INTERNI

✓ Organismo di Vigilanza sul Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 231/2001

Nell'ambito del mandato conferito dal Consiglio di Indirizzo per gli anni 2022-2024 per lo svolgimento delle attività di cui al c. 3 dell'art.43 del vigente Regolamento di Organizzazione e Contabilità, relativamente all'anno 2023, ha svolto i propri lavori in conformità alle competenze attribuite, rilasciando a conclusione degli stessi la corrispondente relazione annuale ai vertici aziendali, senza rappresentare situazioni correlate ad infrazioni del MOGC o del connesso Codice Etico.

Nel contempo, e in un'ottica precauzionale e collaborativa, l'Organismo ha formulato taluni suggerimenti alla governance, in relazione a situazioni eventualmente suscettibili di rientrare nel perimetro di applicazione del D. Lgs., anche se solo a livello potenziale.

L'attività dell'Organismo si è sostanziata in 16 incontri nel periodo.

✓ Organismo di Valutazione della Dirigenza

Nel corso di 14 sedute l'Organismo ha provveduto all'espletamento del proprio mandato secondo le corrispondenti previsioni del Regolamento di Organizzazione e Contabilità, rilasciando relazione conclusiva delle attività condotte con riferimento all'anno 2023; ha inoltre espresso e rassegnato il proprio parere annualmente richiesto in materia di trasparenza e regolarità delle pubblicazioni ai sensi del D. Lgs. 33/2013.

Tutta la documentazione relativa ai lavori svolti è conservata in atti aziendali.

CONTROLLI ESTERNI

Relativamente alle attività di vigilanza e di controllo svolte da Enti e organismi esterni, si osserva che la Commissione Regionale di Controllo sulle ASP nel 2023 ha svolto l'attività di controllo senza sopralluoghi, mediante richiesta di copiosa documentazione in ordine alla procedura avviata da RL ai sensi della L.R.1/2003 art. 14 comma 2, che ha impegnato il vertice strategico dell'Azienda nella elaborazione di una proposta di Piano di rientro dal deficit degli ultimi tre esercizi finanziari.

✓ Controlli ispettivi di ATS Città Metropolitana di Milano

Esito sostanzialmente positivo hanno ottenuto gli ulteriori sopralluoghi compiuti dagli organismi ispettivi dell'ATS Città Metropolitana di Milano/NAS dei CC, di cui al prospetto che segue:

Sede di lavoro	Autorità di vigilanza	2019	2020	2021	2022	2023
Redaelli di Milano	ATS /NAS	12	6	3	6	11
Redaelli di Vimodrone	ATS /NAS	5	6	5	5	5
Golgi Abbiategrasso	ATS /NAS	4	5	3	4	3
Azienda Golgi Redaelli	Enti diversi	0	2	1	0	0

In esito agli interventi complessivamente effettuati dai suddetti Organismi di controllo esterno è stata sostanzialmente riscontrata la correttezza nello svolgimento dell'attività istituzionale da parte dell'Azienda: il sistema degli indicatori di appropriatezza prescritto dalla Regione, che richiede agli Enti gestori l'adozione di adempimenti anche formali, sempre più complessi e puntuali per la compilazione delle cartelle cliniche e dei Fascicoli sanitari assistenziali, ha dato esito positivo, con qualche criticità nei reparti RSA appaltati, che si prevede per il futuro di superare con la reinternalizzazione degli stessi. L'Azienda prosegue nel programma di informatizzazione della documentazione sanitaria esteso a tutte le strutture.

Non sono mancati controlli igienico sanitari sull'efficacia degli stagionali trattamenti ambientali contro gli infestanti.

I controlli di vigilanza, sia sotto l'aspetto giuridico-amministrativo, che, più in generale, sotto quello gestionale hanno avuto esito positivo, con lievi incongruenze sull'istituto di Abbiategrasso, prontamente regolarizzate, dovute dell'accorpamento di due reparti resosi necessario per razionalizzare l'impiego di risorse di personale, a fronte di una bassissima saturazione dei posti letto.

LE RISULTANZE DELLA GESTIONE ECONOMICO FINANZIARIA.

La gestione complessiva aziendale, inclusa la gestione finanziaria e straordinaria e le imposte sul reddito dell'esercizio, registra un risultato negativo pari a € -449.936 nonostante l'accresciuta attività in termini di prestazioni erogate e di nuova contrattualistica stipulata nell'ambito delle locazioni immobiliari.

La perdita è da ascrivere principalmente, come già specificato nei precedenti paragrafi, in parte alla riduzione delle attività nel 1° semestre dell'anno - che ha comportato minori introiti derivanti dalla valorizzazione delle prestazioni erogate finanziate da ATS oltre a minori rette rimosse a carico degli ospiti RSA – in parte agli accresciuti costi derivanti dall'applicazione del nuovo CCNL del personale del comparto e della revisione prezzi richiesti dai fornitori, in applicazione alla normativa vigente.

➤ **RICAVI**

Le entrate registrate nel 2023 sono state per la gestione ordinaria pari a € 80.089.315, con una differenza di € 9.259.966 rispetto all'esercizio precedente e per la gestione straordinaria sono state pari a € 10.602.625, registrando una differenza di € 8.176.415 rispetto all'esercizio 2022, quest'ultima da imputare al perfezionamento di una alienazione immobiliari e al riconoscimento dei ristori economici degli anni 2021 e 1° trimestre 2022.

Di seguito una tabella di sintesi che mostra l'evolversi nel tempo dei risultati economici

RICAVI	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gestione ordinaria	81.763.303	82.200.970	81.946.888	82.188.699	73.774.237	73.034.100	70.829.350	80.089.315
Gestione straordinaria	2.636.138	2.544.565	2.778.597	3.539.609	1.722.675	2.739.058	2.426.210	10.602.625

➤ **COSTI**

I costi registrati nel 2023 sono stati complessivamente pari a € 87.966.561 per la gestione ordinaria, con una differenza di € 1.058.887 rispetto all'esercizio precedente.

Per la gestione straordinaria i costi sono stati pari a € 1.008.824, mentre gli oneri finanziari ammontano a €1.185.695, registrando un incremento complessivo di € 689.411 se confrontati con gli importi contabilizzati nell'esercizio 2022.

I principali incrementi dei costi della gestione ordinaria sono da imputare principalmente all'aggregato di spesa acquisti per beni di consumo (€ 1.329.339) e sono da considerare quale diretta conseguenza dell'incremento delle prestazioni erogate e delle giornate di degenza e della revisione prezzi richieste dai fornitori per l'adeguamento agli indici inflattivi, nonché alla componente del costo del personale, che registra un incremento dei costi rispetto all'esercizio 2022 di € 2.346.678 principalmente per l'applicazione del nuovo CCN relativo al triennio 2019-2021.

I maggiori costi registrati nei precedenti aggregati sono stati quasi interamente compensati dalla diminuzione della spesa relativa alla componente energetica. Il risparmio è da ricondurre in parte alla progressiva diminuzione del costo dell'energia (luce e gas) e in parte alla stipula del contratto tramite accordo quadro CONSIP per la gestione dell'appalto "calore"

Complessivamente i costi della gestione ordinaria pari a € 89.498.162 sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per un importo pari a € 477.781.

COSTI	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gestione ordinaria:	81.531.265	82.184.148	81.923.235	84.066.177	79.489.145	80.146.708	86.907.674	87.966.561
gestione straordinaria	825.422	454.141	1.216.287	355.637	242.015	1.104.325	561.273	1.008.824
oneri finanziari	987.722	554.922	497.198	417.678	354.612	317.779	496.284	1.185.695

Nell'ambito dei proventi e oneri finanziari, da rilevare la spesa degli interessi passivi e oneri finanziari di per un importo complessivo di € 689.422, di cui € 154.223 interessi passivi su mutui e € 535.187 su operazioni a breve. Il ricorso a finanziamenti esterni si è reso necessario per far fronte alle gravi necessità finanziarie in cui versa l'Azienda, tenuto conto delle diminuite entrate registrate negli esercizi precedenti per effetto della gestione della pandemia COVID, del mantenimento di una struttura dei costi fissi superiore ai ricavi e del venir meno dei proventi derivanti dalle alienazioni immobiliari già approvate nel relativo Piano ma non perfezionate.

Per quanto riguarda la voce "Accantonamento fondo rischi" nel 2023 non si sono registrati eventi per i quali è valutato rilevante il rischio di soccombenza e, pertanto, è stato valutato non necessario procedere con l'accantonamento di nuove somme.

Si rimarca, inoltre, che l'Azienda continua a sostenere imposizioni fiscali e tributarie penalizzanti, che la pongono in una posizione di assoluto svantaggio rispetto ad altri Enti che, pur agendo in regime privatistico, fruiscono di significativi benefici economici. Tra queste l'indetraibilità dell'IVA a costo che determina di fatto

un incremento della spesa per l'acquisto di beni e servizi. Per il 2023 l'importo per IVA indetraibile risulta pari a € 3.170.079 con un incremento di € 320.391 rispetto al precedente esercizio.

Perdura, altresì, l'annosa questione con il Comune di Milano legata all'ingente costo sociale sopportato dall'Azienda per rispondere ai pressanti bisogni delle fasce economicamente deboli della popolazione. Nello specifico, tale attività si estrinseca in interventi di alta valenza sociale quali la messa a disposizione ai nuclei familiari più disagiati, di una parte rilevante del patrimonio da reddito aziendale (risultano in essere oltre duecento contratti di locazione secondo il canale concordato, come pure alloggi assegnati a famiglie destinatarie di provvedimento di sfratto e o disagiate, per la presenza di soggetti disabili o anziani), nonché di ricoveri a tariffa agevolata, interessanti oltre 230 posti letto presso le tre RSA aziendali. Tali interventi generano, mediamente, un costo annuo a carico dell'ASP, non coperto da adeguati importi nella voce dei ricavi, quantificabile in circa 1,5 milioni di euro.

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La gestione del patrimonio aziendale è sempre stata caratterizzata da funzioni prevalentemente strumentali di supporto alle finalità istituzionali perseguite dall'Azienda di erogazione di servizi assistenziali e sanitari a favore delle persone anziane in situazione di bisogno. E' riferita prevalentemente all'attività di locazione del patrimonio da reddito, costituito da unità immobiliari e da terreni, con annesse aziende agricole, situati in Comuni delle Province di Milano e Pavia, per una superficie complessiva di circa 2.000 ettari.

L'Azienda, in attuazione della legge 431/1998 che ha dettato l'attuale disciplina sulle locazioni degli immobili urbani con l'introduzione di due diverse modalità di contrattazione, ha optato per l'applicazione del canone libero per gli immobili di proprietà ubicati nel centro storico di Milano. Le unità locative (con l'esclusione dei box e dei posti auto assegnati sulla base di importi predefiniti, nel rispetto dell'ordine cronologico della domanda) sono assegnate tramite asta pubblica con aggiudicazione al migliore offerente. A seguito del perdurare delle criticità legate alla stagnazione del mercato immobiliare, di cui hanno risentito soprattutto gli immobili ubicati nel centro storico, sono emerse rilevanti difficoltà nell'assegnazione delle unità immobiliari da locare con contratti ad uso diverso in particolare per lo stabile di via Olmetto 3/5, per i quali la richiesta rimane debole. A tutt'oggi risultano non occupate per assenza di richieste nel centro storico n. 10 unità locative (uffici).

Per quanto attiene le altre unità immobiliari ubicate nelle zone decentrate e nel comune di Abbiategrasso, le richieste di locazione variano in funzione della zona e dello stato delle singole unità. Per cui a fronte di un consistente interesse per gli stabili di via Sottocorno, Ponzio e Macchi Brianza, si contrappone una difficoltà di locazione per gli stabili di via Corno di Cavento in Milano e via Pontida in Abbiategrasso. Analoga difficoltà si riscontra per le unità immobiliari da locare ad uso diverso (negozi) negli stabili di via Pontida in Abbiategrasso e Corno di Cavento. A tutt'oggi risultano non occupate nelle zone decentrate di Milano e nel comune di Abbiategrasso n. 29 abitazioni e n. 7 negozi.

Per quanto riguarda lo stabile di via Macchi/Brianza, costituitosi in condominio nel 2016 in seguito all'avvio del programma di dismissione degli alloggi, ad oggi le alienazioni sono state sospese in quanto le unità immobiliari ancora in proprietà all'Azienda rappresentano 571,48 millesimi, limite per il quale ulteriori vendite non consentirebbero di mantenere la maggioranza dei millesimi. Pertanto gli alloggi che attualmente si rendono disponibili, vengono messi a reddito attraverso procedure ad evidenza pubblica per la loro locazione.

Per gli immobili di proprietà ubicati fuori dal centro storico, si è data attuazione all'Accordo Locale per la Città di Milano - anche a seguito di esplicita sollecitazione dell'Amministrazione Civica che ne ha caldeggiato l'applicazione a tutti gli Enti pubblici locali proprietari di appartamenti, allo scopo di far fronte, con un'adeguata azione calmieratrice, all'emergenza abitativa del territorio -, applicando il canone concordato, limitatamente ai rinnovi contrattuali, assoggettando alle relative procedure i contratti di locazione in corso.

Infine, l'Azienda riconosce ai conduttori con reddito familiare annuo lordo inferiore ai limiti previsti, una riduzione dal 10% al 20% del canone di locazione (c.d. clausola sociale).

Restano comunque escluse dalla disciplina del "canale concordato" le locazioni riferite alle unità immobiliari che si rendono di volta in volta disponibili e che vengono riassegnate attraverso procedura di asta pubblica con aggiudicazione all'offerta di importo più elevato.

Infine occorre sottolineare che permangono notevoli difficoltà nella locazione degli immobili rimasti sfitti (soprattutto uffici) a causa della congiuntura economica attualmente non favorevole.

Riepilogo Beni immobili da reddito non rurali

MILANO	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI	ALTRO
Centro storico	30	44	-	Autorimessa
Zone decentrate	219	5	13	Caserma
TOT. MILANO	249	49	13	2
	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI	EDIFICI/ALLOGGI COLONICI
ALTRI COMUNI	50	-	12	41

Il patrimonio immobiliare comprende inoltre 18 edifici di valore storico-artistico (luoghi di culto, ex opifici, Di seguito si riporta il prospetto di sintesi della gestione del patrimonio immobiliare per l'anno 2023

	Stabile	Canone	Spese
Milano Centro	Via dei Piatti 8	€ 495.508,07	€ 88.217,26
	Via Olmetto 3	€ 600.948,19	€ 73.248,62
	Via Ometto 5	€ 305.776,18	€ 44.275,97
	Via Olmetto 6	€ 1.468.040,00	€ 50.319,54
	Via Olmetto 9	€ 200.240,52	€ 1.200,00
Milano zone decentrate	Via Sottocorno 46	€ 460.176,09	€ 106.219,61
	Via Brianza 23	€ 270.161,79	€ 73.707,00
	Via Macchi 70	€ 100.668,37	
	Via Macchi 72	€ 200.930,45	
	Via Ponzio 48	€ 377.210,36	€ 110.463,95
	Via Cavento 3	€ 355.811,69	€ 92.203,95
	P.zza Bande Nere	€ 435.474,70	€ 35.789,09
Abbiategrasso	Via Pontida 12	€ 14.329,13	€ 11.405,66
	Via Pontida 14	€ 48.477,36	€ 44.240,93
	Via Pontida 18/20	€ 75.322,07	€ 44.570,68
	P.zza Samek	€ 108.817,33	//
	Alloggi colonici	€ 56.702,50	//
	Totale	€ 5.574.594,80	€ 770.612,63

Con riferimento al Condominio Macchi Brianza, a partire dal 2021 - per la gestione 2020/2021 - si è optato per l'addebito diretto delle spese condominiali da parte dell'Amministratore ai conduttori pertanto in tabella sono state indicate esclusivamente le spese di proprietà in capo all'Azienda.

Nel 2023 sono stati stipulati complessivamente 69 contratti per un importo complessivo di € € 587.368 di cui 9 nuovi contratti di locazione di unità immobiliari per un valore di € 187.092, 55 rinnovi contrattuali per un importo complessivo di € 267.827 e 5 proroghe contrattuali per un valore pari a €132.449.

RINNOVI				NUOVI			
CONTRATTI	STABILE	TIPO	CANONE	CONTRATTI	STABILE	TIPO	CANONE
3	BRIANZA 23	BOX	€ 5.516,10	1	OLMETTO 3	USO DIVERSO	€ 30.188,58
2	BRIANZA 23	NEGOZIO	€ 55.692,30	1	OLMETTO 6	USO DIVERSO	€ 80.000,00
1	CORNO DI CAVENT	BOX	€ 2.835,21	1	PIATTI 8	ABITAZIONE	€ 13.462,32
2	MACCHI 70	ABITAZIONE	€ 11.840,79	5	SOTTOCORNO 46	ABITAZIONE	€ 60.685,00
7	MACCHI 70	POSTO AUTO	€ 9.318,64	1	SOTTOCORNO 46	BOX	€ 2.756,16
1	MACCHI 70	BOX	€ 3.777,30				
6	MACCHI 72	BOX	€ 11.928,77				
3	MACCHI 72	POSTO AUTO	€ 8.832,09	9	TOTALE		€ 187.092,06
1	OLMETTO 3	USO DIVERSO	10.361,89				
1	OLMETTO 3	BOX	€ 5.062,57				
1	OLMETTO 3	POSTO AUTO	€ 2.530,07				
2	OLMETTO 3	ABITAZIONE	€ 29.631,65				
1	OLMETTO 5	BOX	€ 4.480,45				
2	OLMETTO 5	ABITAZIONE	€ 34.340,67				
8	OLMETTO 5	POSTO AUTO	€ 17.033,97				
1	PIATTI 8	ABITAZIONE	€ 19.370,07				
2	PIATTI 8	BOX	€ 9.534,07				
2	PONTIDA	ABITAZIONE	€ 8.128,81				
3	PONZIO 48	ABITAZIONE	€ 15.935,72				
1	SOTTOCORNO 46	ABITAZIONE	€ 2.261,78				
5	SOTTOCORNO 46	BOX	€ 9.776,55				
55	TOTALE		€ 267.827,58				

PROROGHE			
CONTRATTI	STABILE	TIPO	CANONE
4		FONDI RUSTICI	€ 117.930,22
1		TERRENO	€ 14.518,95
5	TOTALE		€ 132.449,17

Parimenti nel corso del 2023 si sono registrate disdette e cessazioni di contratti di locazione per un importo complessivo di € 221.883 come di seguito rappresentato:

USO U.L.	STABILE	CANONE ANNUO	DATA FINE LOCAZIONE	NOTE
ABITAZIONE	BRIANZA 23	€ 7.947,28	30/06/2023	DISDETTA ANTICIPATA
BOX	BRIANZA 23	€ 1.824,90	16/06/2023	DISDETTA ANTICIPATA
ABITAZIONE	OLMETTO 5	€ 25.285,33	02/05/2023	SFRATTO
ABITAZIONE	OLMETTO 5	€ 40.081,02	30/06/2023	DISDETTA ANTICIPATA
UFFICIO	OLMETTO 9	€ 105.014,00	28/07/2023	DISDETTA ANTICIPATA
BOX	CORNO DI CAVENT	€ 2.935,12	01/01/2023	DISDETTA ANTICIPATA
NEGOZIO	SOTTOCORNO 46	€ 7.939,00	28/04/2023	SFRATTO
ABITAZIONE	SOTTOCORNO 46	€ 7.110,13	30/06/2023	DISDETTA ANTICIPATA
BOX	SOTTOCORNO 46	€ 2.304,00	31/10/2023	DISDETTA ANTICIPATA
BOX	SOTTOCORNO 46	€ 2.813,65	30/06/2023	DISDETTA ANTICIPATA
ABITAZIONE	PONZIO 48	€ 3.622,95	06/09/2023	DECESSO
ABITAZIONE	PONZIO 48	€ 5.530,74	13/09/2023	SFRATTO
ABITAZIONE	PONTIDA 12	€ 3.023,97	14/09/2023	DISDETTA ANTICIPATA
ABITAZIONE	PONTIDA 14	€ 3.968,72	30/11/2023	DISDETTA ANTICIPATA
ABITAZIONE	PONTIDA 18/20	€ 2.482,89	30/04/2023	DISDETTA ANTICIPATA

Di seguito l'elenco dei contratti di locazione stipulati nel 2023:

DATA STIPULA	OGGETTO	IMPORTO €	DURATA	STATUS	CANONE PRECEDENTE	TIPOLOGIA
16/01/2023	Contratto di locazione u.i. n.63, ad uso box sita in viale Brianza 23 Milano anni 4	1.835,01	10/06/2022-09/06/2026	RINNOVO	1.747,63	BOX
23/01/2023	Contratto di locazione u.i. n. 46, ad uso abitazione, sita in via Pontida 18 Abbiategrasso (MI)	3.945,51	01/10/2022-30/09/2026	RINNOVO	3.945,51	ABITAZIONE
23/01/2023	Contratto di locazione u.i. n. 97, uso posto auto, sita in via Olmetto 5 MI	2.122,23	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.027,23	POSTO AUTO

DATA STIPULA	OGGETTO	IMPORTO €	DURATA	STATUS	CANONE PRECEDENTE	TIPOLOGIA
24/01/2023	Contratto di locazione u.i. n. 36, ad uso abitazione, sita in via Pontida 18 Abbiategrasso anni 4+2	4.183,30	01/01/2022-31/12/2025	RINNOVO	4.183,31	ABITAZIONE
25/01/2023	Contratto di locazione u.i. n.33, ad uso abitazione sita in via ponzi 48 Milano anni 4+4	4.944,00	01/11/2022-31/10/2026	RINNOVO	4.708,58	ABITAZIONE
02/02/2023	proroga contratto affittanza agraria podere Montano 1° in Gaggiano (mi)	37.103,84	11/11/2022 - 10/11/2023	PROROGA		FONDO RUSTICO
02/02/2023	proroga contratto affittanza agraria podere montano 2° in Gaggiano (mi)	25.579,30	11/11/2022 - 10/11/2023	PROROGA		FONDO RUSTICO
02/02/2023	proroga contratto affittanza agraria podere fornace in Riozzo in cerro al Lambro (mi)	41.853,56	11/11/2022 - 10/11/2023	PROROGA		FONDO RUSTICO
16/02/2023	contratto di locazione u.i. n. 10, ad uso diverso, stabile di via Olmetto 3	10,361,89	01/01/2023-31/12/2028	RINNOVO	9.594,34	DIVERSO
28/02/2023	proroga contratto affittanza agraria terreni in Vimodrone e rodano (mi) denominati Ghiringhella I	14.518,95	11/11/2022 - 10/11/2023	PROROGA		TERRENO
28/03/2023	contratto di locazione uso abitazione unità 15 via dei piatti 8, milano	13.462,32	01/01/2022-31/12/2026	NUOVO		ABITAZIONE
03/04/2023	contratto di locazione ad uso diverso u.i. n. 21, stabile di via olmetto 3 mi	30.188,58	01/04/2023-31/03/2029	NUOVO		DIVERSO
17/04/2023	contratto di locazione u.i. n. 99, ad uso abitazione stabile di via m. macchi 70	6.171,38	01/01/2022-31/12/2025	RINNOVO	6.016,15	ABITAZIONE
20/04/2023	contratto di locazione u.i. n. 62, ad uso abitazione stabile di via ponzio 48 anni 4+4	5.508,64	01/02/2023-31/01/2027	RINNOVO	5.246,15	ABITAZIONE
26/04/2023	contratto di locazione u.i. n. 149, ad uso posto auto stabile di via m. macchi 70 milano anni 4	1.427,59	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.359,61	POSTO AUTO
26/04/2023	contratto di locazione u.i. n. 195, ad uso box stabile di via m. macchi 72 milano anni 4	2.180,72	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.160,96	BOX
28/04/2023	proroga contratto di affittanza agraria podere Trognano 2	13.393,52	11/11/2022 - 10/11/2023	PROROGA		FONDO RUSTICO
30/04/2023	Contratto di locazione u.i. n. 75, ad uso posto auto stabile di via Olmetto 5 Milano anni 4	2.010,20	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.914,48	POSTO AUTO
30/04/2023	Contratto di locazione u.i. n. 80, ad uso negozio, stabile di viale Brianza 23 anni 6+6	46.260,42	01/01/2023-31/12/2028	RINNOVO	42.835,36	NEGOZIO
02/05/2023	Contratto di locazione u.i. n. 163, ad uso posto auto, stabile di via M. Macchi 70 anni 4	1.334,45	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.217,55	POSTO AUTO
03/05/2023	Contratto di locazione u.i. n. 4, ad uso negozio stabile di viale Brianza 23 Milano anni 6+6	9.431,88	01/01/2023-31/12/2028	RINNOVO	8.792,43	NEGOZIO
09/05/2023	Contratto di locazione u.i. n. 135, ad uso posto auto stabile di via M. Macchi 70 Milano	1.222,65	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.105,67	POSTO AUTO
11/05/2023	contratto di locazione ad uso posto auto stabile di via macchi 72 anni 4	1.319,16	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.267,65	POSTO AUTO

DATA STIPULA	OGGETTO	IMPORTO €	DURATA	STATUS	CANONE PRECEDENTE	TIPOLOGIA
22/05/2023	contratto di locazione u.i. n. 103, ad uso abitazione stabile di via m. macchi 70 anni 4+2	5.669,41	01/10/2022-30/09/2026	RINNOVO	5.546,64	ABITAZIONE
31/05/2023	contratto di locazione u.i. n. 43, ad uso abitazione stabile di via p. Sottocorno 46 anni 4+4	10.230,00	01/06/2023-31/05/2027	NUOVO		ABITAZIONE
05/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 180, ad uso posto auto, stabile di via m. macchi 72 Milano	2.543,07	01/01/23-31/12/2026	RINNOVO	2.421,97	POSTO AUTO
05/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 69, ad uso box stabile di viale brianza 23	818,53	01/01/2023-31/12/2023	RINNOVO	779,55	BOX
05/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 146 ad uso posto auto sita via m. macchi 70	1.188,02	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.131,45	POSTO AUTO
15/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 178, ad uso posto auto sita in via m. macchi 72	4.969,86	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	4.733,20	POSTO AUTO
19/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 43, ad uso abitazione sita in via Olmetto 5	11.412,10	01/04/2023-31/03/2029	RINNOVO	5.371,74	ABITAZIONE
26/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 75, ad uso box stabile di via p. Sottocorno 46	712,55	01/01/2023-31/12/2023	RINNOVO	613,61	BOX
26/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 52, ad uso box stabile di via p. Sottocorno 46	2.242,82	01/01/2023-31/12/2023	RINNOVO	2.136,02	BOX
26/06/2023	contratto di locazione u.i. n.50, ad uso box stabile di via p. Sottocorno 46	2.242,82	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.136,02	BOX
26/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 76, ad uso box stabile di via p. Sottocorno 46	1.047,58	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	997,70	BOX
26/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 58, ad uso box stabile di via p. Sottocorno 46	3.430,78	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	3.257,37	BOX
30/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 60 ad uso box sita in viale brianza 23	2.862,56	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.726,25	BOX
30/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 126 ad uso box sita via m. macchi 70	3.777,30	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	3.597,43	BOX
30/06/2023	contratto di locazione u.i. n. 129, ad uso posto auto sita in via m. macchi 70	1.381,05	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.315,29	POSTO AUTO
01/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 108 ad uso box stabile di via Olmetto 3	5.062,57	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	4.821,50	BOX
03/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 201, ad uso box stabile di via m. macchi 72	1.975,99	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	1.881,90	BOX
06/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 175, ad uso box stabile di via macchi 72	2.413,87	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.298,92	BOX
06/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 205, ad uso box stabile di via m. macchi 72	711,11	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	677,25	BOX
06/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 179, ad uso box sita nello stabile di via m. macchi 72 Milano	2.413,87	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.298,92	BOX
06/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 29 ad uso box stabile di via dei piatti 8	5.108,09	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	4.864,85	BOX
10/07/2023	contratto di locazione u.i. n. 105 ad uso box stabile di via Olmetto 5	4.480,45	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	4.171,86	BOX
07/08/2023	contratto di locazione u.i. n. 181 ad uso box stabile di via m. macchi 72	2.233,21	01/06/2023-31/05/2027	RINNOVO	2.126,87	BOX

DATA STIPULA	OGGETTO	IMPORTO €	DURATA	STATUS	CANONE PRECEDENTE	TIPOLOGIA
08/08/2023	contratto di locazione u.i. n. 164 ad uso posto auto stabile di via m. macchi 70	1.382,44	01/01/2023 - 31/12/2026	RINNOVO	1.316,61	POSTO AUTO
09/08/2023	contratto di locazione u.i. n. 130 ad uso posto auto stabile di via m. macchi 70	1.382,44	01/01/2023 - 31/12/2026	RINNOVO	1.316,61	POSTO AUTO
01/09/2023	contratto di locazione u.i. n. 48 ad uso abitazione di via Ponzio 48	5.483,08	01/04/2023-31/03/2027	RINNOVO	4.612,07	ABITAZIONE
01/09/2023	contratto di locazione u.i. n. 65 ad uso abitazione di via Sottocorno 46/48	2.261,78	01/01/2023 - 31/12/2026	RINNOVO	2.154,08	ABITAZIONE
01/09/2023	contratto di locazione u.i. n. 73 ad uso box di via Sottocorno 46	2.756,16	01/09/2023 - 31/18/2027	NUOVO		BOX
04/09/2023	contratto di locazione u.i. n. 49 ad uso box di via corno di Cavento 3	2.835,21	01/01/2023 - 31/12/2026	RINNOVO	2.700,20	BOX
25/09/2023	contratto di locazione u.i. n. 38 ad uso box di via dei piatti, 8	4.425,98	01/01/2023 - 31/12/2026	RINNOVO	4.215,22	BOX
02/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 78 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 2.189,72	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.085,45	POSTO AUTO
02/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 77 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 2.189,72	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.085,45	POSTO AUTO
09/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 67 ad uso posto auto di via Olmetto 3	€ 2.530,07	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.410,05	POSTO AUTO
24/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 81 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 1.933,05	01/06/2023-31/05/2027	RINNOVO	1.841,00	POSTO AUTO
24/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 13 ad uso abitazione di via dei piatti, 8	€ 19.370,07	01/10/2022-30/09/2026	RINNOVO	18.447,69	ABITAZIONE
26/10/2023	contratto di locazione u.i. n. 75 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 2.649,49	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	2.523,32	POSTO AUTO
02/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 52 ad uso abitazione di via Olmetto 5	€ 22.928,57	01/07/2023-30/06/2027	RINNOVO	21.835,87	ABITAZIONE
07/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 89 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 1.969,78	01/07/2023-30/06/2027	RINNOVO	1.879,66	POSTO AUTO
07/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 52 ad uso posto auto di via Olmetto 5	€ 1.969,78	01/08/2023-31/07/2027	RINNOVO	1.879,66	POSTO AUTO
13/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 38, ad uso abitazione stabile di via p. Sottocorno 46 anni 4+4	€ 16.000,00	01/12/2023 - 30/11/2027	NUOVO		ABITAZIONE
13/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 18, ad uso abitazione stabile di via p. Sottocorno 46 anni 4+4	€ 9.000,00	01/11/2023 - 31/10/2027	NUOVO		ABITAZIONE
30/11/2023	contratto di locazione u.i. n. 23, ad uso abitazione stabile di via p. Sottocorno 46 anni 4+4	€ 11.155,00	01/12/2023-30/11/2027	NUOVO		ABITAZIONE
01/12/2023	contratto di locazione u.i. n. 33, ad uso abitazione stabile di via p. Sottocorno 46 anni 4+4	€ 14.300,00	01/12/202 - 30/11/2027	NUOVO		ABITAZIONE
21/12/2023	contratto di locazione u.i. n. 24, ad uso abitazione stabile di via Olmetto n. 3 anni 4+4	€ 11.541,39	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	11.379,47	ABITAZIONE
21/12/2023	contratto di locazione u.i. n. 28, ad uso abitazione stabile di via Olmetto n. 3 anni 4+4	€ 18.090,26	01/01/2023-31/12/2026	RINNOVO	17.228,72	ABITAZIONE

Per quanto riguarda i i fondi rustici, si fornisce di seguito il dettaglio della consistenza e della redditività il dettaglio della .

DATA	TIPOLOGIA	DURATA	STATUS	PRECEDENTE IMPORTO	NUOVO IMPORTO	INCREMENTO
02/01/2022	Concessione temporanea di mantenimento tombinatura di una tratta del cavo "Bolagnos", in Comune di Milano, per anni 9	01/10/2021 - 30/09/2030	RINNOVO		€ 6.500,00	€ 6.500,00
26/01/2022	Contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 4°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 4.083,60	€ 4.083,60	€ 0,00
26/01/2022	Contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 12°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 6.141,00	€ 6.014,40	-€ 126,60
26/01/2022	Contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 11", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 4.949,40	€ 4.949,40	€ 0,00
26/01/2022	Contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Grande di Liscate 2" siti in comune di Melzo (Mi) (prima affitto insieme a Grande di Liscate 1)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO CON DIVISIONE	€ 3.329,00	€ 704,72	-€ 2.624,28
26/01/2022	Contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 6-8-2", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (MI)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 7.561,85	€ 7.561,85	€ 0,00
26/01/2022	contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Cassinello del Dosso" siti in comune di Melzo e Liscate (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 3.289,92	€ 3.289,92	€ 0,00
26/01/2022	contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Grande di Liscate 1" siti in comune di Melzo (Mi) - (prima affitto insieme a Grande di Liscate 2)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO CON DIVISIONE		€ 2.407,18	€ 2.407,18
26/01/2022	Rinnovo contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 1°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 5.189,40	€ 5.189,40	€ 0,00
26/01/2022	contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 3°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 7.867,20	€ 7.867,20	€ 0,00
26/01/2022	contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 7°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 1.941,60	€ 1.879,80	-€ 61,80
26/01/2022	contratto d'affitto agrario di terreni, a destinazione agricola, denominati "Podere Bellinzago Lombardo 5°", siti nel Comune di Bellinzago Lombardo (Mi)	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 4.672,20	€ 4.672,20	€ 0,00
10/02/2022	Contratto di affitto terreni in comune di Novate Milanese	11/11/2021-10/11/2029	RINNOVO	€ 5.062,00	€ 4.803,94	-€ 258,06
10/06/2022	Contratto di concessione recinzione su Roggia Canarola	29/03/2022-28/03/2031	RINNOVO	€ 200,00	€ 200,00	€ 0,00
21/06/2022	Contratto di concessione recinzione su Roggia Canarola (una tantum 3024 €)	01/01/2022 - 31/12/2031	RINNOVO	€ 311,00	€ 336,00	€ 25,00
29/09/2022	Concessione Tombinatura Roggia Bolagnos in Milano (una tantum 40,000 €)	01/01/2022-31/12/2030	RINNOVO	€ 4.200,00	€ 4.444,00	€ 244,00
28/12/2022	Concessione temporanea immissione acque in Canarola, Melegnano (MI) per anni 18, (Una tantum € 45,000 - a bilancio dal 2023)	01/01/2023-31/12/2040	NUOVO			
TOTALE				€ 58.798,17	€ 64.903,61	€ 6.105,44

Di seguito la rappresentazione degli introiti derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare e agrario a far data dal 2016:

Entrate patrimoniali	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ordinarie	6.212.424	6.171.465	6.337.106	6.826.806	6.371.936	7.045.799	7.572.640	7.700.026
Straordinarie	2.006.068	993.886	2.217.844	2.638.699	1.677.443	2.111.198	0	1.289.549

Nel corso del 2023 sono stati perfezionati, a seguito dell'esperienza delle aste pubbliche due contratti di vendita immobiliare di cui:

- un terreno edificabile sito nel comune di Cerro al Lambro in via Monte Nero per un importo di aggiudicazione di 1.172.000 oltre IVA, pari a complessivi € 1.429.840

- una unità immobiliare con annesso box sito nel comune di Milano in via Amundsen, per un importo complessivo di € 408.100 (di cui 381.900 per l'abitazione e € 26.200 per il box)
- un terreno edificabili sito nel comune di Novate Milanese in via Baranzate per un importo di € 930.700

Solo l'alienazione del terreno situato nel comune di Cerro al Lambro si è perfezionata con atto notarile nel mese di dicembre. Si è pertanto provveduto ad iscrivere a bilancio la relativa plusvalenza pari a € 1.160.607

Per le altre due alienazioni, invece, il perfezionamento della vendita con la sottoscrizione dell'atto notarile (rogito) non è stato ancora eseguito e, pertanto, nonostante la validità dell'aggiudicazione della vendita a seguito dell'esperimento dell'asta pubblica, la mancanza del rogito che sancisce l'avvenuto passaggio di proprietà ha impedito la possibilità di iscrivere nel bilancio dell'esercizio 2023 le rispettive plusvalenze.

Sono state inoltre contabilizzate ulteriori plusvalenze derivanti dall'esproprio di terreni nei comuni di Bascapé e di Cerro al Lambro, rispettivamente pari a € 88.989,54 e € 30.951,90,

Complessivamente le plusvalenze da alienazioni di € 1.280.549 sono state contabilizzate nel bilancio dell'esercizio 2023 sono state pari a € 1.280.549.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio immobiliare istituzionale, nel corso del 2023 la UOC Servizi Tecnici e Manutenzioni ha predisposto la documentazione per l'avvio delle procedure di gara per l'affidamento dei seguenti importanti contratti di manutenzione:

- lavori di manutenzione generale edile e impiantistica, € 6.521.508 oltre IVA triennali base d'asta
- servizio di manutenzione delle aree esterne a verde, € 545.835 oltre IVA triennali base

Nel corso del 2023 sono stati ultimati i seguenti interventi straordinari:

- lavori di realizzazione nodi equipotenziali presso l'edificio I.D.R. dell'Istituto "C. Golgi" di Abbiategrasso, € 137.534 oltre IVA
- recinzione e messa in sicurezza dell'area di proprietà dell'Azienda in Vimodrone, Via delle Cave, € 54.709 oltre IVA
- prima fase fornitura di componenti e implementazione di un nuovo sistema di supervisione impianti tecnologici a servizio degli edifici I.D.R., Lotto A, centrale termica dell'Istituto Golgi, €139.000 oltre IVA
- lavori di modifica dell'Archivio Storico in Via Piatti 8 Milano finalizzati all'ampliamento del contratto di locazione di Palazzo Archinto.

È stato avviato l'intervento di pulizia e bonifica dei sottotetti dell'edificio Lotto A. dell'Istituto "C. Golgi" di Abbiategrasso, € 104.000 oltre IVA con la nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

Per quanto riguarda la progettazione di interventi straordinari, nel corso del 2022:

- il Politecnico di Milano ha ultimato la diagnosi energetica dell'Istituto geriatrico "P. Redaelli" di Milano e sono in fase di ultimazione le attività per gli Istituti di Vimodrone e Abbiategrasso
- è stato ultimato il servizio di verifica di vulnerabilità sismica dell'Istituto Geriatrico "P. Redaelli di Vimodrone, € 130.576,50 oltre IVA
- è stata predisposta la documentazione per l'affidamento dell'incarico di progettazione dei Lavori di ripristino dei danni conseguenti agli eventi atmosferici avversi occorsi il 12/08/2019 presso il "Podere Bonate" in Siziano, importo lordo presunto incarico € 60.229,08 oltre oneri previdenziali IVA, incarico affidato e parzialmente eseguito in quanto sospeso

La UOC Servizi Tecnici e Manutenzioni ha aggiornato la documentazione per l'affidamento del Servizio di ingegneria e architettura per il riordino delle istanze di prevenzione incendi già acquisite e presentazione di progetti ai fini della sicurezza antincendio in aggiornamento/integrazione, individuazione e valutazione tecnico/economica degli interventi conseguenti per la definitiva messa a norma degli istituti geriatrici "P. Redaelli di Milano, "P. Redaelli" di Vimodrone, "C. Golgi" di Abbiategrasso, di proprietà dell'Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli", a seguito di gara deserta, € 134.450,00 oltre oneri previdenziali IVA

Nel corso dell'esercizio è stata aggiornata la documentazione tecnica per l'affidamento del servizio di architettura e ingegneria di Responsabile Tecnico della Sicurezza Antincendio degli Istituti Geriatrici "P. Redaelli" di Milano, "P. Redaelli" di Vimodrone, "C. Golgi" di Abbiategrasso, a seguito della conclusione del precedente incarico, per un importo di € 45.000,00 oltre oneri previdenziali IVA

Infine, è stata predisposta la documentazione tecnica per l'affidamento degli incarichi professionali per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile Sito in Via Macchi – Brianza finalizzati all'ottenimento di un mutuo bancario, parzialmente ultimati, con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria al Comune di Milano il 22/02/2024.

Nel 2023 è proseguita l'attività tecnica riferita al piano di dismissioni che ha portato all'affidamento di incarichi professionali per la predisposizione di perizie estimative giurate e in materia urbanistica, comprensiva di contatti con comuni e altri enti coinvolti, al fine della valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale disponibile ed indisponibile.

Relativamente ai cavi irrigui, la UOC Servizi Tecnici e Manutenzioni nel 2023 ha eseguito in collaborazione con il Servizio Patrimonio e dalla UOS Giuridico Legale importanti attività tecniche:

- finalizzate alla stipula di nuove concessioni (allo scarico, tombinatura, ecc.) con l'esecuzione di sopralluoghi, verifiche documentali e normative, predisposizione di atti, rapporti con i conduttori dei fondi serviti dai cavi
- conseguenti a controversie e contenziosi.

La U.O.C Servizi Tecnici e Manutenzioni ha verificato gli interventi manutentivi straordinari proposti dai conduttori di unità immobiliari e fondi rustici finalizzati alla valorizzazione dei beni.

Con riferimento al patrimonio immobiliare da reddito, complessivamente sono stati rinnovati 66 contratti di affitto con un incremento dei rispettivi canoni di locazioni pari ad un importo complessivo di € 138.704. Nel medesimo periodo, inoltre, sono stati stipulati 14 nuovi contratti di locazione (uso abitativo, negozi, uffici, box e posto auto) per un importo complessivo pari a € 97.907 a cui si aggiungono 10 nuovi contratti agrari per un importo annuo di € 43.947 e 3 nuove concessioni temporanee su rogge per un importo una tantum di € 57.924 e annuali per 9 anni di € 2.273

Gli investimenti e la gestione straordinaria

L'Azienda ha praticamente completato l'attuazione del programma di ammodernamento, nuova edificazione e messa a norma delle proprie strutture di accoglienza socio sanitarie e assistenziali. Come è noto, l'ambizioso programma di investimenti attuato dall'Azienda è stato prevalentemente realizzato attraverso diversi interventi portati a termine negli anni scorsi, quali l'edificazione del Centro di Riabilitazione di via Caterina da Forlì in Milano (160 posti letto) e la ristrutturazione di diversi reparti RSA degli Istituti amministrati di Milano (Redaelli), di Vimodrone e di Abbiategrasso, l'edificazione del Nuovo IDR e della Nuova RSA presso l'Istituto Golgi, interventi di rilevante portata che hanno interessato la quasi totalità dei posti letto aziendali.

Per il finanziamento delle opere erano state individuate con specifico atto deliberativo le proprietà immobiliari che presentavano le migliori opportunità di cessione, trattandosi prevalentemente di aree con potenzialità edificatoria immediata o acquisibile nel breve periodo. Peraltro, a causa della stagnazione in cui versa ormai da anni il mercato immobiliare in conseguenza della generale ristrettezza di risorse che ha coinvolto tutti i settori produttivi del Paese, si è creato uno scollamento tra le procedure di affidamento dei lavori (cui si è dato avvio rispettando in linea di massima i tempi programmati) e quelle di vendita degli immobili (in massima parte ancora in corso di svolgimento, per assenza di compratori).

In considerazione del perdurare di tale situazione di contingenza, destinata a protrarsi ulteriormente nel tempo, sono insorte problematiche connesse a una non coincidenza temporale tra i flussi finanziari in entrata (introiti vendite) e quelli in uscita (pagamento stati di avanzamento lavori), e data l'importanza strategica per il perseguimento della mission aziendale della realizzazione di tali interventi, si è ravvisata la necessità e l'urgenza di richiedere appositi finanziamenti (mutui per complessivi 20 milioni di euro stipulati con il Tesoriere) per far fronte con tempestività ai relativi pagamenti, non essendosi perfezionate, entro i tempi previsti, le procedure di vendita dei beni immobili di proprietà.

Per far fronte a tale situazione di criticità, il Consiglio di Indirizzo, come si è detto, ha proceduto ad una rimodulazione del piano di dismissione dei beni immobili, definendo diverse priorità di intervento. In sintesi, al fine di acquisire tempestivamente le risorse economiche occorrenti al finanziamento delle citate opere, nei limiti e fino alla concorrenza delle relative necessità finanziarie, il Consiglio di Indirizzo ha deliberato di rivedere il precedente piano di dismissioni immobiliari, mediante assunzione della Deliberazione n. 12 del 2/12/2021 di approvazione del "Documento Di Programmazione Economica Triennale 2021- 2023 - Pianificazione strategica" nel quale è riportato l'aggiornamento al piano delle dismissioni immobiliari per il medesimo triennio, includendo per lo più aree edificabili già oggetto di precedenti tentativi di alienazione non andati a buon fine e le unità immobiliari pervenute per lasciti o per accordi di assistenza.

Con l'adozione del Piano di riequilibrio economico patrimoniale valido per il periodo 2023-2025, adottato per ripianare i deficit di bilancio registrati negli esercizi 2020-2022, è stato nuovamente rivisto il Piano delle dismissioni integrando quello già precedentemente approvato. Nella nuova programmazione delle alienazioni sono state inserite unità immobiliari ad oggi non locate per non ridurre i ricavi derivanti dalla gestione delle locazioni.

A seguito del trasferimento degli uffici della sede centrale presso aree riqualificate e adeguate dal punto di vista normativo all'interno dell'Istituto Redaelli di Milano, Palazzo Archinto è diventato disponibile per la locazione. Con procedura pubblica, Palazzo Archinto è stato locato e rifunzionalizzato con destinazione scuola; il contratto inizialmente stipulato con decorrenza novembre 2018 è stato oggetto di annullamento a seguito di accordo transattivo, per la mancanza della richiesta di preventiva autorizzazione al Segretariato Regionale del Ministero per i beni e le attività culturali. Il nuovo contratto stipulato con l'affittuario con decorrenza 1° aprile 2019 prevede una durata di anni 12, con conclusione quindi il 31 marzo 2031 e la estensione per ulteriori 12 anni.

La messa a reddito di Palazzo Archinto permette all'azienda di poter contare su una entrata rilevante, la più consistente per quanto riguarda gli introiti patrimoniali, situazione che ha dispiegando i suoi effetti positivi già nel corso del 2019 e proseguite negli anni successivi per le fatturazioni emesse e saldate dall'affittuario.

Giunto praticamente a conclusione il piano di adeguamento strutturale degli Istituti amministrati in relazione alla attuazione dei Piani-Programma regionali (rimane solo una coda legata alla collocazione definitiva del Servizio di Riabilitazione Ambulatoriale rivolto ai Minori dell'Istituto di Abbiategrasso e la eventuale attivazione di nuovi servizi quali ad esempio "Degenze di comunità", e all'eventuale attivazione di nuovi posti letto al 3° Piano dell'Istituto di Vimodrone con installazione di nuovo corpo ascensore, interventi rilevanti che richiedono importanti coperture economiche), l'attenzione è stata rivolta alla sicurezza delle strutture (verifica sismica, adeguamento tecnologico e ai fini della normativa antincendio, ecc.) per la quale la normativa intervenuta impone una serie di adempimenti, che dovranno necessariamente essere eseguiti nell'ambito di un programma pluriennale, attraverso l'affidamento di incarichi di consulenza tecnica e progettazione esecutiva, con priorità legata all'ottenimento per le strutture ancora prive del Certificato di Prevenzione Incendi.

Pertanto a quest'ultimo settore, le cui valutazioni di massima per quanto attiene l'entità dei lavori e i relativi costi da sostenere sono rilevanti, deve indirizzarsi la maggior parte degli investimenti disponibili, anche con riferimento al mantenimento in buone condizioni manutentive degli immobili da reddito, tenendo presente che l'Azienda deve contemporaneamente far fronte all'indebitamento esistente e pertanto è necessario reperire risorse piuttosto ingenti attraverso dismissioni immobiliari.

Gli impegni finanziari che l'Azienda dovrà affrontare sono legati da una parte alla restituzione dei finanziamenti richiesti per la realizzazione della Nuova RSA di Abbiategrasso, dall'altro alla necessità di dare adeguata copertura finanziaria agli interventi straordinari già individuati ma non ancora interamente programmati..

Per le proprietà rurali, la maggior parte delle quali è attualmente affittata ad Aziende Agricole di medio/grandi dimensioni, con contratti di lunga durata (venti anni o più), non è da escludere, ove se ne ravvisi la necessità e la convenienza per l'Ente l'eventualità di una futura cessione dei suddetti beni, nel caso vi siano concrete e vantaggiose manifestazioni interesse, anche da parte degli attuali conduttori.

Resta infine da risolvere la problematica cui si è in parte già accennato relativa agli immobili istituzionali non utilizzati. Le possibili ipotesi di utilizzo dei due immobili strumentali (4° Padiglione dell'Istituto di Milano ed edificio storico dell'Istituto Golgi di Abbiategrasso), già adibiti a fini istituzionali ed attualmente distolti da tale finalità in attesa di specifica destinazione si possono formulare al momento le seguenti preliminari considerazioni:

Regione Lombardia ha inserito parte dell'edificio storico dell'Istituto geriatrico C. Golgi e l'edificio dell'Istituto geriatrico P. Redaelli di Milano denominato IV padiglione nel POR al fine della realizzazione di case, ospedali comunità e centrali operativa territoriale.

L'intervento presso l'edificio storico dell'Istituto Golgi è stato approvato e finanziato con fondi PNRR e regionali, sulla base del progetto redatto dall'Azienda di importo complessivo di € 7.874.962,68.

L'intervento presso il IV padiglione, inizialmente inserito tra i progetti finanziati dal PNRR, a seguito della redistribuzione dei fondi del PNRR, è stato stralciato dal Piano, ma risulta ancora inserito nella programmazione regionale, da realizzarsi dal 2026.

L'Azienda ha affidato al Politecnico di Milano un incarico per lo studio di strategie di recupero di immobili di interesse storico di proprietà dell'Azienda, che comprende l'Istituto Golgi di Abbiategrasso. :

ARTICOLAZIONE AZIENDALE

Gli Istituti sono affidati alla responsabilità di un Direttore di presidio, che ne ha la responsabilità gestionale, e di Dirigenti Medici, responsabili di Struttura Complessa (Area Riabilitativa e Socio sanitaria), che riferiscono alle figure intermedie rispetto alla Direzione Generale, di Responsabile di Dipartimento (Amministrativo ed Operativo) per la gestione operativa e funzionale della struttura, e di Responsabile delle Attività Sanitarie per le attività socio sanitarie e sanitarie ivi espletate. Nel 2020 si sono verificati taluni importanti pensionamenti tra i dirigenti che hanno ricoperto dette posizioni di coordinamento, circostanza che ha rappresentato l'occasione per un ripensamento sull'impostazione della struttura organizzativa e sulla regolamentazione dei rapporti organizzativi, che è giunta a compimento con l'adozione a fine anno del nuovo Piano di Organizzazione Aziendale, in attuazione a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Delle tre strutture geriatriche si traccia nella presente relazione solo un sintetico riepilogo delle risultanze dell'attività socio sanitaria (posti letto disponibili e relative saturazioni), dei lavori edilizi in corso, dell'attività degli URP, e degli organici degli operatori presenti e degli obiettivi specifici dei dirigenti.

E' costituito da diversi edifici (monoblocco centrale di 3 piani con circa 290 posti letto, costruito negli anni '80, tre palazzine decentrate costruite nel corso degli stessi anni, con una capacità ricettiva di circa 130 posti letto, e il nuovo Centro di Riabilitazione Giovanni Paolo II di via Caterina da Forlì, dotato di 160 posti letto) per complessivi 580 posti letto residenziali, oltre al Day Hospital e al Centro Diurno Integrato). L'Istituto risponde ai requisiti di accreditamento previsti dalla Regione Lombardia sia sotto il profilo strutturale sia sotto quello organizzativo-gestionale e garantisce uno standard alberghiero di elevata qualità, disponendo di camere singole o a due letti dotate di servizi, di sofisticati sistemi di climatizzazione dell'aria personalizzabili in ogni camera e di ampi spazi esterni, opportunamente attrezzati per un utilizzo da parte degli ospiti durante la stagione estiva.

All'interno dell'area dell'Istituto, come si è detto, è presente, in corpo staccato, un edificio di tre piani di ampia superficie (oltre 2000 mq.) già adibito fino al 2006 a RSA (ex 4° Padiglione), oggetto negli ultimi anni di diverse valutazioni ai fini di un cambio di destinazione (tra le opportunità considerate quelle di un suo utilizzo per alloggi protetti, uffici, residenze universitarie), non esclusa la possibilità di cessione, dal momento che lo stabile può essere reso del tutto indipendente dal resto dell'Istituto e quindi può rivestire un interesse per operatori esterni all'Azienda.

L'Istituto è stato il primo a completare il processo di adeguamento strutturale e ad ottenere l'accreditamento per tutti i servizi erogati e di conseguenza è quello meno interessato da variazioni della disponibilità di posti letto; gli unici servizi che potrebbero avere al momento uno sviluppo sono quelli delle Cure intermedie. In particolare per la riabilitazione residenziale (ex mantenimento) sarebbero ancora disponibili 20 posti letto accreditati non riconosciuti economicamente.

Come stabilito dal Consiglio di Indirizzo, gli uffici della sede centrale di via Olmetto hanno trovato la propria ubicazione all'interno dell'area del Redaelli in appositi spazi ristrutturati, con la sola eccezione dei Beni Culturali e dell'Archivio che hanno mantenuto per il momento l'attuale sede.

CORPI DI FABBRICA	PIANI	SUPERFICIE TOTALE
Monoblocco	4 f.t. + 2 int.	49.100
Palazzine	1 f.t. + 1 int.	7.200
Giovanni Paolo II	2.f.t. + 2 int.	14.800
Palazzina Storica	2 f.t.	6.000
Centrale termica e edifici attigui	2 f.t.	1.500
4° Padiglione	3 f.t. + 1 int.	3.400
TOTALE		80.000

UTILIZZO DEGLI EDIFICI

Monoblocco:

Vi trovano collocazione:

- tutti i servizi generali e di supporto
- n.2 palestre di istituto
- tutti i servizi specialistici
- n. 4 reparti RSA (tre da 50 posti letto e uno da 25) per complessivi 175 p.l. (di cui 22 dedicati a persone in Stato vegetativo)
- l'Hospice con 10 posti letto
- n. 2 reparti di Riabilitazione di Mantenimento per complessivi 96 posti letto, di cui 10 temporaneamente dedicati a ricoveri in regime sperimentale di Postacuta.

Giovanni Paolo II

Vede la presenza di n. 4 reparti di Riabilitazione da 40 posti ciascuno per complessivi 160 pl:

- 1 reparto di Riabilitazione Specialistica
- 3 reparti di Riabilitazione Generale Geriatrica, di cui 1 riservato a malati di Alzheimer
-

Palazzine

Si tratta di tre edifici separati, con complessivi 135 posti letto destinati ad accogliere ospiti in RSA.

Nella Palazzina 3 sono presenti solo ospiti RSA NAT, mentre le Palazzine 1 e 2 sono riservate ad ospiti affetti da malattia di Alzheimer o forme di demenza assimilabili

Palazzina Storica di Piazza Bande Nere

Risalente al precedente "Istituto per gli Inabili al Lavoro" è attualmente utilizzato da terzi:

- dall'ASST Santi Paolo e Carlo di Milano in regime di locazione
- dall'Arma dei Carabinieri in regime di locazione
- come Asilo Nido aziendale affidato in gestione esterna
- dalla Lega per Lotta contro i Tumori in regime di locazione

Centrale termica ed edifici annessi

Oltre ad ospitare gli impianti di produzione di calore in locali attigui è stata realizzata una residenza temporanea per dipendenti ("Collegiata")

4° Padiglione

L'edificio, anch'esso risalente al precedente "Istituto per gli Inabili al Lavoro", al momento è chiuso e inutilizzato; in passato sono stati attivati contatti con la ASST Santi Paolo e Carlo, interessata alla realizzazione in loco di un POT (Presidio Ospedaliero Territoriale). Ad oggi, tuttavia, non vi è stato alcun esito dell'interlocuzione.

✓ SERVIZI EROGATI

L'elencazione dei servizi erogati e il dimensionamento, nell'ipotesi di pieno utilizzo della struttura, sono riportati di seguito:

SERVIZI RSIDENZIALI

REGIME	SERVIZIO	Previsione occupazione PL
RSA	RSA Nat	194
	Nuclei Alzheimer	87
	Nucleo Stati Vegetativi	21
	TOTALE	302
Cure Intermedie	ex Specialistica	39
	ex Generale-geriatrica	115
	ex Mantenimento	89
	TOTALE	243
HOSPICE		10
TOTALE OCCUPAZIONE POSTI LETTO		555

SERVIZI DIURNI, AMBULATORIALI E DOMICILIARI

PRESTAZIONI	UTENTI/DIE
DH Specialistico	14
DH Generale geriatrico	25
Ciclo Diurno Continuo	20
Cento Diurno integrato	16
Trattamenti Ambulatoriali	22
Visite Fisiatriche	10
TOTALE	107

SERVIZIO	UTENTI/DIE
Laboratorio analisi	150
Ambulatorio Radiologia	40
Ambulatorio Terapie Fisiche	
TOTALE	190

SERVIZIO	UTENTI/DIE
Assistenza Domiciliare Integrata (ADI)	10
Rsa Aperta domiciliare	29
UVM	15
TOTALE	54

TOTALI OSPITI/UTENTI	905
-----------------------------	------------

Organici

Gli organici sono stati definiti a seguito del percorso di confronto con la Direzione Medica dell'Istituto per definire la dotazione organica ottimale sia rispetto al soddisfacimento dei requisiti di accreditamento richiesti, che all'efficiente gestione dei turni di lavoro, tenuto conto delle specificità dei servizi presenti in Istituto. Nel corso del 2024 saranno effettuate assunzioni a copertura del turn over del personale cessato e quelle relative all'implementazione della dotazione organica previste nel Piano del fabbisogno delle risorse umane approvato con il P.I.A.O. e non ancora eseguite.

DOTAZIONE ORGANICA ISTITUTO REDAELLI MILANO (FTP) - ANNO 2023

	FIGURE PROFESSIONALI	DIPENDENTI.	ESTERNI	TOTALE
PERSONALE SOCIO SANITARIO	ANIMATORE	4	1	5
	ASA/OSS	234		234
	ASS. SOCIALE	4		4
	BIOLOGO/RADIOLOGO	3	0,5	3,5
	INFERMIERE	66	20	86
	MEDICO	25	4	29
	PSICOLOGO			
	RELIGIOSO	1		1
	RIABILITATORE	77		77
TEC.SANITARIO	6		6	
TOTALE		420	21,5	445,5
ALTRO PERSONALE	ADD.SERV.GEN.	44		44
	ALTRI			
	AMMINISTRATIVO	20		20
	CUOCO	9		9
	DIRIGENTE	0,3		0,3
TECNICO				
TOTALE		73,3		73,3
TOTALE ISTITUTO		493,3	21,5	518,8

ISTITUTO GERIATRICO "C. GOLGI" DI ABBIEGRASSO.

Nel corso del 2017, a seguito del perdurante verificarsi di una ridotta saturazione dei posti letto RSA è stata operata la scelta di chiudere un reparto di degenza (1° piano del Lotto A), limitando così la capienza RSA a 167 posti letto, di cui 39 destinati al Nucleo Alzheimer. Nell'ambito di tale operazione, il "Nuovo IDR" è stato destinato interamente ad attività riabilitative con 120 posti letto finanziati; i restanti 30 posti letto di cure intermedie, accreditati ma non finanziati, sono collocati formalmente in una parte del reparto dismesso, con l'intendimento di utilizzare la restante parte del reparto per la collocazione definitiva del servizio di riabilitazione ambulatoriale rivolto ai minori.

Grazie alla proroga del piano di adeguamento strutturale prevista dalla Regione, che ha portato la scadenza al 31 dicembre 2020 e ancora con successive proroghe al 2024, è stato possibile procrastinare la decisione definitiva sull'utilizzo della struttura, per verificare la possibilità di ottenere il finanziamento delle attività riabilitative attualmente non contrattualizzate. Tuttavia, a seguito della rottura dell'impianto di riscaldamento della parte storica precedentemente occupata dalla riabilitazione Minori, in via provvisoria e urgente è stato comunque effettuato il trasferimento di questo servizio. La migliore e definitiva sistemazione degli spazi e degli impianti, anche al fine dell'ottenimento del certificato di prevenzione incendi per l'intero Lotto A, è divenuta improcrastinabile e determinante per il completamento del Piano di adeguamento dell'Istituto.

Attualmente l'istituto risulta costituito da 4 corpi principali:

CORPI DI FABBRICA	PIANI	SUPERFICIE TOTALE
Parte storica	2 f.t. + 1 int.	22.600
Nuovo IDR	4 f.t. + 1 int.	12.000
Lotto A	2.f.t. + 1 int.	6.800
Nuova struttura	4 f.t. +1 int.	15.000
Centrale termica		600
TOTALE		57.000

✓ UTILIZZO DEGLI EDIFICI

PARTE STORICA:

Vi trovano attualmente collocazione:

- il Servizio di riabilitazione dell'età evolutiva
- alcuni servizi di supporto

NUOVO IDR

Sono presenti 3 reparti da 40 posti letto ciascuno:

- 1 reparto misto di Riabilitazione Generale Geriatrica (40 p.l.) riservato ad ospiti affetti da malattia di Alzheimer
- 1 reparto misto di Riabilitazione Specialistica (30 p.l.) e generale geriatrica (10 p.l.)
- 1 reparto di Riabilitazione Generale Geriatrica (40 p.l.)
- 1 sala conferenze

LOTTO A

Ospita due reparti di degenza:

- 1 reparto RSA dedicato ad ospiti affetti da malattia di Alzheimer con 39 p.l.
- 1 reparto da 42 p.l., attualmente non utilizzato e destinato ad accogliere in futuro sia il Servizio di Riabilitazione ambulatoriale rivolto ai Minori, sia 30 posti letto di Cure Intermedie ex riabilitazione di mantenimento in attesa di finanziamento.

NUOVA STRUTTURA

E' stata aperta nel luglio 2015 per accogliere

- 2 reparti RSA da 64 p.l. ciascuno
- I servizi diurni e ambulatoriali riabilitativi
- 17 mini alloggi protetti
- Una parte dei servizi generali (Direzione, Servizi sociali, accoglienza e accettazione, centralino)

✓ SERVIZI EROGATI

L'elencazione dei servizi erogati e il dimensionamento sono di seguito riportati:

DEGENZE

REGIME	SERVIZIO	Previsione occupazione P.L.
RSA	RSA NAT	124
	Nucleo Alzheimer	38
	TOTALE	162
Cure Int.	Riabilitazione Specialistica	30
	Riabilitazione Generale-geriatrica	69
	Riabilitazione Mantenimento	20
	TOTALE	119
TOTALE DEGENZE		281

SERVIZI DIURNI, AMBULATORIALI E DOMICILIARI

PRESTAZIONI	UTENTI/DIE
DH Specialistico	5
DH Generale geriatrico	14
Ciclo Diurno Continuo	16
Visite Fisiatriche	10
Trattamenti Ambulatoriali	50
Trattamenti Ambulatoriali Minori	30
TOTALE	125

SERVIZIO	PREV. UTENTI/DIE
Assistenza Domiciliare Integrata (ADI)	15
Rsa Aperta domiciliare	8
UVM	5
TOTALE	28
TOTALE UTENTI	153

ORGANICI

Gli organici sono stati definiti a seguito del percorso di confronto con la Direzione Medica dell'Istituto per definire la dotazione organica ottimale sia rispetto al soddisfacimento dei requisiti di accreditamento richiesti, che all'efficiente gestione dei turni di lavoro, tenuto conto delle specificità dei servizi presenti in Istituto. Nel corso del 2024 saranno effettuate assunzioni a copertura del turn over del personale cessato e quelle relative all'implementazione della dotazione organica previste nel Piano del fabbisogno delle risorse umane approvato con il P.I.A.O. e non ancora eseguite.

DOTAZIONE ORGANICA ISTITUTO GOLGI ABBIATEGRASSO (FTP)– ANNO 2023

	FIGURE PROFESSIONALI	DIPENDENTI	ESTERNI	TOTALE
PERSONALE SOCIO SANITARIO	ANIMATORE	1		1
	ASA / OSS	153		153
	ASS. SOCIALE	3		3
	BIOLOGO			
	INFERMIERE	48	1	49
	MEDICO	16		16
	PSICOLOGO		5	
	RELIGIOSO	4		4
	RIABILITATORE	60		60
	TEC.SANITARIO			
TOTALE		285	6	292
ALTRO PERSONALE	ADD.SERV.GEN.	27		27
	ALTRI			
	AMMINISTRATIVO	14		14
	CUOCO	6		6
	DIRIGENTE	0,3		0,3
	TECNICO			
TOTALE		47		
TOTALE ISTITUTO		332,3	6	338,3

ISTITUTO GERIATRICO "P. REDAELLI" DI VIMODRONE.

L'Istituto è costituito da un corpo centrale articolato in 6 piani fuori terra dotato attualmente di circa 500 posti letto (non a norma gli 84 del 3° piano) e da un corpo laterale posto su due piani (Palazzina RSA Alzheimer) per complessivi 40 posti.

Il processo di adeguamento della struttura destinata a RSA finalizzato all'autorizzazione definitiva al funzionamento, è stato ultimato con l'avvenuta ristrutturazione dei reparti situati al 1° piano: complessivamente, è stata ristrutturata la totalità dei posti letto di RSA, con reparti con camere a 2 letti, tutte dotate di propri servizi, che vantano caratteristiche alberghiere elevate.

Anche nei piani dell'Istituto dedicati alle attività di riabilitazione, ove il comfort assume una rilevanza minore, in relazione alla durata media della degenza, che si attesta su circa 60 giorni, ha avuto inizio il processo di completa ristrutturazione, che ha finora visto concludere i lavori al piano rialzato (34 posti letto di riabilitazione specialistica con palestra dedicata) mentre è stata completata seppur in ritardo rispetto alle previsioni iniziali la ristrutturazione del 2° piano (2 reparti con 84 p.l.) e del 4° piano (2 reparti con 84 p.l.) dell'Istituto.

Il piano di adeguamento strutturale, dopo la proroga di un ulteriore triennio prevista dalla Regione, scadrà nel 2024; la formalizzazione alla Regione tramite l'ATS, del progetto di ristrutturazione dei due reparti situati al 3° piano della struttura, l'unico non ancora interessato da lavori di ristrutturazione e attualmente chiuso, contestualmente alla implementazione di un ascensore antincendio a servizio di tutti i piani, consentirebbe di adeguare l'intera struttura alla normativa sulla prevenzione incendi.

Dal punto di vista strutturale l'Istituto può essere rappresentato come un monoblocco al quale sono collegati quattro edifici di minori dimensioni collocati in un'area di mq.40.000.

Per quanto riguarda i requisiti strutturali di accreditamento tutti i Reparti risultano adeguati. Al termine del piano di adeguamento sarà disponibile un intero piano (il 3°) per il quale potranno essere studiate eventuali ipotesi di destinazione a nuovi servizi.

CORPI DI FABBRICA	PIANI	SUPERFICIE TOTALE
Monoblocco	7 f.t. + 1 int.	19.400
Palazzina Alzheimer	2 f.t. + 1 int.	1.600
Palazzina Palestre	2.f.t. + 1 int.	900
Palazzina ingresso	1 f.t. +1 int.	500
Chiesa e sala teatro	2 f.t.	2.600
TOTALE		25.000

✓ UTILIZZO DEGLI EDIFICI

MONOBLOCCO

Vi trovano attualmente collocazione:

- la maggior parte dei servizi generali e di supporto
- tutti i servizi specialistici
- n. 5 reparti RSA (quattro da 42 posti letto e uno da 52) per complessivi 220 p.l.
- n. 2 reparti di Riabilitazione di Mantenimento e Generale Geriatrica per complessivi 80 posti letto
- n. 2 reparti di Riabilitazione Generale Geriatrica per complessivi 84 posti letto
- n. 1 reparto di Riabilitazione Specialistica con 34 posti letto

PALAZZINA ALZHEIMER

Vede la presenza di n. 1 reparto RSA articolato in due nuclei (20+21 p.l.) collocati su due piani.

Fino al 2019 solo 18 posti letto erano formalmente riconosciuti come Nucleo Alzheimer; ora l'intero reparto è classificato come RSA Alzheimer, a conclusione della procedura di riconoscimento da parte della Regione Lombardia.

PALAZZINA PALESTRE

Ospita sia i servizi diurni (DH e Ciclo Diurno Continuo), che i servizi Riabilitativi ambulatoriali e le terapie fisiche. Deve essere verificata la completa e piena rispondenza ai requisiti di accreditamento.

PALAZZINA INGRESSO

Al momento ospita solo portieri e centralinisti ma la disponibilità di nuovi spazi a seguito del trasferimento della "Pubblica Assistenza di Vimodrone", che li occupava precedentemente in virtù di una convenzione relativa al trasporto degli ospiti in Ambulanza, potrebbe consentire il trasferimento in una posizione più vantaggiosa degli uffici di accettazione.

CHIESA E SALA TEATRO

Costituiscono un riferimento importante per gli ospiti dell'istituto.

✓ SERVIZI EROGATI

L'elencazione dei servizi erogati e il dimensionamento sono di seguito riportati:

SERVIZI RESIDENZIALI

REGIME	SERVIZIO	Previsione occupazione P.L.
RSA	RSA NAT	214
	Nucleo Alzheimer	40
	TOTALE	254
Cure Int.	Riabilitazione Specialistica	33
	Riabilitazione Generale-geriatrica	88
	Riabilitazione Mantenimento	69
	TOTALE	190
TOTALE DEGENZE		444

SERVIZI DIURNI, AMBULATORIALI E DOMICILIARI

PRESTAZIONI	UTENTI/DIE
DH Specialistico	6
DH Generale geriatrico	20
Ciclo Diurno Continuo	30
Visite Fisiatriche	10
Trattamenti Ambulatoriali	20
TOTALE	86

SERVIZIO	UTENTI/DIE
Ambulatorio Radiologia	60
Ambulatorio Cardiologia	
Ambulatorio Terapie Fisiche	
TOTALE	

SERVIZIO	UTENTI/DIE
Servizio pasti a domicilio	10
RSA Aperta domiciliare	8
UVM	5
TOTALE	23
TOTALE UTENTI	613

ORGANICI

Gli organici sono stati definiti a seguito del percorso di confronto con la Direzione Medica dell'Istituto per definire la dotazione organica ottimale sia rispetto al soddisfacimento dei requisiti di accreditamento richiesti, che all'efficiente gestione dei turni di lavoro, tenuto conto delle specificità dei servizi presenti in Istituto. Nel corso del 2024 saranno effettuate assunzioni a copertura del turn over del personale cessato e quelle relative all'implementazione della dotazione organica previste nel Piano del fabbisogno delle risorse umane approvato con il P.I.A.O. e non ancora eseguite.

DOTAZIONE ORGANICA ISITUTO REDAELLI DI VIMODRONE (FTP)– ANNO 2023

	FIGURE PROFESSIONALI	DIPENDENTI.	ESTERNI	TOTALE
PERSONALE SOCIO SANITARIO	ANIMATORE	2	3	5
	ASA/OSS	187		187
	ASS. SOCIALE	3		3
	BIOLOGO/RADIOLOGO		0,5	0,5
	INFERMIERE	51	21	72
	MEDICO	18	3	18
	PSICOLOGO			
	RELIGIOSO			
	RIABILITATORE	55		55
TEC.SANITARIO	1		1	
TOTALE		317	24,5	341,5
ALTRO PERSONALE	ADD.SERV.GEN.	34		34
	ALTRI			
	AMMINISTRATIVO	20		20
	CUOCO	11		11
	DIRIGENTE	0,3		0,3
	TECNICO			
TOTALE		64,3		64,3
TOTALE ISTITUTO		381,3	24,5	406,8

FUNZIONI AZIENDALI

Ad eccezione dell'Archivio Storico, rimasto nella sua collocazione di Via Patti, 8 con la maggior parte delle opere d'arte di proprietà dell'Ente, tutte le funzioni aziendali sono collocate presso l'Istituto Redaelli di Milano.

Nel corso degli ultimi anni gli organici, anche tra le figure dirigenziali, hanno subito talune riduzioni che vengono compensate nella previsione 2024, con nuove assunzioni.

DOTAZIONE ORGANICA (FTP)– ANNO 2023

	FIGURE PROFESSIONALI	DIPENDENTI	ESTERNI	TOTALE
ALTRO PERSONALE	ADD.SERV.GEN.	1		1
	ALTRO	4		4
	ASSISTENTE SOCIALE			
	AMMINISTRATIVO	54		54
	DIRIGENTE	7		7
	DIRETTORE GENERALE	1		1
	DIRIGENTE MEDICO	2		2
	INFORMATICO	5		5
	LEGALE	1		1
	FISIOTERAPISTA	1		1
	INFERMIERE	4		4
	PERSONALE TECNICO	24		24
PENSIONATI	29		29	
TOTALE		133		133

B) Bilancio

ATTIVO		PASSIVO	
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2023
C ATTIVITA CIRCOLANTE			
I Rimanenze	595.439	740.748	16.308.741
1 Beni di consumo	595.439	740.748	6.384.170
II Crediti	5.329.876	19.972.971	9.924.572
1 Verso la Regione	2.496	75	
2 Verso il Comune	370.799	356.602	
3 Verso Altri Enti	247.525	0	
5 Verso ATS	4.709.057	19.616.294	
6 Verso altri soggetti (di cui esigibili entro l'esercizio successivo)			
III Attiv.finanz.che non costit.immobilizzazioni	2.743	2.743	8.406.146
4 Titoli	2.743	2.743	
IV Disponibilità liquide	5.459	2.513	1.923.345
1 Depositi bancari e postali	0	0	1.919.586
3 Denaro e valori in cassa	5.459	2.513	4.563.214
TOTALE C	5.933.516	20.718.975	60.078.462
D RATEI E RISCONTI ATTIVI			
1 Ratei	442	848	671.598
2 Risconti	463.862	17.916	587.425
TOTALE D	464.304	18.763	1.259.023
TOTALE (A+B+C+D)	222.609.762	235.057.027	235.057.027
E Conti d'ordine	14.244.125	14.244.125	14.244.125
F Beni di Terzi	17.553.258	18.401.005	18.401.005
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C+D+E+F)	254.407.145	267.702.157	267.702.157
Debiti			
I Debiti di finanziamento	14.857.163	14.857.163	16.308.741
1 Finanziamento a breve termine	4.762.499	4.762.499	6.384.170
2 Mutui e prestiti	10.094.664	10.094.664	9.924.572
3 Debiti pluriennali			
II Debiti di funzionamento	23.540.981	23.540.981	35.363.575
1 Debiti verso fornitori	17.748.373	17.748.373	23.678.888
2 Altri debiti	5.792.607	5.792.607	10.783.892
3 debiti verso ATS			900.795
III Debiti diversi	7.409.806	7.409.806	8.406.146
1 Debiti verso società di capitali			
2 Debiti verso Amministrazioni Pubbliche	1.805.028	1.805.028	1.923.345
3 Debiti tributari	1.935.429	1.935.429	1.919.586
4 Debiti verso istituti di previdenza	3.669.349	3.669.349	4.563.214
5 Altri debiti			
TOTALE E	45.807.950	45.807.950	60.078.462
Ratei e Risconti			
1 Ratei Passivi	212.916	212.916	671.598
2 Risconti Passivi	582.437	582.437	587.425
TOTALE F	795.353	795.353	1.259.023
TOTALE	222.609.762	222.609.762	235.057.027
Conti d'ordine	14.244.125	14.244.125	14.244.125
Beni di Terzi	17.553.258	17.553.258	18.401.005
TOTALE PASSIVITA'	254.407.145	254.407.145	267.702.157



Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI-REDAELLI"

CONTO ECONOMICO AL 31.12.2023

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
<u>1 Ricavi delle prestazioni erogate</u>	59.333.235	68.818.504	9.485.269
a) <u>Degenze RSA</u>	9.836.330	10.445.629	609.299
b) <u>Cure Intermedie</u>	26.271.685	31.856.639	5.584.954
c) <u>Centro diurno integrato</u>	100.316	118.303	17.987
d) <u>Riabilitazione diurna e ambulatoriale</u>	4.896.213	5.220.730	324.517
e) <u>Hospice</u>	932.250	949.831	17.581
f) <u>Assistenza Domiciliare Integrata</u>	644.697	708.489	63.792
g) <u>Stati vegetativi</u>	683.786	1.018.718	334.932
h) <u>Rsa aperta</u>	374.847	429.740	54.893
i) <u>Counseling autismo</u>	90.662	134.877	44.215
l) <u>Prestazioni diagnostiche e ambulatoriali</u>	1.023.078	531.431	-491.647
m) <u>Rette di degenza RSA e CDI</u>	14.336.219	17.212.877	2.876.658
n) <u>Altri ricavi</u>	143.152	191.240	48.088
<u>2 Proventi e ricavi diversi</u>	9.969.016	9.743.701	- 225.315
a) Del patrimonio immobiliare:	7.572.640	7.700.026	127.387
c) Ricavi attività commerciali	155.509	172.862	17.353
d) Altri proventi	1.416.953	983.681	- 433.272
e) Risorse aggiuntive regionali	823.914	887.131	63.217
<u>3 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</u>	-	-	-
<u>4 Contributi</u>	1.527.099	1.527.110	11
a) Contributi da Enti pubblici	-	-	-
b) Contributi da privati	-	-	-
c) Utilizzo Riserva per contributi in conto capitale	1.527.099	1.527.110	11
TOTALE A	70.829.350	80.089.315	9.259.966
B COSTI DELLA GESTIONE			
<u>1 Acquisti per beni di consumo</u>	4.963.492	6.292.830	1.329.339
a) Generi di Vitto	1.811.814	2.571.770	759.955
b) Medicinali	845.502	1.171.191	325.689
c) Reagenti e materiali Laboratorio	689.514	655.965	- 33.549
d) Dispositivi Monouso	284.592	431.966	147.374
e) Presidi	383.111	517.480	134.370
f) Dispositivi Protezione Individuale	345.984	277.041	- 68.943
g) Altri	602.975	667.418	64.443

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
<u>2 Per servizi</u>	23.787.669	21.532.242	- 2.255.427
a) Consumi energetici	6.664.716	4.142.275	- 2.522.441
b) Pulizia:			
b1) Servizio guardaroba	1.165.553	1.610.517	444.964
b2) Servizio Pulizia Ambienti	2.313.180	2.245.510	- 67.670
c) Collaboratori:			
c1) cooperativa e interinali	7.407.346	7.347.608	- 59.738
c2) Medici, specialisti e guardie mediche	1.087.532	1.324.994	237.462
c3) Altri collaboratori e indennità organi interni	514.774	666.979	152.205
d) Manutenzioni	3.151.224	2.607.781	- 543.443
e) Altri costi	1.483.343	1.586.577	103.233
<u>3 Per godimento beni di terzi</u>	75.724	72.895	- 2.829
a) Affitti	-		-
b) Canoni di locazione finanziaria	-	72.124	72.124
c) Altri	75.724	771	- 74.953
<u>4 Per il personale</u>	49.854.147	52.200.825	2.346.678
a) salari e stipendi	37.088.210	38.656.515	1.568.305
b) oneri sociali	10.725.363	11.120.619	395.256
c) trattamento di fine rapporto	18.688	10.737	- 7.951
d) trattamento di quiescenza e simili	-		-
e) altri costi	226.138	172.115	- 54.023
f) acc. Arretrati stipendi dell'esercizio	777.887	1.144.611	366.725
g) risorse aggiuntive regionali	1.017.861	1.096.228	78.367
<u>5 Ammortamenti e svalutazioni</u>	2.585.039	2.460.952	- 124.087
<u>6 Variazioni rimanenze beni di consumo</u>	174.704	- 145.309	- 320.013
<u>7 Accantonamento fondi rischi</u>	450.935	-	- 450.935
a) Quota per svalutazione credito	-		-
b) Altre quote	450.935		- 450.935
<u>8 Altri accantonamenti</u>			-
<u>9 Oneri diversi di gestione</u>	5.015.966	5.552.126	536.160
a) Imposte (IVA indetraibile e altre)	2.849.698	3.170.079	320.381
b) IMU	1.511.441	1.577.252	65.811
c) Tarsu e altre tasse	412.968	400.839	- 12.129
d) Oneri vari diversi	241.858	403.956	162.098
TOTALE B	86.907.674	87.966.561	1.058.887
C FINANZIAMENTI ALLE ORGANIZZAZIONI DEL TER	220.000	220.000	-
CONTRIBUTO ALLA FONDAZIONE GOLGI-CENCI	220.000	220.000	-
RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B-C)=G	- 16.298.325	- 8.097.246	8.201.079

	31.12.2022	31.12.2023	diff.
D PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
<u>1 Proventi da partecipazioni</u>	-		-
a) da società di capitali	-		-
b) da altri soggetti	-		-
<u>2 Altri proventi finanziari</u>	958	45.316	44.358
a) Interessi attivi	958	45.316	44.358
b) Altri proventi			-
<u>3 Interessi passivi ed altri oneri finanziari</u>	496.284	1.185.695	689.411
a) Interessi passivi su operazioni a breve	223.848	759.035	535.187
b) Interessi passivi su mutui	272.437	426.660	154.223
c) Oneri finanziari diversi			-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (D1+D2)	- 495.326	- 1.140.379	- 645.053
E RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
<u>1 Rivalutazioni</u>	-		
<u>2 Svalutazioni</u>	-		
TOTALE DELLE RETTIFICHE (E1-E2)=I	-		
F PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
<u>1 Proventi</u>	2.426.210	10.602.625	8.176.415
a) donazioni e lasciti	219.233	6.829	- 212.404
b) erogazioni liberali			-
c) plusvalenze da alienazioni	-	1.280.549	1.280.549
d) Altri da specificare			-
e) sopravvenienze attive	2.206.976	9.315.247	7.108.271
<u>2 Oneri</u>	561.273	1.008.824	447.551
a) Minusvalenze da alienazioni	-		-
b) Insussistenza da attività	-		-
c) Sopravvenienze di passività	551.732	1.008.824	457.092
d) Oneri straordinari diversi	9.541	-	- 9.541
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	1.864.936	9.593.801	7.728.864
Risultato prima delle imposte R=+/-G+/-H+/-	- 14.928.714	356.176	15.284.891
Ires	768.550	806.112	37.562
Irap	-	-	-
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	- 15.697.264	- 449.936	15.247.329



Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI-REDAELLI”

C) Dotazione Risorse Umane

**A.S.P. GOLGI-REDAELLI
DOTAZIONE DI PERSONALE 2023 (FTp)**

	FIGURE PROFESSIONALI	DIPEN- DENTI.	ESTERNI	TOTALE
PERSONALE SOCIO SANITARIO	ANIMATORE/EDCATORE	7	4	11
	ASA / OSS	574		574
	ASS. SOCIALE	10		10
	BIOLOGO/RADIOLOGO	2	1	3
	INFERMIERE	169	42	211
	MEDICO	61	7	68
	PSICOLOGO		11	11
	RELIGIOSO	5		5
	RIABILITATORE	193		193
	TEC.SANITARIO	8		8
TOTALE		1.029	65	1.094
ALTRO PERSONALE	ADD.SERV.GEN.	106		106
	ALTRI	4		4
	AMMINISTRATIVO	108		108
	CUOCO	26		26
	DIRIGENTE	7		7
	DIRETTORE GENERALE	1		1
	TECNICO	28		28
	INFORMATICO	5		5
	LEGALE	1		1
	PENSIONATI	29		29
TOTALE		315		315
TOTALE ISTITUTO		1.344	65	1409

D) Investimenti

La maggior parte degli interventi di adeguamento delle strutture di ricovero ai requisiti previsti sono stati effettuati nel corso dei due decenni precedenti, con un imponente programma di investimenti (oltre euro 50 milioni) che ha permesso il riconoscimento del formale accreditamento definitivo; al momento rimangono aperte solo 2 situazioni complesse per quanto riguarda i piani di adeguamento (per circa euro 3 milioni). Tuttavia nel frattempo sono entrate in vigore nuove e più stringenti normative specifiche in materia di sicurezza, sicurezza antincendio e sicurezza antisismica che impongono l'adozione di un programma di interventi impegnativo sia temporalmente che economicamente.

Con riferimento al Piano degli investimenti programmato nel 2022 si precisa che dopo la pandemia Covid 19, che ha coinvolto l'intera struttura nella gestione dell'emergenza sanitaria, l'esecuzione degli interventi programmati ha ripreso la precedente interruzione

Nel budget 2023 i lavori sono rimasti bloccati perché non sono stati allocati i fondi necessari in quanto dipendenti dalla realizzazione del piano delle alienazioni immobiliari ad oggi non concretizzato nella sua interezza

Nel budget 2023 è stato ritenuto opportuno pertanto, riproporre i medesimi interventi, non ancora avviati,, riprogrammandone le scadenze.

Se si prendono in considerazione le problematiche che attualmente riguardano queste strutture, in termini di investimenti richiesti, si può fare riferimento alle tipologie che seguono:

A) CONCLUSIONE DEI PIANI DI ADEGUAMENTO AI REQUISITI DI ACCREDITAMENTO

La partita riguarda gli **Istituti di Abbiategrasso e Vimodrone** sono state inoltrate all'ATS richieste di proroga al 31/07/2024 per Abbiategrasso e al 31/12/2024 per Vimodrone

Per quanto riguarda **la sede di Abbiategrasso** l'intervento riguarda essenzialmente la formale e definitiva collocazione al 1° piano del cosiddetto "Lotto A" del servizio di riabilitazione rivolto ai minori, con conseguente riduzione della capienza dei nuclei da 41 a 30 posti letto; il minor numero di posti letto disponibili non inficia né l'accreditamento per le Cure Intermedie (per le quali rimangono disponibili complessivamente 150 P.L. accreditati), né i ricavi dell'Istituto, dal momento che, sin dal riconoscimento iniziale, questi 30 posti letto non sono stati inclusi nel finanziamento contrattualmente riconosciuto da ATS.

Per quanto riguarda **la sede di Vimodrone** la situazione presenta differenze sostanziali.

L'area da ristrutturare è costituita dall'intero 3° piano (2 reparti di degenza) ma il piano di adeguamento si riferisce ai posti letto ancora mancanti per raggiungere il numero complessivo di p.l. accreditati di 210 (da 12 a 14 in relazione alla configurazione che si deciderà di dare in via definitiva al reparto "Rialzato"). Dal momento che il finanziamento non è mai stato superiore alla produzione dei posti letto attualmente attivi, un effettivo intervento sarebbe opportuno solo in presenza di una integrazione degli stanziamenti che, al momento, appare del tutto improbabile.

Nel 2022 è stato completato il bando Regione Lombardia che ha convertito posti RSA in posti RSA Alzheimer

Pertanto si ritiene che occorre valutare se sia opportuno avviare il piano di adeguamento prospettato o se sia, invece, preferibile rinunciare all'accreditamento di 12/14 posti letto escludendo l'esecuzione di ulteriori opere. Va detto, tuttavia, che la disponibilità degli spazi del 3° piano, grazie alla loro posizione baricentrica rispetto ai 6 piani dell'Istituto può rivelarsi utile, nei limiti consentiti dalle norme, per la collocazione di spogliatoi del personale, magazzini, archivi uffici e servizi sanitari specialistici.

Nel 2020 l'Area Tecnica e Servizi Manutentivi ha redatto uno studio di fattibilità relativamente ai lavori necessari per la ristrutturazione del 3° piano che comprende lavori di modifica del 1° piano e di un semipiano al piano rialzato in relazione alla modifica della destinazione d'uso conseguente allo spostamento dei reparti.

Nel 2022 il costo per procedere al predetto intervento, alla luce dei nuovi rincari sui materiali, è valutato tra i 2,3 milioni e i 3,3 milioni milioni.

B) ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE INTERVENUTE IN MATERIA ANTISISMICA E ANTINCENDIO

L'evoluzione della normativa tecnica ha imposto adeguamenti differiti nel tempo con cadenza annuale mettendo di fatto in discussione anche situazioni sulle quali l'Azienda era già intervenuta adeguandosi alle precedenti disposizioni normative

Al momento attuale occorre prendere atto che le strutture di ricovero devono essere sottoposte ad ulteriori interventi obbligatori per il rispetto delle normative antisismiche e antincendio.

✓ **ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA**

Per quanto riguarda la **normativa antisismica** le disposizioni prevedono l'esecuzione di una valutazione della resistenza statica degli edifici sulla base dell'analisi e campionamenti specifici.

Un apposito software, sulla base dei dati dei test eseguiti sui materiali e delle caratteristiche del progetto, determina i risultati della valutazione e indica quali eventuali opere di consolidamento sono necessarie per rendere la struttura adeguata alla normativa vigente.

È di tutta evidenza che, in relazione alle risultanze delle valutazioni, potrebbero determinarsi necessità di interventi di entità più o meno rilevante, che saranno comunque affrontati nei prossimi esercizi.

Nel 2023 è stato ultimato il servizio di verifica di vulnerabilità sismica dell'Istituto Geriatrico "P. Redaelli di Vimodrone, € 130.576,50 oltre IVA, e individuati lavori per la riduzione del rischio con una stima preliminare di circa € 2.000.000.

La medesima attività dovrà essere affidata anche per gli Istituti di Milano e Abbiategrasso.

✓ **ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO**

Per quanto riguarda la **normativa antincendio** le disposizioni prevedono l'adeguamento delle strutture alle nuove normative che investono anche numerosi impianti (gas combustibili, gas medicali, diffusione sonora, impianti elettrici, illuminazione ecc) e comportano la realizzazione di compartimentazioni, locali di emergenza, procedure organizzative ecc.

Per avere un quadro della situazione in ciascun Istituto, in relazione all'aderenza alle nuove disposizioni, è necessario affidarsi ad un professionista specializzato che, ultimata la ricognizione, definisca gli interventi da effettuare per l'adeguamento; successivamente sarà necessario affidare specifici incarichi per la progettazione degli interventi veri e propri e in seguito passare alla fase realizzativa.

Nel 2023 è stata predisposta la documentazione tecnica aggiornata per una nuova procedura di gara, € 134.450,00 oltre oneri previdenziali IVA in quanto la prima procedura è andata deserta.

Nel 2022 è stato nominato per la prima volta il responsabile tecnico della sicurezza antincendio con incarico a professionista esterno, riaffidato nel 2023 a diverso professionista.

Sono state attivate le procedure per l'affidamento di incarichi professionali relativi alla fase di ricognizione e individuazione degli interventi, che saranno effettuati negli anni successivi.

L'incarico affidato per la ricognizione e progettazione dell'impianto luci di emergenza affidato per la sede di Milano è stato sospeso in attesa della conclusione dell'incarico a revisione dei progetti antincendio degli istituti geriatrici, la cui prima procedura di gara per l'affidamento dell'incarico è andata deserta.

L'incarico professionale affidato per le medesime attività da eseguirsi nell'ambito degli stabili da reddito è parzialmente concluso, con l'avvenuta presentazione delle SCIA antincendio di alcuni stabili a seguito dell'ultimazione di lavori di adeguamento.

C) INTERVENTI DI RIPRISTINO O DI INTEGRAZIONE

Sotto questa voce ricadono tutti gli interventi da realizzare o realizzati per garantire la funzionalità nel tempo degli edifici di proprietà aziendale sia urbani che rurali. Possono comprendere una notevole varietà di opere che spaziano dal ripristino delle facciate di stabili abitativi alla cartellonistica di indirizzamento degli Istituti, alla bonifica di manufatti contenenti amianto anche presso le aziende agricole, ecc.

EVOLUZIONE DELLA GESTIONE AZIENDALE

Nell'arco dell'anno 2021 l'assetto organizzativo e gestionale dell'Azienda si è adeguato alle indicazioni approvate dal Consiglio di Indirizzo, proseguendo nell'ordinaria gestione dell'Azienda.

Sotto il profilo istituzionale, che - dopo i mutamenti avvenuti nel corso del 2014 in attuazione delle riforme introdotte dal legislatore regionale sulla disciplina delle ASP e di cui alla L.R. 1/2003 poi recepite nel testo statutario - sono state più volte preannunciate novità legislative regionali che tuttavia non hanno finora superato lo stadio di progetti di legge.

Sul futuro dei servizi socio sanitari gravano peraltro ancora incertezze, in particolare nel delicato ambito delle Cure Intermedie e dei servizi di Day Hospital che sono ancora in attesa di un assetto definitivo.

Il superamento del pesantissimo periodo emergenziale ci ha riconsegnato ad una normalità operativa vincolata al rispetto di disposizioni di prevenzione della diffusione dell'infezione virale e di un conseguente modello organizzativo operativo per le attività Sanitarie e Socio Sanitarie atto a fronteggiare l'eventuale verificarsi di nuovi casi tra i ricoverati.

Di fondamentale importanza è la rinnovata, seppur con andamento discontinuo, **capacità produttiva** per le attività residenziali registrata già a partire dal precedente esercizio e incrementata nel corrente anno, con particolare riferimento alle **Cure Intermedie**.

Qualche difficoltà, invece, continua a permanere nell'ambito della **residenzialità in RSA** nell'Istituto di Abbiategrasso, ma non anche nei rimanenti istituti di Milano e Vimodrone: ad Abbiategrasso il T.O. è pari a 62,5% mentre a Milano è pari al 95,1% e a Vimodrone pari al 98,2%, medie queste ultime considerate prossime alla completa saturazione.

Per i reparti destinati ai pazienti Alzheimer, invece, per tutti gli Istituti è pari al 100%, avendo ad oggi ricoverato il numero massimo di pazienti ospitabili.

La perdurante difficoltà ad accogliere un maggiore numero di pazienti in RSA nell'Istituto di Abbiategrasso è da imputare alla mancanza di lista di attesa a causa della scarsa concorrenzialità delle rette praticate dall'Azienda nei confronti di quelle applicate degli erogatori privati del territorio di riferimento.

Occorre precisare che, per le motivazioni esposte nei paragrafi precedenti, i **ricavi derivanti dalla quota sanitaria** riconosciuta nell'ambito della remunerazione delle prestazioni in RSA del sistema SOSIA e le **rette** praticate a carico degli ospiti non sono purtroppo ad oggi sufficienti a coprire l'intera struttura dei costi fissi aziendali. Inoltre le attuali rette non sono più concorrenziali con quelle praticate dalle strutture private comportando una perdita di attrattività nei confronti di nuovi ospiti: le liste di attesa di pazienti, soprattutto ad Abbiategrasso dove la concorrenza con gli erogatori privati è superiore, non è sufficiente a consentire la piena occupazione dei posti letto dei due reparti (di 64 posti ciascuno). Per gli Istituti di Milano e Vimodrone la situazione è meno critica.

Da ricordare, inoltre, il ruolo "sociale" di questa istituzione nella cura di ospiti fragili e senza capacità economica a carico del Comune di Milano, per i quali è vigente una convenzione che prevede la riserva di circa 150 posti da destinarsi all'inserimento di ospiti a carico del Comune stesso, con la previsione di rette giornaliere agevolate decisamente inferiori a quelle praticate per i restanti pazienti.

Per quanto riguarda le **attività semiresidenziali (Day Hospital e Centro Diurno Continuo)** già a partire dal 2022 le prestazioni erogate sono state superiori al volume del budget contrattualmente assegnato da ATS e il trend in crescita è stato mantenuto anche per il 2023. Sono possibili ulteriori incrementi di attività, specie nell'ambito dei CDC. Per le attività domiciliari e territoriali i livelli di produzione raggiunti nel 2022 sono stati superiori a quelli del budget contrattualizzato e per il 2023 si registreranno ulteriori incrementi, anche in considerazione del nuovo accreditamento delle UdO di **Assistenza Domiciliare** a cui questa Azienda ha aderito. Analogo trend di crescita è stato registrato per le attività **di RSA aperta** nei tre Istituti.

A riprova di questa continua crescita delle prestazioni erogate, ATS ha assegnato a queste Unità di Offerta un budget aggiuntivo, cosiddetto budget di scopo, stanziando i fondi messi a disposizione nell'ambito del PNRR per l'implementazione delle attività territoriali e domiciliari. Per il 2024 si ritiene di poter ulteriormente crescere in questi ambiti, considerata l'elevata domanda da parte di pazienti anziani fragili che accordano

preferenza alle cure domiciliari rispetto a ricoveri residenziali nelle strutture RSA.

La ASP svolge la propria attività traendo la remunerazione delle prestazioni erogate dal budget contrattualizzato da ATS, riproposto annualmente sulla base di dati storici e non di puntuale quantificazione della reale capacità produttiva calcolata in base all'assetto accreditato e a contratto.

Per quanto riguarda le attività erogate nell'ambito del **setting RSA e RSA Alzheimer**, le tariffe riconosciute per ciascuna giornata di degenza sono rapportate all'intensità di cura riservata a ciascun paziente e graduata in 3 differenti livelli nell'ambito del sistema di classificazione c.d. SOSIA. La tariffa media giornaliera riconosciuta (media calcolata quale rapporto fra l'intera valorizzazione delle prestazioni erogate e il numero complessivo di giornate di degenza) è pari a € 44 per i pazienti ricoverati in RSA NAT e € 57 per quelli ricoverati in RSA Alzheimer. La tariffa media SOSIA applicata nei confronti dei pazienti del Nucleo Stati Vegetativi è pari a € 175 per ogni giornata di degenza.

Per le prestazioni erogate in RSA gli ospiti partecipano al finanziamento dell'attività mediante il pagamento di una retta di degenza diversificata tra i tre Istituti (sia con riferimento alla tipologia di ospite assistito, che alla convenzione in essere con il Comune di Milano). Per l'analisi qui effettuata è stata utilizzata un'unica retta media di € 77.

Nell'ambito delle **Cure Intermedie** le tariffe giornaliere sono definite in base al sistema c.d. DRG e sono differenziate in funzione dello specifico setting di attività: per la riabilitazione specialistiche la tariffa DRG media è pari a € 272, per la riabilitazione generale e geriatrica la tariffa giornaliera è pari a € 153 e per la riabilitazione di mantenimento la tariffa giornaliera applicata è pari a € 131.

Per quanto riguarda le **attività riabilitative diurne**, la tariffa giornaliera riconosciuta per il DH specialistico è pari a € 219, quella riconosciuta per il DH generale e geriatrico è pari a € 125. Occorre inoltre precisare che per ciascun posto letto accreditato nel setting del Day Hospital, in ciascuna giornata di degenza è possibile ricoverare fino a due pazienti, potendosi, pertanto, riconoscere una doppia tariffazione.

La tariffa giornaliera per le prestazioni erogate nell'ambito del **CDC** è pari a € 59

Mentre le attività erogate nell'**Hospice** sono remunerate applicando una tariffa giornaliera di € 279, mentre quelle in favore degli ospiti del **Nucleo Stati Vegetativi** la retta giornaliera praticata è pari a € 41

Obiettivo da sempre dall'Azienda è stato quello di raggiungere il massimo livello di occupazione dei posti letto prefiggendosi il risultato di un tasso di saturazione pari al 100%. Se nell'ultimo triennio l'obiettivo non è stato centrato per il sopraggiungere della pandemia e la gestione della correlata emergenza sanitaria come ampiamente e dettagliatamente esposto nei paragrafi precedente, a partire dal secondo semestre dello scorso anno e per tutto l'attuale esercizio sono state messe in campo numerose iniziative che hanno comportato un incremento delle prestazioni erogate in costante crescita, fino a sfiorare in alcuni setting la completa occupazione dei posti letto e in altri il superamento della soglia del 95%.

L'accresciuta capacità produttiva ha comportato, di contro, l'incremento dei costi variabili direttamente correlati all'accresciuto numero di giornate di degenza, lasciando invariata la struttura dei costi fissi.

Rispetto a questo miglioramento della performance aziendale, un primo elemento su cui soffermarsi è quello relativo al riconoscimento economico contrattualizzato con ATS per i setting di RSA, Cure Intermedie, Hospice e Stati vegetativi, che risulta sottofinanziato di € 4634106 rispetto alla piena saturazione dei posti letto accreditati.

Gli attuali budget per singola UdO contrattualizzati con ATS oggetto dell'analisi, al netto dei contratti di scopo relativi alle prestazioni di RSA Aperta e C-DOM, infatti, sono pari a complessivi € 53.503.867. Valorizzando per ciascun setting di attività la piena occupazione dei posti letto secondo le tariffe sopra esposte e applicando il criterio di calcolo delle giornate massime di degenza pari a 365 giorni/anno per le prestazioni residenziali e 302/anno per quelle diurne, ne deriva che l'importo contrattualizzabile dovrebbe essere pari a € 57.050.702, con una differenza di € -3.546.833 rispetto all'attuale contratto.

Nell'ipotesi di piena occupazione di tutti i PL accreditati, mantenendo invariato l'attuale contratto con ATS, all'Azienda non verrebbero finanziate prestazioni per oltre 3,5 milioni, prestazioni per le quali, però, ha dovuto sostenere costi variabili crescenti.

La ricaduta negativa di un budget contrattualizzato non sufficiente a remunerare tutte le prestazioni erogate sarà ancor più marcata con il venir meno dell'attuale budget di filiera: per alcuni setting di attività le

prestazioni erogate oltre i limiti del budget contrattualizzato per singola Unità di Offerta, non potrà essere compensata con una minore produzione in altri setting per i quali non vi è una correlata richiesta di prestazioni da parte dell'utenza, con il risultato che per una UdO sottofinanziata rispetto alle attività erogate, vi saranno quote di budget assegnate ad altre UdO che rimarranno inutilizzate.

Ne consegue che la ricerca dell'efficienza organizzativa e gestionale per migliorare la performance aziendale comporterebbe un aggravio di costi non compensati dal riconoscimento del correlato ricavo. Ne deriva, di conseguenza, il singolare paradosso che l'obiettivo di miglioramento ricercato e tanto agognato sarebbe controproducente in termini economici. Ma la riduzione delle prestazioni oltre l'importo di budget contrattualizzato, che non sarebbero remunerate, comporterebbe un incremento delle liste di attesa, specie nel setting delle Cure Intermedie le cui prestazioni sono pressantemente richieste dalle strutture ospedaliere per poter praticare in tempi brevi le dimissioni dei pazienti che necessitano di cure riabilitative in tempi rapidi.

Non si tratta di un incremento di posti letto per aumentare la capacità produttiva, ma di riconoscere a parità di assetto accreditato la remunerazione di tutte le prestazioni erogate fino a concorrenza del 100% dell'indice di saturazione dei posti letto.

Di seguito si rappresenta quanto sin qui sommariamente esposto:



**Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI-REDAELLI"**

ATTUALE ASSETTO ACCREDITATO

setting	PL	giorni	tariffa/die (SOSIA/DRG) media	retta giorno	importo retta anno	rette anno	importo tariffa anno PL	importo contrattualizzabile (PL x tariffa) anno		budget ATS anno 2023		diff. Importo budget ATS vs.contrattual.		note	
RSA NAT	532	365	44	77	28.105	14.951.860	16.060	8.543.920	12.372.040	12.077.450	12.077.450	3.533.530	-	294.590	
RSA Alzheimer	184	365	57	77	28.105	5.171.320	20.805	3.828.120							
Stati Vegetativi	22	365	175	41	14.965	329.230	63.875	1.405.250	1.405.250	985.949	985.949	-419.301	-	419.301	budget ATS= prod. 2022 compreso extrabudget
Hospice	10	365	280,6	0	-	-	102.419	1.024.190	1.024.190	909.129	909.129	-115.061	-	115.061	
C.I. specialistica	104	365	272	0	-	-	99.280	10.325.120	35.086.647	33.837.477	33.837.477	23.512.357	-	1.249.170	
C.I. generale geriatrica	270	365	156,16	0	-	-	56.998	15.389.568							
C.I. mantenimento	190	365	135,14	0	-	-	49.326	9.371.959	448.950	270.554	270.554	-178.396	-	178.396	
C.I. post acuta	10	365	123	0	-	-	44.895	448.950							
C.I. DH specialistica	20	302	219	0	-	-	99.207	1.984.140	7.449.857	5.130.377	5.130.377	-2.319.480	-	2.319.480	
C.I. DH generale geriatrica	60	302	125,6	0	-	-	56.897	3.413.808							
Centro Diurno Continuo	76	302	59,6	0	-	-	26.999	2.051.909	194.488	136.380	136.380	-58.108	-	58.108	
Centro Diurno Integrato	20	302	32,2	0	-	-	9.724	194.488							
TOTALI					20.452.410			57.981.422	57.981.422	53.347.316	53.347.316	23.955.541	-	4.634.106	

TOTALE RICAVI (CONTRATTUALIZZABILE + RETTE) 78.433.832

TOTALE RICAVI (ATTUALE CONTRATTO + RETTE) 73.799.726

DIFFERENZA - 4.634.106

Per quanto riguarda la struttura dei costi occorre evidenziare come la stessa sia influenzata da provvedimenti normativi nazionali e regionale che ne condizionano il contenimento. Tra questi:

- il **rinnovo dei CCNL** senza la previsione di un correlato finanziamento agli incrementi pattuiti, come riconosciuto alle aziende sanitarie;
- l'ampliamento del perimetro **dei congedi parentali** e di assistenza ai portatori di grave handicap (anche dei famigliari conviventi) i cui correlati costi restano a totale carico aziendale;
- i crescenti **costi della componente energetica** che hanno più che raddoppiato la spesa storica
- la **difficoltà a reperire sul mercato del lavoro professionisti sanitari** disposti all'assunzione di impiego stabile, con contestuale necessità di procedere con l'affidamento di incarichi libero professionali remunerati a tariffe superiori, innalzando di conseguenza il costo della componente delle risorse umane;
- elevato numero di **limitazione lavorative** che suggeriscono l'**esternalizzazione delle attività** di assistenza agli ospiti RSA
- l'**incremento dell'indice inflattivo** a cui corrisponde un incremento dei prezzi per l'acquisto di beni e servizi talvolta superiore alla stessa inflazione per pratiche opportunistiche dei fornitori;
- la possibilità per i fornitori di beni, servizi e lavori di richiedere la **revisione dei prezzi** in corso di contratto, determinando un incremento dei costi almeno pari all'indice inflattivo;
- grave sofferenza di cassa per consentire di assolvere ai **debiti con i fornitori**, con contestuale maturazione degli interessi moratori

Stante queste condizioni, è più che mai necessario procedere con l'implementazione di una politica di spending review che consenta di efficientare i consumi e di contenere gli incrementi della spesa ricercando un trend in diminuzione o, comunque, al di sotto degli incrementi inflattivi e possa in qualche modo compensare la crescita dei costi correlati a fattori endogeni non direttamente governabili dall'Azienda.

Con riferimento al **contenimento dei costi variabili** si rappresenta che, seppure vi sia sempre un margine di miglioramento agendo nella costante ricerca di efficientamento delle modalità operative, di organizzazione del lavoro e di approvvigionamento dei prodotti e servizi, appare difficile prevedere allo stato attuale una contrazione significativa della spesa atteso che l'attuale inflazione non solo ha comportato un rialzo dei prezzi di acquisto praticati dai fornitori, ma ha spinto il legislatore nazionale a prevedere l'introduzione, in deroga a quanto sin qui prescritto dal Codice degli appalti, la possibilità di richiedere al committente da parte dei fornitori stessi la revisione dei prezzi in incremento, pari al medesimo indice, per tutto il rimanente periodo di durata del contratto, oltre la previsione della clausola della revisione dei prezzi in tutti i contratti di futura stipulazione.

Con un'oculata gestione delle risorse sarà possibile ottenere, quale possibile risultato positivo a tendere, il mantenimento dell'attuale livello di spesa, compensando così con una diminuzione dei consumi il trend di incremento dei prezzi per l'accresciuto indice inflattivo.

La **struttura dei costi fissi**, invece, per sua natura è di difficile riduzione, atteso che vi rientrano voci di spesa che rimangono quasi invariate nel corso degli esercizi (quali ad esempio gli **ammortamenti** relativi ad immobilizzazioni derivanti da interventi sul patrimonio (pari a circa 2,9 milioni di euro) o spese che risentono e sono condizionate della volatilità del mercato (come i **consumi energetici** per i quali allo stato attuale è difficile svolgere previsioni di breve e medio periodo dei prezzi di riferimento).

Tra i costi fissi è da annoverare anche il **costo del personale** che, in considerazione dei ripetuti rinnovi contrattuali e della necessità di corrispondere compensi più alti ai professionisti sanitari per ottenere prestazioni altrimenti introvabili, comporteranno un deciso incremento in un trend di costante crescita.

Nonostante le palesi difficoltà, nel 2022 sono state rapidamente implementate ipotesi di nuovi servizi in risposta alle esigenze di sviluppo del paradigma propugnato a favore della fragilità da parte della Regione Lombardia, ipotesi di sviluppo delle degenze per malattie croniche complesse ed infine lo sviluppo della specializzazione dei servizi offerti dall'ASP nell'ambito delle malattie neurodegenerative per le quali l'ASP è detentrica di riconosciuta alta specializzazione.

In questi termini, ciò che rende cautamente ottimisti, è la crescita costante della popolazione anziana con un'allegata elevata domanda di ricovero nelle strutture residenziali, domanda che potrà solo in parte essere mitigata dall'intensificazione delle politiche regionali (ADI, RSA aperta e altre iniziative sperimentali) che tendono, correttamente, a mantenere la persona anziana il più a lungo possibile all'interno del proprio ambiente di vita.

Anche in questo ambito, l'ASP, si è attrezzata adottando due percorsi di grande interesse geriatrico:

PERCORSO PARKINSON: è inserito nel ricovero semi-residenziale in regime di DH. Si articola in una fase di riabilitazione neuromotoria individuale e in una fase di trattamento cognitivo-comportamentale a piccoli gruppi definite terapie complementari. A questi si affiancano anche trattamenti di terapia occupazionale e/o logopedia, osteopatia e supporto psicologico per il paziente e il *caregiver* per garantire una presa in carico multidisciplinare per un miglior recupero funzionale. I risultati ottenuti in questi 12 anni di attività hanno confermato l'utilità del trattamento con ottimo riscontro sia funzionale-motorio sia di gradimento da parte dell'utenza.

PERCORSO ME.MO.RI.: è inserito in via sperimentale nel ricovero semi-residenziale in regime di DH. Prevede una valutazione neuropsicologica mirata per i pazienti con Mild Cognitive Impairment e demenza lieve al fine di proporre un trattamento multimodale e multidisciplinare mirato sulle necessità del singolo individuo. Tale intervento include un training cognitivo, motorio e nutrizionale sviluppato sulla base delle evidenze scientifiche disponibili al fine di favorire le reversioni dell'MCI o quantomeno la stabilizzazione del declino cognitivo. I primi risultati sono promettenti ed è in attesa di accreditamento regionale.

I servizi residenziali, da sempre la missione istituzionale dell'Azienda, resteranno naturalmente l'attività principale, anche se proseguirà la sperimentazione di soluzioni alloggiative in grado di offrire percorsi alternativi (residenzialità leggera, dimissioni protette al domicilio o presso altre strutture con una maggiore connotazione socio assistenziale, RSA aperta con ricoveri di sollievo, anche solo diurni o notturni).

Come si è più volte detto, negli ultimi anni gli Istituti hanno assunto sempre più una connotazione di centri polivalenti di riferimento geriatrico, destinati a servire il territorio attraverso una maggiore flessibilità, specializzazione e diversificazione dei servizi offerti, volti ad abbracciare tutte le possibili aree di intervento, siano esse di tipo sociale, sanitario ricreativo o culturale, da alternare ai percorsi tradizionali. Oltre ai ricoveri ordinari - per i quali occorre ipotizzare la previsione di modelli di ospitalità per solventi, cui offrire servizi aggiuntivi di elevato livello qualitativo - l'Azienda ha proficuamente potenziato la propria presenza attivando servizi quali il Ciclo Diurno Continuo e il Centro Diurno Integrato; ha consolidato inoltre i servizi di Assistenza Domiciliare Integrata (ADI) e di RSA Aperta che garantiscono all'anziano assistito a domicilio la migliore qualità di vita possibile, e i servizi ambulatoriali, che danno un sensibile vantaggio agli ospiti per l'esecuzione delle prestazioni in loco. Tutto ciò, senza soluzione di continuità proseguirà anche nell'annualità 2023 esattamente come le collaborazioni in atto con:

- ASST Nord Milano, che vede la presenza sul territorio dei nostri operatori sanitari più qualificati (Medici Specialisti in Geriatria e Fisiatria) all'interno rispettivamente delle Unità Valutative Multidimensionali territoriali e delle equipe per la Presa in Carico del Paziente Cronico, per la specifica competenza ed esperienza nell'attività di assessment/valutazione con approccio multidisciplinare preliminare alla presa in carico delle situazioni di cronicità;
- primarie Aziende ospedaliere della provincia di Milano (ad es. A.O. San Raffaele) per l'individuazione di un "percorso protetto" per intervenire efficacemente al momento della dimissione ospedaliera, e ridurre i tempi di attesa dei ricoveri. Nell'ambito cittadino convenzioni analoghe sono state sostituite nel 2019, dalle nuove modalità di accesso alle degenze riabilitative tramite CSM dei pazienti provenienti dagli 8 principali ospedali della città e il 31 marzo 2020 dalla Centrale Unica Regionale Dimissioni post ospedaliere (piattaforma Priamo);
- Università Bicocca, per utilizzo delle strutture di Milano e di Vimodrone per il tirocinio di specializzandi in geriatria e in fisiatria.

Resta inoltre costante l'attenzione verso il continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti, in linea

con le indicazioni confermate nel tempo dal Consiglio di Indirizzo, atte a stimolare momenti di confronto tra le tre strutture amministrative e allo scopo è stato portato avanti l'obiettivo di migliorare le performance aziendali, sia dal punto di vista dell'efficienza che dell'efficacia degli interventi, attraverso la formalizzazione di incontri periodici a livello dipartimentale, volti da una parte ad uniformare comportamenti, procedure e modulistiche in uso, dall'altra a caratterizzare, ove necessario, eventuali specifiche peculiarità.

L'attenzione alle diversificate esigenze degli utenti ha richiesto, oltre alla rilevazione della qualità percepita (customer satisfaction), un'attenta valutazione dei desideri di coloro che non sono in grado di esprimere la propria soddisfazione o insoddisfazione per le prestazioni ricevute, già verificata in questi anni attraverso iniziative, con le quali si è già data una risposta efficace (attivazione sportello psicologico/metodo del gentilecare), e che proseguirà anche in futuro a seguito dell'avvenuta stabilizzazione di strutture e servizi dedicati (Area per la Cura delle Demenze e della malattia di Alzheimer).

Resta altrettanto vivo l'interesse verso i settori strategici dell'attività scientifica e della ricerca e della formazione professionale, che rappresentano vere e proprie leve per un cambiamento, anche culturale che deve avere nella collaborazione interpersonale e interprofessionale il suo cardine, a garanzia della continuità assistenziale verso il paziente.

Nel settore dell'assistenza agli anziani, la formazione e l'aggiornamento professionale degli operatori occupano un ruolo fondamentale, in quanto l'eccellenza nella qualità dei servizi erogati può essere perseguita solo garantendo un elevato grado di conoscenza a tutte le figure professionali.

Da anni ormai l'Azienda figura nell'elenco delle strutture riconosciute e certificate dalla Regione Lombardia come Provider regionale, qualifica che le consente di organizzare direttamente corsi per operatori del profilo sanitario, rivolti sia al personale interno alla struttura sia ad esterni, anche con attribuzione diretta dei crediti formativi ECM, e allo scopo ha espressamente rimarcato l'importanza all'interno della propria struttura organizzativa della Funzione della Formazione, demandando ad un Dirigente di posizione apicale la responsabilità dello specifico settore di intervento.

Le attività di ricerca scientifica, il cui coordinamento è stato affidato ad un Dirigente di Struttura Semplice, sono state sviluppate sia direttamente in tutti gli Istituti aziendali, con la presenza di propri operatori su tutte le più importanti riviste nazionali di settore, nonché con comunicazioni e relazioni ai convegni nazionali del settore delle professioni sanitarie geriatriche, sia indirettamente attraverso la Fondazione "Golgi Cenci", con sede in Abbiategrasso (costituita in collaborazione con la Fondazione privata Cenci Gallinani).

La maggior parte dello sforzo economico aziendale in questo settore è costituito dalla partecipazione alla Fondazione Golgi-Cenci per lo studio dell'invecchiamento cerebrale; questo ente svolge attività di impronta eminentemente tecnico-scientifica e pertanto l'attività interna deve necessariamente riguardare altri ambiti di interesse. Peraltro non va dimenticato che l'attività scientifica e di ricerca garantisce un significativo apporto dell'Azienda allo sviluppo della cultura geriatrica e contribuisce in modo significativo ad aumentare il prestigio dell'Ente in ambito nazionale e internazionale; anche in relazione al potenziale comunicativo che esprime deve essere oggetto di particolare attenzione.

Lo svolgimento delle attività di ricerca deve tenere presenti due elementi molto concreti che ne limitano le possibilità di espansione:

- la necessità per gli operatori di dedicarsi alle attività di ricerca nell'ambito della normale operatività, in aggiunta alle proprie competenze
- i limiti del sostegno economico che l'Azienda è in grado di garantire.

L'ASP Golgi-Redaelli ha sviluppato negli anni una politica culturale complessa e coerente, che mira in primo luogo a garantire la tutela, la conservazione e la trasmissione alle generazioni future del ricco patrimonio storico ereditato dagli antichi Luoghi Pii Elemosinieri, perseguendo al contempo la valorizzazione pubblica il più ampia possibile di tale eredità culturale (che comprende l'Archivio storico, la Quadreria e numerose altre tipologie di beni culturali: stampati, fotografie, edifici storici, beni paesaggistici, fonti orali, testimonianze materiali). Acquista quindi particolare importanza il costante mantenimento dei rapporti con le Soprintendenze, con le direzioni museali del Comune di Milano, con le altre istituzioni culturali della città e del territorio.

Importante in questo ambito l'ampliamento degli accordi con il Castello Sforzesco per le convenzioni di deposito, ora comprendenti anche lacerto dell'affresco del Gianbattista Tiepolo e del Crocefisso ligneo cinquecentesco in una prospettiva valorizzazione del patrimonio artistico culturale dell'azienda e di promozione del brand.

Nell'adempimento di tale duplice mandato – tutela e valorizzazione – sono state promosse numerose iniziative nel campo della divulgazione: didattica laboratoriale per studenti, insegnanti, adulti; ideazione di nuove piattaforme e di nuove strategie di comunicazione e promozione culturale.

Vi sono infine tipologie di azione culturale di valenza più generale. In primo luogo, il calendario delle iniziative didattiche proposte alle Scuole di tutta la Lombardia (sia nell'ambito ormai consolidato del Laboratorio *L'Officina dello storico*, sia in quello del nuovo *Tavolo tecnico-scientifico della didattica della storia* promosso dall'Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia e in quello delle sperimentazioni di Alternanza Scuola Lavoro). Infine, il calendario degli appuntamenti culturali collettivi, ai quali si aderisce – quando si ravvisano punti di contatto significativi – allo scopo di intercettare nuove fasce di pubblico (al momento hanno assunto carattere di ricorrenza annuale la partecipazione a *BookCity* e quella a *MilanoSiFaStoria*).

Tra le attività intraprese, l'attività svolta dal laboratorio didattico *L'Officina dello storico*, utile strumento di comunicazione dell'immagine dell'ASP presso insegnanti, studenti e famiglie, ma soprattutto una nutrita serie di iniziative che hanno riscosso notevole interesse e partecipazione (tra le altre, oltre ai citati Convegni, le aperture al pubblico di Palazzo Archinto e le numerose visite guidate (purtroppo destinate ad interrompersi per effetto della locazione dell'immobile).

Va rimarcata, in ultimo, la costanza con cui il Consiglio di Indirizzo ha suggerito idonee strategie di marketing e di comunicazione per dare maggiore visibilità all'Azienda attraverso adeguate modalità in grado di veicolare informazioni mirate sugli Istituti, sull'elevato livello di qualità alberghiera e assistenziale erogata presso i servizi aziendali.

IPOTESI DI PROSPETTIVE FUTURE

Attesa la difficoltà di ottenere un miglioramento del risultato economico di bilancio agendo sulla riduzione dei costi attraverso le consuete leve gestionali (contenimento dei costi variabili applicando una rigorosa spending review, riduzione della spesa del personale a invarianza di CCNL applicato, incremento dei ricavi attraverso una revisione delle tariffe e rette applicate) le possibilità di miglioramento della gestione, dunque, riguardano la struttura organizzativa intesa sia come migliore efficientamento del lavoro nei reparti aziendali e di esternalizzazione di talune attività assistenziali, l'autosufficienza nella produzione energetica attraverso l'impiego delle energie rinnovabili, una differente configurazione dell'assetto accreditato, l'implementazione delle attività in solvenza e in libera professione

- **Migliore efficientamento del lavoro:** occorrerà delineare differenti modelli di organizzazione della turnistica e della struttura dell'orario di lavoro, per recuperare efficienza gestionale, limitare i tempi di sovrapposizione del personale al cambio del turno, ricercare una dotazione di personale dei reparti che sia rispondente allo standard minimo di accreditamento ma non eccessivamente ad esso
- **Esternalizzazione di attività assistenziali:** la natura pubblicistica dell'Ente costringe all'applicazione del CCNL della sanità pubblica, certamente più oneroso rispetto a quelli applicati dagli erogatori privati di prestazioni socio sanitarie. Inoltre l'indetraibilità dell'IVA per un soggetto pubblico comporta un incremento dei prezzi a parità di prodotto rispetto al fornitore privato. Per queste ragioni, talune prestazioni, quali quelle di assistenza agli ospiti in RSA, risultano maggiormente convenienti se esternalizzate ad operatori privati, che possono impiegare categorie professionali, quali gli ausiliari socio sanitari ASA non più previste nel nuovo CCNL della sanità pubblica. In capo all'Azienda sono mantenute mantenendo le attività di maggiore competenza e capacità professionale e di coordinamento dei reparti (quali ad esempio le attività infermieristiche, riabilitative e mediche).

La cronica carenza di personale infermieristico costringe a rivolgersi ad Agenzie di somministrazione lavoro che possono contare su assunzioni di personale senza l'obbligo di un regime di esclusività e reperire sul mercato tali professionisti con maggiore facilità rispetto all'ente pubblico costretto a svolgere

esclusivamente assunzioni tramite procedure concorsuali. Il ricorso al lavoro interinale, seppure più costoso per la previsione del riconoscimento delle tariffe di aggio all'Agenzia di somministrazione, consente di corrispondere alla stessa i compensi per il personale al netto delle eventuali assenze per malattie e congedi retribuiti, che restano a carico del somministratore.

- **Rilancio dell'attrattività dell'Istituto di Abbiategrasso:** l'Istituto di Abbiategrasso risulta pesantemente penalizzato nelle attività di erogazione delle prestazioni in RSA per la scarsa attrattività per i nuovi ingressi, scontando rette giornaliere ben più elevate rispetto a quelle mediamente praticate dagli erogatori del territorio di riferimento.

Il recupero dell'interesse da parte degli utenti per nuovi ingressi nei reparti RSA passa in primis da un riallineamento delle rette con le tariffe praticate negli Istituti di Milano e Vimodrone. Tale provvedimento dovrà essere adottato con delibera del Consiglio di Indirizzo.

Il posizionamento dell'Istituto Golgi di Abbiategrasso nell'ambito delle cure rivolte a pazienti affetti da malattie cronic-degenerative è sicuramente di elevato livello. In considerazione della scarsa attrattività della struttura per il ricovero di pazienti RSA induce a proporre un differente utilizzo dei posti letto di RSA NAT, previo il necessario adeguamento strutturale, destinandoli a pazienti con modico decadimento cognitivo (MCI), ancorché nell'ambito dell'attuale budget assegnato per le attività RSA, senza incremento della tariffa SOSIA riconosciuta per i nuclei Alzheimer.

- **Spending review nell'ambito dei consumi di farmaci e delle prestazioni di laboratorio analisi:** per il contenimento della spesa sarà necessario mettere in campo azioni che consentano di contenere la spesa per il consumo dei farmaci, intervenendo con:

- ▶ la revisione del prontuario farmaceutico e successivamente, o meglio contemporaneamente, sull'analisi delle prescrizioni da parte dei medici dei reparti;
- ▶ la stipula di un appalto di fornitura più efficiente, e se possibile economicamente più vantaggioso di quello in essere;
- ▶ la successiva scelta di esternalizzazione di tutto il servizio di approvvigionamento dei farmaci/dispositivi, con un meccanismo di global service.

Sarà posta attenzione anche al corretto impiego dei farmaci c.d. del "primo ciclo terapeutico" che gli ospedali dovrebbero dare "in dote" ai pazienti in dimissione anche verso le RSA per alcuni giorni di terapia. Tutto ciò, non solo per riportare la spesa ai livelli medi registrati fino al 2019 (circa €2,26 paziente/die contro gli attuali €3,77 pz/die) ma anche per recuperare almeno il maggior costo da aumenti inflattivi.

Sarà inoltre necessario effettuare una approfondita indagine, anche comparativa, sulla numerosità e tipologia delle richieste di esami di laboratorio richieste dai medici di reparto per i pazienti ricoverati in RSA e Cure Intermedie. Se per i primi il costo dell'esame eseguito è riconosciuta a rimborso da parte della regione perché non ricomprese nelle tariffe SOSIA (concorrendo alla erogazione annuale finanziata con le risorse contrattualizzate per la specialistica ambulatoriale), per le Cure Intermedie, invece, la loro esecuzione è finanziata nell'ambito della tariffa giornaliera/DRG riconosciuti costituendo, pertanto, un costo completamente a carico dell'Azienda. Agire sul miglioramento dei protocolli di cura e sul monitoraggio dei consumi medi, consentirà di eliminare gli eventuali richieste eccedenti il necessario per una corretta cura dell'assistito. Con la stessa finalità, si procederà ad un sensibile incremento dell'attività privata a pagamento con pacchetti di screening che comprendano un pannello di ematochimica

- **Autosufficienza nella produzione energetica:** nel patrimonio immobiliare dell'Ente sono ricompresi terreni edificabili o a destinazione vincolata non apprezzabili commercialmente, terreni agricoli non irrigui, aree non utilizzabili perché soggette a preventiva bonifica. Attraverso l'accensione di un mutuo per la realizzazione delle opere o una attività di project financing attualmente in corso di valutazione, che prevede il coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione e gestione futura e di bonifica ambientale dell'area, è allo studio l'installazione di un impianto fotovoltaico in un'area nel comune di Vimodrone che consentirebbe una produzione di energia elettrica di circa 6 MW, a fronte di una necessità di consumo aziendale di 1,6 MW. Oltre ad ottenere l'autosufficienza energetica, l'impianto consentirebbe di rilasciare nella rete pubblica la rimanente energia prodotta dietro corrispettivo alle tariffe medio tempore praticate.

Ottenuta l'autorizzazione da parte del comune di Vimodrone alla installazione dell'impianto, l'intervento, a bonifica ambientale ultimata, prevede un tempo di realizzazione di 6/7 mesi e consentirebbe di ammortizzare i costi di intervento nei prossimi anni. Nel caso di intervento del soggetto privato, l'area potrebbe essere data in comodato d'uso per un periodo di 30, pari alla durata media degli impianti.

- **Modifica dell'assetto accreditato:** come ampiamente illustrato nei paragrafi precedenti, ad oggi le attività in RSA NAT, per le quali è prevista una tariffa sanitaria riconosciuta da ATS ed una retta di compartecipazione ai costi a carico degli ospiti, non sono concorrenziali con gli altri erogatori privati che possono vantare una struttura dei costi meno onerosi di quelli riservati ad un ente pubblico. Inoltre, la specializzazione delle strutture dell'ASP in ordine al trattamento delle demenze e delle malattie neurodegenerative oltre a quelle riabilitative erogate in Cure Intermedie, impongono una riflessione con i competenti livelli regionali per una riclassificazione dell'assetto accreditato dell'Ente, prevedendo la trasformazione dei posti in RSA NAT in altrettanti posti di riabilitazione o RSA Alzheimer. In ordine alle attività riabilitative si rileva sul territorio una costante richiesta da parte delle strutture ospedaliere di posti disponibili per accogliere i pazienti in dimissione che necessitano di riabilitazione. Per il trattamento di pazienti affetti da Alzheimer, di cui l'azienda rappresenta uno dei maggiori erogatori del territorio, consentirebbe di soddisfare una lista di attesa che sul territorio in cui insistono gli Istituti dell'Ente è in costante aumento. La riclassificazione, se autorizzata, consentirebbe di raggiungere una piena saturazione dei posti letto e il riconoscimento di attività maggiormente specialistiche che l'istituto è in grado di soddisfare.
- **Incremento delle attività specialistiche ambulatoriali:** l'incremento delle attività specialistiche ambulatoriale rappresenta una possibilità per incrementare i ricavi ma anche per abbattere le liste di attesa, specie in ambito riabilitativo. Fin tanto che perdurerà la possibilità di avvalersi del budget di filiera, sarà possibile incrementare le attività semiresidenziali (Day Hospital e Centro Diurno Continuo) e territoriali (ADI) a carico del SSR e soddisfare così una parte dell'utenza attualmente in lista di attesa. Con le assunzioni previste di personale sanitario e in particolare di personale della riabilitazione in sostituzione dei dipendenti cessati, sarà anche possibile implementare, organizzandole, le attività a pagamento sia per quanto riguarda le prestazioni di terapia fisica e riabilitativa, che di specialistica ambulatoriale per le discipline già accreditate (compresa la radiologia e il laboratorio analisi). Inoltre, sarà incrementata l'attività in libera professione dei medici, riorganizzando il percorso di prenotazione, accettazione ed erogazione della prestazione.

Per queste attività è fondamentale l'implementazione di un nuovo sistema gestionale del CUP, già in fase di configurazione e implementazione, in sostituzione del sistema in uso ormai datato nel tempo ed obsoleto.

- **Efficientamento della gestione per una migliore redditività del patrimonio immobiliare:** Da anni l'ASP è impegnata in attività volte a migliorare la redditività del patrimonio immobiliare attraverso attività amministrative e tecnico-professionali volte a incrementare i ricavi derivanti dalle locazioni di unità immobiliari urbane e agrarie. Nel 2022 è stata condotta una Due diligence del patrimonio fondiario e agricolo (Poderi agricoli, fabbricati rurali, abitativi e storico-artistici, con esclusione dei poderi già valorizzati urbanisticamente e inseriti nel Piano delle alienazioni immobiliari) al fine di accertare la redditività derivante dalle locazioni, stimare il valore immobiliare, a partire dal valore di ricostruzione assicurato, dei poderi non ancora affittati e mantenuti in disponibilità dell'Ente con obbligo di custodia, redigere un giudizio sintetico sullo stato manutentivo dell'immobile.

Contemporaneamente è stata avviata un'intensa attività di recupero dei crediti derivanti da locazioni non pagate, procedendo con provvedimenti esecutivo concordando un congruo piano di rientro con l'affittuari.

Per la gestione delle unità immobiliari si è provveduto all'aggiornamento dei canoni di affitti in scadenza, rivalutando i relativi canoni in base all'indice ISTAT definito nell'originario contratto, oltre alle attività di riavvio delle procedure ad evidenza pubblica per nuove locazioni.

Quale obiettivi di miglioramento rientra senza dubbio la messa a reddito di tutte le unità immobiliare attualmente non locate, procedendo con le consuete procedure ad evidenza pubblica (i bandi in molti casi

dovranno prevedere, a scomputo del canone, i costi occorrenti per le manutenzioni straordinarie che dovranno essere sostenute dagli inquilini).

Parallelamente si proseguirà con la gestione delle procedure per il recupero dei crediti di affittuari morosi, percorrendo tutti i gradi del processo, sino allo sfratto esecutivo, qualora ogni tentativo di recuperare le somme non pagate dovesse essere fallito.

Nel corso del prossimo esercizio sarà acquisito e implementato un nuovo sistema informatico per la gestione del patrimonio immobiliare, da integrare con il sistema contabile, per realizzare un completo data base del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente, per registrare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari e d eseguiti, per provvedere con efficienza alla gestione delle locazioni e degli eventuali recuperi crediti nei confronti degli inquilini morosi, per verificare costantemente l'esatta valorizzazione dell'intero patrimonio aziendale.

Nell'Istituto di Abbiategrasso rimangono ancora sfitti una decina di alloggi protetti, destinati ad una utenza anziana, bisognosa di assistenza ma ancora autosufficiente. Nel canone d'affitto sono inclusi alcuni servizi quali il riordino e la pulizia settimanale dell'alloggio e la possibilità di ricorrere alle cure sanitarie dei professionisti impiegati nei reparti degli istituti (assistenza infermieristica, riabilitativa o medica).

CONSIDERAZIONI FINALI

Nel 2023 le condizioni epidemiologiche sono migliorate rispetto ai precedenti esercizi e, di conseguenza, anche le attività di degenza e quelle diurne e territoriali hanno avuto un andamento gestionale sempre più somigliante alla normalità, con un incremento delle prestazioni erogate decisamente significativo. Si è trattato, tuttavia, di un andamento in progressiva crescita, con tassi di saturazione dei posti letto più bassi nel primo semestre e migliorati nella seconda parte dell'anno. Di conseguenza, a chiusura d'esercizio non è stato possibile registrare il pieno utilizzo delle risorse contrattualizzate con ATS per la remunerazione delle prestazioni erogate.

La gestione del patrimonio da reddito, invece, ha registrato risultati positivi in termini economici se raffrontati all'esercizio precedente, con un incremento dei ricavi derivanti dalla sottoscrizione di nuovi contratti di locazione e dall'applicazione della rivalutazione agli indici ISTA di quelli in scadenza.

Complessivamente il valore della produzione ha registrato un incremento pari a 9,3 milioni di euro.

Il buon risultato, tuttavia, è stato mitigato dall'accresciuta crescita della spesa non direttamente correlata a maggiori consumi, ma per così dire imposta dal sistema regolatorio attuale. Si pensi, infatti, ai rinnovi contrattuali del personale dipendente, alla possibilità dei fornitori di richiedere la revisione prezzi per i contratti attivi, al rincaro delle tariffe energetiche di cui si è detto in maniera dettagliata nei paragrafi precedenti.

Il costo della gestione ha subito di conseguenza un incremento di circa 1 milione di euro rispetto al valore del precedente esercizio.

Anche la voce relativa ai proventi ed oneri finanziari ha determinato un risultato negativo pari a € 1.1 milioni di euro a seguito del pagamento di interessi passivi su operazioni a breve e su mutui particolarmente elevati a seguito della necessità di ricorrere a finanziamenti esterni per onorare i debiti verso i fornitori e personale. La sofferenza finanziaria, infatti, è stata la diretta conseguenza dei risultati in perdita degli esercizi economici 2020-2022 e l'impossibilità a dare rapida attuazione al piano delle alienazioni immobiliari deliberato dal Consiglio di Indirizzo per le ragioni riportate nella presente relazione.

Complessivamente il risultato della gestione, compresi gli oneri e proventi finanziari, ha registrato un valore complessivo negativo di € 9,2 milioni di euro, parzialmente compensati attraverso la gestione straordinaria pari a 9,6 milioni di euro.

Se si considerano le imposte e tasse il risultato dell'esercizio corrisponde ad una perdita di € -449.936.

Nella programmazione di budget 2023 erano state programmate, nell'ambito del Piano adottato dal CdI, alienazioni immobiliari che avrebbero generato plusvalenze per un importo pari a € 9,728 milioni di euro. Le difficoltà riscontrate di natura regolamentare, operativa e organizzativa hanno determinato una realizzazione parziale dell'intera programmazione delle alienazioni elaborata in occasione dell'approvazione del budget

anno 2023. E' stato possibile svolgere solo tre aste pubbliche, concluse nel mese di dicembre, per la selezione dei rispettivi acquirenti, per un unità immobiliare ad uso abitativo con annesso box e due terreni edificabili.

Nel 2023 è stato possibile perfezionare solo 'atto di vendita con la sottoscrizione del relativo rogito del terreno sito nel comune di Novate Milanese, mentre per le restanti unità immobiliari impedimenti tecnici riscontrati successivamente alla aggiudicazione a conclusione della procedura d'asta la sottoscrizione degli atti notarili sarà perfezionata nel 2024 e le conseguenti plusvalenze registrate a bilancio nel prossimo esercizio.

Aver potuto concludere i rispettivi contratti entro la fine dell'esercizio avrebbe avuto quale diretta conseguenza un risultato di esercizio in utile per un importo quantificabile in circa un milione di euro.

Con il riconoscimento dei ristori economici relativi agli anni 2021 e 1° trimestre 2022 ha parzialmente compensato i ricavi straordinari delle mancate plusvalenze pianificate.

Per quanto riguarda la gestione aziendale, si sono registrate nell'anno rilevanti difficoltà, sia dal punto di vista organizzativo che economico, derivanti dalla carenza sul mercato del lavoro di numerose figure professionali in ambito sanitario, che ha reso difficoltosa l'assunzione di nuovo personale in sostituzione dell'ordinario turnover. La necessità di garantire il mantenimento degli standard di accreditamento, ha comportato un aggravio di lavoro per il personale presente. L'applicazione del nuovo CCNL del personale del comparto, infine, ha incrementato in maniera significativa il costo del personale, contribuendo conseguentemente ad aggravare il già precario equilibrio economico e a rendere non più remunerative le tariffe applicate per le prestazioni erogate a carico del SSR.

Nel 2018, 2019 e 2021 sono stati sottoscritti i nuovi CCNL rispettivamente del comparto sanità, della dirigenza sanitaria e della dirigenza delle funzioni locali e nel 2022 è stato sottoscritto l'ulteriore CCNL del personale del comparto, che hanno tutti comportato non solo un incremento dei livelli stipendiali del personale in servizio, ma anche il riconoscimento degli arretrati contrattuali per gli anni precedenti a cui i contratti si riferivano. Con riferimento alle Risorse Aggiuntive Regionale, finanziate da parte di Regione con risorse specifiche, la quota relativa ai corrispondenti oneri sono a totale carico del bilancio aziendale.

Di contro, l'offerta nell'ambito dei servizi socio sanitari è caratterizzato da un'accesa competizione tra Enti del privato sociale, che detengono una fetta assolutamente predominante del mercato (96% delle RSA e circa il 50% delle cure intermedie) e gli Enti pubblici, in particolare le ASP, che continuano ad essere in posizione di svantaggio, dovendosi confrontare con realtà che, pur agendo in regime privatistico (Onlus e profit), fruiscono di rilevanti benefici.

Le strutture private, infatti, possono praticare rette RSA maggiormente competitive disponendo, tra gli altri, di strumenti fiscali vantaggiosi, quali la deducibilità dell'IVA, una maggiore flessibilità del lavoro, una semplificazione delle procedure di approvvigionamento.

Infatti, con riferimento alla natura giuridica pubblica delle ASP, se raffrontata alle aziende private che svolgono le medesime attività socio-sanitarie, emergono differenze significative in termini di costi che gli Enti pubblici devono sostenere rispetto alle strutture private, a parità di tariffe riconosciute a remunerazione delle prestazioni erogate. In particolare:

- Le Aziende pubbliche **non possono detrarre l'IVA**, che rappresenta pertanto un costo (con aliquote variabili. Quella principale è al 22%; si applicano anche ulteriori aliquote ridotte pari al 4%, per prodotti alimentari, bevande e prodotti agricoli, 5%, per alcuni alimenti, 10%, per la fornitura di energia elettrica e del gas per usi domestici, i medicinali, ...). Gli Erogatori privati, invece, possono detrarre l'IVA dei prodotti e servizi acquistati, scaricando pertanto una quota dei costi.
- Le ASP pubbliche **applicano i CCNL del comparto sanità pubblica**, di gran lunga più oneroso di quello UNIEBA applicato dagli Erogatori privati; Nel 2022 incremento del 7.2% pari a € 2.900.494. Per il periodo 2019-2021 corrisposti arretrati contrattuali per € 1.152.252
- Le **malattie** dei dipendenti sono a completo carico dell'Azienda pubblica; per i dipendenti degli Erogatori privati le indennità di malattia sono a carico dell'INPS; Nel 2022 le giornate di assenza per malattia sono quantificate in € 1.951.973

- Gli **assegni di maternità** sono a carico dell'Ente pubblico, per gli Erogatori privati sono erogati dall'INPS. Nel 2022 i congedi parentali/maternità sono quantificati in € 498.143
- Le indennità giornaliera connessa all'**infortunio** non è prevista per il dipendente di Amministrazioni pubbliche, in quanto percepisce già una retribuzione (che non viene sospesa per il periodo di inabilità temporanea). Per Gli Erogatori privati l'infortunio è pagato dal datore di lavoro per i primi 3 giorni e dal quarto giorno è a carico dell'INAIL. Nel 2022 le denunce di infortunio sono state 287 di cui 253 infortuni COVID.
- L'Azienda pubblica è soggetta alle regole del reclutamento del personale tramite **concorso pubblico** (con procedure lunghe e costose, che non corrispondono spesso all'urgenza e alle disponibilità reali del mercato del lavoro). L'erogatore privato procede con assunzioni dirette, contrattando eventuali premi incentivanti per reperire figure professionali scarsamente disponibili sul mercato.
- Il dipendente pubblico ha l'**obbligo di esclusività con l'Azienda** di appartenenza e non può effettuare prestazioni in regime di partita IVA (fatto salvo il caso di part time al 50%); il dipendente privato può svolgere ulteriori prestazioni. In questo momento di difficoltà a reperire infermieri e terapisti della riabilitazione, il mercato privato è maggiormente concorrenziale rispetto a quello pubblico;
- L'Azienda privata deve soggiacere alle regole degli **appalti e acquisti pubblici**, con difficoltà a selezionare i fornitori in maniera rapida e semplificata; l'Erogatore privato contratta direttamente con il fornitore che reputa maggiormente affidabile e competitivo;
- Esclusione della **cassa integrazione** per gli Enti pubblici, anche in momenti di rilevante diminuzione della capacità produttiva come verificatisi nel 2020 e 2021;
- Esclusione dell'Ente pubblico ai benefici fiscali connessi alla gestione e ammodernamento del patrimonio immobiliare (es. **contributo 110%**);

Stante a quanto sopra esposto, il paradigma della completa concorrenzialità tra pubblico e privato nell'ambito sanitario e socio-sanitario, con tariffe uniche e valedoli per tutti gli erogatori pubblici e privati del territorio appare non corrispondente ad una reale situazione di parità, ma si traduce, invece, in una situazione di completo svantaggio dell'Ente Pubblico nei confronti dell'Erogatore privato.

Da rilevare, infine, che per le ASP pubbliche non sussiste un "supporto economico" regionale, al pari di quello riconosciuto alle Aziende sanitarie pubbliche (enti strumentali della Regione), i cui bilanci sono spesso ripianati con interventi economici regionali.

Con riferimento ai ricavi derivanti dall'erogazione delle prestazioni, da sempre, obiettivo dell'Azienda è stato quello di raggiungere il massimo livello di occupazione dei posti letto prefiggendosi il risultato di un tasso di saturazione pari al 100%. Se nell'ultimo triennio l'obiettivo non è stato centrato per il sopraggiungere della pandemia e la gestione della correlata emergenza, a partire dal secondo semestre dello scorso anno e per tutto l'attuale esercizio sono state messe in campo numerose iniziative che hanno comportato un incremento delle prestazioni erogate e delle giornate di degenza in costante crescita, fino a sfiorare in alcuni setting la completa occupazione dei posti letto e in altri il superamento della soglia del 95%.

L'accresciuta capacità produttiva ha comportato, di contro, l'incremento dei costi variabili direttamente correlati all'accresciuto numero di giornate di degenza, lasciando invariata la struttura dei costi fissi.

Rispetto a questo miglioramento della performance aziendale, un primo elemento su cui soffermarsi è quello relativo al riconoscimento economico contrattualizzato con ATS per i setting di RSA, Cure Intermedie, Hospice e Stati vegetativi, che risulta sottofinanziato di € 4.634.106 rispetto alla piena saturazione dei posti letto accreditati, come ampiamente illustrato nei paragrafi precedenti.

La ricaduta negativa di un budget contrattualizzato non sufficiente a remunerare tutte le prestazioni erogate sarà ancor più evidente tenuto conto di una consistente quota di costi fissi difficilmente comprimibili, di maggiori costi variabili correlati all'accresciuta attività e sottofinanziamento del budget contrattualizzato non corrispondente alla reale produzione. Il raggiungimento dell'obiettivo di miglioramento ricercato e tanto agognato sarebbe, paradossalmente, controproducente in termini economici.

Inoltre, la compressione delle possibili capacità produttive fino alla concorrenza delle risorse finanziarie riconoscibili, comporterebbe un incremento delle liste di attesa, specie nel setting delle Cure Intermedie le cui prestazioni sono pressantemente richieste dalle strutture ospedaliere per poter praticare in tempi brevi le dimissioni di pazienti che necessitano di cure riabilitative in tempi rapidi.

Infine, se si pensa alla insoddisfacente attrattività dell'Ente nell'ambito dei ricoveri in RSA quale conseguenza delle elevate rette praticate a carico degli ospiti, specie ad Abbiategrasso, e valutate le liste di attesa per ricoveri di pazienti con patologie neurodegenerative, ne deriva la necessità di rivedere l'assetto accreditato dell'ASP, da concordare con regione e ATS, sviluppando maggiormente le attività rivolte a questa categoria di pazienti fragili ottenendo, così, sia un beneficio in termini di miglioramento dei tassi di occupazione che di adeguata risposta ai bisogni della popolazione.

A determinare i risultati del prossimo futuro potranno contribuire quindi in senso positivo:

- la capacità dell'Azienda di contenere la spesa corrente, perseguendo una politica di riduzione dei costi per le attività che non creano valore aggiunto, con recupero di risorse da reinvestire nei servizi o da tradurre in economie;
- la revisione delle tariffe delle prestazioni sanitarie e socio sanitarie garantite dal fondo sanitario regionale in accoglienza delle mutate e maggiormente onerose condizioni di produzione delle prestazioni, in fase di definizione per alcune categorie di pazienti fragili nell'ambito della programmazione sanitaria regionale per il 2024;
- l'alienazione degli immobili/unità abitative e aree edificabili non strategici, inseriti nel Piano delle alienazioni immobiliari, per far fronte all'indebitamento derivante dalle perdite economiche registrate negli esercizi 2020-2022, influenzati dalla gestione dell'emergenza pandemica;
- l'intensificazione del processo di recupero dei cospicui crediti nei confronti di inquilini e ospiti RSA,

In senso contrario, invece, interverranno:

- la normale dinamica di aumento dei prezzi di beni e servizi, specie quelli relativi ai consumi energetici, nonché delle imposte e degli oneri finanziari derivanti dai finanziamenti accesi su operazioni a breve e mutui
- periodici rinnovi dei CCNL del personale dipendente del comparto e della dirigenza.

In estrema conclusione, i risultati conseguiti nel 2023 inducono a valutare positivamente l'attività complessivamente svolta, con dispendio di energie e di risorse personali, con il concorso determinante dell'equipe dirigenziale e di tutti gli operatori dell'Azienda.

E) Previsione Finanziaria

Nell'esercizio 2023, l'Azienda ha avuto una ripresa dell'attività e un incremento dei ricavi, che si avvicinano a quelli conseguiti negli anni precedenti la-pandemia (fino all'anno 2019). I pesanti disavanzi registrati negli anni precedenti (da imputare alla riduzione forzata dei ricavi e alla persistente elevata struttura di costi fissi, hanno generato un grave deficit finanziario che ha avuto pesanti ripercussioni sulla capacità a provvedere al puntuale pagamento dei fornitori, degli stipendi e al versamento dei contributi previdenziali, delle ritenute fiscali, delle tasse e imposte alle scadenze di legge.

In particolare a partire dal secondo semestre 2022 l'Azienda non ha più avuto disponibilità finanziarie sufficienti per pagare tutte le fatture fornitori in scadenza, pur avendo attivato varie linee di fido in essere con la banca Tesoriera. Questa crisi finanziaria si è mantenuta anche per tutto il 2023 considerato che numerosi pagamenti di competenza dell'esercizio precedente sono stati rinviati all'esercizio 2023, compreso il pagamento dei correlati interessi di mora richiesti dai fornitori per i ritardati pagamenti dei loro crediti scaduti.

Il seguente prospetto riassume la situazione di tesoreria al 31.12.2023:

Fondo cassa al 31/12/2022	€-4.797.053,05
Reversali emesse	€ 93.594.636,88
Mandati emessi	€ 100.018.814,92
Fondo cassa al 31/12/2023	€ 6.424.178,04

Come si evince dal prospetto, nel 2023 sono mancate entrate per circa 6,4 milioni, di euro con la conseguenza che l'Azienda ha dovuto utilizzare il fido di cassa e allo stesso tempo rinviare il pagamento di fatture fornitori scadute. Il trend negativo continuerà anche nel primo semestre 2024.

Per far fronte a questa necessità finanziaria è urgente procedere con la piena attuazione del Piano delle dismissioni immobiliari individuate dal Consiglio di Indirizzo, per generare da un lato un flusso di cassa necessario per onorare tutti i pagamenti con i fornitori e i dipendenti, dall'altro plusvalenze da impiegare sia per il ripiano dei debiti accumulati negli esercizi finanziari 2020-2022, che per effettuare le manutenzioni ordinarie e straordinarie del patrimonio istituzionale e da reddito, come definito nella Programmazione strategica triennale.

In attesa di attuare il Piano sopracitato, le cui ricadute finanziarie si concretizzeranno già nel secondo semestre di quest'esercizio e nel prossimo biennio, l'Azienda aveva chiesto alla banca Tesoriera un mutuo ipotecario per dodici milioni di euro di durata decennale.

Nelle more della sua formalizzazione e successiva erogazione, prevista per il mese di giugno 2024, l'Azienda aveva chiesto e ottenuto dalla banca Tesoriera un sostegno finanziario che si è concretizzato in un extra fido di cassa per cinque milioni e nel rinnovo per sei mesi del finanziamento di sei milioni in scadenza a giugno 2024.

Precedentemente l'Azienda aveva chiesto e ottenuto dalla banca Tesoriera il riporto di un anno del rimborso delle due rate del mutuo contratto nel dicembre 2013 e in scadenza il 31.7.2022 e 31.01.2023.

Il Dirigente
f.to dott.ssa Francesca Fancelli

Il Direttore Generale
f.to dott. Enzo LUCCHINI



Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI – REDAELLI”

**PARERE AI SENSI DELL’ART. 14, COMMA 4, DELLO STATUTO SULLA PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DELL’ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023**

Illustrissimo Presidente del Consiglio di Indirizzo

Illustrissimi Consiglieri

Illustrissimo Direttore Generale,

Ai sensi dell’art. 14, comma 4, dello statuto il Collegio dei Revisori riferisce sull’attività di vigilanza svolta successivamente alla propria nomina ed esprime il proprio parere sul progetto di bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

1. Premessa

Il Collegio, successivamente alla sua nomina, per quanto concerne:

- la tipologia dell’attività svolta;
- la struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e del settore in cui opera l’Ente, nella fase di pianificazione dell’attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – evidenzia che:

- l'attività tipica svolta dall'Ente è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale e con la normativa speciale di settore applicabile allo stesso;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche appaiono essere sufficientemente adeguati tenuto conto delle dimensioni e del settore in cui opera l'Ente;
- le risorse umane risultano essere sufficientemente adeguate.

Durante le riunioni periodiche il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi.

Il Collegio ha valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Ente.

I rapporti con le persone operanti nell'Ente – Presidente del Consiglio di Indirizzo, Consiglieri di Indirizzo, Direttore Generale, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati. Tenuto conto dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Ente nonché delle informazioni ricevute e della documentazione esaminata, il Collegio può affermare che:

- le decisioni assunte dall'Ente sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio dell'Ente;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nel presente parere;
- non si è dovuto intervenire per omissioni del Consiglio di Indirizzo o del Direttore Generale;
- non sono state ricevute denunce;
- non sono state fatte denunce;
- nel corso dell'esercizio il Collegio ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

Il Collegio dà atto che il progetto di bilancio di esercizio 2023 viene presentato per la sua approvazione entro il termine del 30 aprile.

Il Collegio ha rappresentato al Direttore Generale che ritiene necessario, tenuto conto delle dimensioni aziendali, che venga approvata una modifica dell'attuale statuto dell'Ente per prevedere che lo svolgimento della revisione legale dei conti ai sensi del D.Lgs. 39/2010 venga affidata ad una società di revisione e che al Collegio dei Revisori vengano invece affidate le funzioni proprie del Collegio Sindacale in quanto compatibili con l'attività svolta dall'Ente e con la normativa speciale di settore applicabile allo stesso.

2. Sintesi dei risultati dell'attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta

amministrazione e abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Ente tramite osservazioni dirette e la raccolta di informazioni dalla Direzione Amministrativa dell'Ente.

Abbiamo altresì valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni da parte della Direzione Amministrativa e mediante l'esame di documenti aziendali.

Allo stato riteniamo il sistema amministrativo-contabile sufficientemente idoneo a rappresentare e monitorare i fatti di gestione, alla formazione dei dati periodo e alla identificazione, prevenzione e gestione dei rischi di natura finanziaria ed operativa.

Abbiamo ottenuto dalla Direzione Amministrativa della Società informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dall'Ente.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emerse omissioni, irregolarità, fatti censurabili o comunque fatti significativi tali da richiedere la segnalazione al Consiglio di Indirizzo o al Direttore Generale o menzione nel presente parere.

Più in particolare:

- le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dall'Ente nel corso dell'esercizio 2023 e descritte nei documenti accom-

pagnatori del bilancio dell'esercizio sottoposto alla discussione e all'approvazione da parte del Consiglio di Indirizzo, sono conformi alla legge e allo statuto dell'Ente. Tali operazioni, da noi valutate rispondenti all'interesse sociale, non sono imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dal Consiglio di Indirizzo o dal Direttore Generale o tali da compromettere l'integrità del patrimonio dell'Ente;

- non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali; le operazioni che presentano caratteristiche di particolare complessità sono riportate ed esplicitate nel bilancio sottoposto alla approvazione ed adeguatamente commentate.

Il Collegio evidenzia l'importanza di quanto rilevato nella Relazione accompagnatoria al progetto di bilancio 2023 in merito a quanto segnalato relativamente alle seguenti tematiche:

- *“Per far fronte al recupero delle perdite economiche registrate negli esercizi finanziari 2020-2022, è stato integrato il Piano delle alienazioni immobiliari ridefinito con Deliberazione n. 9 del 28/4/2022, con ulteriori unità considerate non strategiche per la gestione complessiva del patrimonio da reddito (in considerazione soprattutto delle attuali condizioni strutturali che necessitano di interventi manutentivi straordinari significativi a carico dell'Azienda). In particolare, con Deliberazione n. 11 dell'08/11/2023, il Consiglio di Indirizzo ha approvato il “Piano di ripristino economico-patrimoniale anni 2023-2025 – Piano previsionale di gestione” per il ripristino dell'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda: sono state introdotte le unità immobiliari libere da affittanze – ad uso abitativo e diverso - site presso gli stabili civili urbani di proprietà*

dell’Azienda nel comune di Milano e di Abbiategrasso (MI) che dovranno essere valutate a seguito di perizie estimative predisposte da tecnici professionisti iscritti all’Albo aziendale e successivamente giurate presso il Tribunale del Comune su cui insiste il bene oggetto di valutazione” (Relazione accompagnatoria, p. 33);

- *“I principali incrementi dei costi della gestione ordinaria sono da imputare principalmente all’aggregato di spesa acquisti per beni di consumo (€ 1.329.339) e sono da considerare quale diretta conseguenza dell’incremento delle prestazioni erogate e delle giornate di degenza e della revisione prezzi richieste dai fornitori per l’adeguamento agli indici inflattivi, nonché alla componente del costo del personale, che registra un incremento dei costi rispetto all’esercizio 2022 di € 2.346.678 principalmente per l’applicazione del nuovo CCN relativo al triennio 2019-2021. I maggiori costi registrati nei precedenti aggregati sono stati quasi interamente compensati dalla diminuzione della spesa relativa alla componente energetica. Il risparmio è da ricondurre in parte alla progressiva diminuzione del costo dell’energia (luce e gas) e in parte alla stipula del contratto tramite accordo quadro CONSIP per la gestione dell’appalto “calore” (Relazione accompagnatoria, p. 45);*
- *“Nell’ambito dei proventi e oneri finanziari, da rilevare la spesa degli interessi passivi e oneri finanziari di per un importo complessivo di € 689.411, di cui € 154.223 interessi passivi su mutui e € 535.187 su operazioni a breve. Il ricorso a finanziamenti esterni si è reso necessario per far fronte alle gravi necessità finanziarie in cui versa l’Azienda, tenuto conto delle diminuite entrate registrate negli esercizi precedenti per effetto della gestione della pandemia COVID,*

del mantenimento di una struttura dei costi fissi superiore ai ricavi e del venimento dei proventi derivanti dalle alienazioni immobiliari già approvate nel relativo Piano ma non perfezionate” (Relazione accompagnatoria, p. 45);

- *“Si rimarca, inoltre, che l’Azienda continua a sostenere imposizioni fiscali e tributarie penalizzanti, che la pongono in una posizione di assoluto svantaggio rispetto ad altri Enti che, pur agendo in regime privatistico, fruiscono di significativi benefici economici. Tra queste l’indetraibilità dell’IVA a costo che determina di fatto 46 un incremento della spesa per l’acquisto di beni e servizi. Per il 2023 l’importo per IVA indetraibile risulta pari a € 3.170.079 con un incremento di € 320.381 rispetto al precedente esercizio. Perdura, altresì, l’annosa questione con il Comune di Milano legata all’ingente costo sociale sopportato dall’Azienda per rispondere ai pressanti bisogni delle fasce economicamente deboli della popolazione. Nello specifico, tale attività si estrinseca in interventi di alta valenza sociale quali la messa a disposizione ai nuclei familiari più disagiati, di una parte rilevante del patrimonio da reddito aziendale (risultano in essere oltre duecento contratti di locazione secondo il canale concordato, come pure alloggi assegnati a famiglie destinatarie di provvedimento di sfratto e o disagiate, per la presenza di soggetti disabili o anziani), nonché di ricoveri a tariffa agevolata, interessanti oltre 230 posti letto presso le tre RSA aziendali. Tali interventi generano, mediamente, un costo annuo a carico dell’ASP, non coperto da adeguati importi nella voce dei ricavi, quantificabile in circa 1,5 milioni di euro” (Relazione accompagnatoria, p. 46);*
- *“Solo l’alienazione del terreno situato nel comune di Cerro al Lambro si è perfezionata con atto notarile nel mese di dicembre. Si è pertanto provveduto ad*

iscrivere a bilancio la relativa plusvalenza pari a € 1.160.607 Per le altre due alienazioni, invece, il perfezionamento della vendita con la sottoscrizione dell'atto notarile (rogito) non è stato ancora eseguito e, pertanto, nonostante la validità dell'aggiudicazione della vendita a seguito dell'esperimento dell'asta pubblica, la mancanza del rogito che sancisce l'avvenuto passaggio di proprietà ha impedito la possibilità di iscrivere nel bilancio dell'esercizio 2023 le rispettive plusvalenze. Sono state inoltre contabilizzate ulteriori plusvalenze derivanti dall'esproprio di terreni nei comuni di Bascapé e di Cerro al Lambro, rispettivamente pari a € 88.989,54 e € 30.951,90, Complessivamente le plusvalenze da alienazioni di cespiti contabilizzate nel bilancio dell'esercizio 2023 sono state pari a € 1.280.549" (Relazione accompagnatoria, p. 53);

- *Con l'adozione del Piano di riequilibrio economico patrimoniale valido per il periodo 2023-2025, adottato per ripianare i deficit di bilancio registrati negli esercizi 2020-2022, è stato nuovamente rivisto il Piano delle dismissioni integrando quello già precedentemente approvato. Nella nuova programmazione delle alienazioni sono state inserite unità immobiliari ad oggi non locate per non ridurre i ricavi derivanti dalla gestione delle locazioni" (Relazione accompagnatoria, p. 55);*
- *"[...] è più che mai necessario procedere con l'implementazione di una politica di spending review che consenta di efficientare i consumi e di contenere gli incrementi della spesa ricercando un trend in diminuzione o, comunque, al di sotto degli incrementi inflattivi e possa in qualche modo compensare la crescita dei costi correlati a fattori endogeni non direttamente governabili dall'Azienda. Con riferimento al contenimento dei costi variabili si rappresenta*

che, seppure vi sia sempre un margine di miglioramento agendo nella costante ricerca di efficientamento delle modalità operative, di organizzazione del lavoro e di approvvigionamento dei prodotti e servizi, appare difficile prevedere allo stato attuale una contrazione significativa della spesa atteso che l'attuale inflazione non solo ha comportato un rialzo dei prezzi di acquisto praticati dai fornitori, ma ha spinto il legislatore nazionale a prevedere l'introduzione, in deroga a quanto sin qui prescritto dal Codice degli appalti, la possibilità di richiedere al committente da parte dei fornitori stessi la revisione dei prezzi in incremento, pari al medesimo indice, per tutto il rimanente periodo di durata del contratto, oltre la previsione della clausola della revisione dei prezzi in tutti i contratti di futura stipulazione. Con un'oculata gestione delle risorse sarà possibile ottenere, quale possibile risultato positivo a tendere, il mantenimento dell'attuale livello di spesa, compensando così con una diminuzione dei consumi il trend di incremento dei prezzi per l'accresciuto indice inflattivo. La struttura dei costi fissi, invece, per sua natura è di difficile riduzione, atteso che vi rientrano voci di spesa che rimangono quasi invariate nel corso degli esercizi (quali ad esempio gli ammortamenti relativi ad immobilizzazioni derivanti da interventi sul patrimonio (pari a circa 2,9 milioni di euro) o spese che risentono e sono condizionate della volatilità del mercato (come i consumi energetici per i quali allo stato attuale è difficile svolgere previsioni di breve e medio periodo dei prezzi di riferimento). Tra i costi fissi è da annoverare anche il costo del personale che, in considerazione dei ripetuti rinnovi contrattuali e della necessità di corrispondere compensi più alti ai professionisti sanitari per ottenere

prestazioni altrimenti introvabili, comporteranno un deciso incremento in un trend di costante crescita” (Relazione accompagnatoria, p. 80);

- *“Per quanto riguarda la gestione aziendale, sù sono registrate nell’anno rilevanti difficoltà, sia dal punto di vista organizzativo che economico, derivanti dalla carenza sul mercato del lavoro di numerose figure professionali in ambito sanitario, che ha reso difficoltosa l’assunzione di nuovo personale in sostituzione dell’ordinario turnover. La necessità di garantire il mantenimento degli standard di accreditamento, ha comportato un aggravio di lavoro per il personale presente. L’applicazione del nuovo CCNL del personale del comparto, infine, ha incrementato in maniera significativa il costo del personale, contribuendo conseguentemente ad aggravare il già precario equilibrio economico e a rendere non più remunerative le tariffe applicate per le prestazioni erogate a carico del SSR” (Relazione accompagnatoria, p. 87).*

3. Denunce ai sensi ed esposti da terzi

Non sono a conoscenza del Collegio dei Revisori né denunce né esposti da parte di terzi.

4. Osservazioni e proposte in ordine al progetto di bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

Abbiamo verificato l’osservanza delle norme di legge e dei principi contabili relativamente alla redazione del progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 e della Relazione sulla gestione che lo correda.

Il nostro esame ha avuto per oggetto il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 redatto dalla Direzione Amministrativa dell'Ente secondo le previsioni della L. R. Lombardia n. 1 del 13 febbraio 2003.

Il Collegio dei Revisori rileva:

- la generale conformità alla legge della forma e del contenuto del bilancio e l'adozione dei corretti principi contabili;
- la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio è a conoscenza a seguito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di ispezione.

La Direzione Amministrativa nella Relazione sulla situazione dell'azienda e sull'andamento della gestione ha provveduto ad informare sull'attività dell'Ente e sugli accadimenti di natura patrimoniale, finanziaria ed economica che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, nonché sulle politiche gestionali perseguite.

Il progetto di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile richiamati dal Regolamento di Organizzazione e Contabilità adottato dall'Ente, dall'articolo 11, comma 6, della L. R. Lombardia n. 1 del 13 febbraio 2003 e successive modificazioni, e dagli artt. 30 e 32 del Regolamento Regionale n. 11 del 4 giugno 2003, integrate dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Si segnala che l'Ente non ha predisposto il Rendiconto finanziario.

Si segnala che lo schema di Conto economico evidenzia separatamente i proventi e gli oneri straordinari ancorché la loro distinta indicazione non sia più prevista tenuto conto del recepimento nel nostro Paese della Direttiva 2013/34/UE con il D.Lgs. 139/2015.

Si segnala altresì che lo schema di Stato patrimoniale tutt'ora evidenzia separatamente i Conti d'Ordine e i Beni di Terzi all'attivo e al passivo ancorché la loro distinta indicazione non sia più prevista tenuto conto del recepimento nel nostro Paese della Direttiva 2013/34/UE con il D.Lgs. 139/2015.

Nella Nota integrativa sono illustrati i criteri di valutazione adottati nella redazione del bilancio che, interpretati ed integrati alla luce dei principi contabili nazionali statuiti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), risultano essere conformi a quanto stabilito dall'art. 2426 del Codice Civile.

In merito alle singole poste di bilancio diamo in particolare atto che:

- le voci sono esposte conformemente alle disposizioni del Codice Civile;
- le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono sistematicamente ammortizzate in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione;
- i crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo;
- i ratei ed i risconti sono stati determinati secondo il disposto dell'art. 2424 bis IV comma del Codice Civile;
- l'importo di cui alla voce *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato* è stato calcolato a norma dell'art. 2120 del Codice Civile;

- i debiti di ogni specie sono rilevati in bilancio per il valore nominale risultante dal rispettivo titolo.

E' stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Si rammenta che la predisposizione del bilancio di esercizio richiede l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su complesse e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. Le stime sono basate sulle più recenti informazioni disponibili al momento della redazione del progetto di bilancio, non intaccandone, pertanto, l'attendibilità. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di Stato patrimoniale, di Conto economico e del Rendiconto finanziario nonché la informativa fornita. I risultati a consuntivo delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

5. Considerazioni del Collegio avuto riguardo al risultato di esercizio e alla situazione finanziaria dell'Ente

In merito al risultato di esercizio - perdita ammontante a complessivi Euro – 449.936 (Euro 15.697.264 al 31 dicembre 2022) – si dà atto che gli interventi posti in essere dal Consiglio di Indirizzo e dal Direttore Generale cominciano ad essere tangibili e coerenti con il “Piano di ripristino economico-patrimoniale

anni 2023-2025 – Piano previsionale di gestione” per il ripristino dell’equilibrio economico-finanziario.

Il Collegio rammenta che ai sensi dell’art. 17 dello statuto dell’Ente, lo stesso *“informa la propria gestione economico-finanziaria e patrimoniale al principio del pareggio di bilancio, attraverso l’equilibrio tra ricavi e costi, contributi e fondi di riserva, predisponendo il documento di programmazione economica triennale ed il budget annuale – entrambi da approvarsi entro il 31 dicembre dell’anno di scadenza del precedente - ed il bilancio di esercizio annuale, costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico e dalla nota integrativa, da approvarsi entro il 30 aprile di ogni anno”* e dà atto delle azioni che l’Ente ha posto in essere al fine del recupero della redditività aziendale.

Si rammenta che il comma 3 dell’art. 27 del Regolamento di Organizzazione e Contabilità (ai sensi della L.R. 1/2003 e smi e del Regolamento Regionale n.11 del 04.06.2003) aggiornato con deliberazione n. 13/CdI del 22 dicembre 2021, dispone che *“In caso di proposta di provvedimento di approvazione di Bilancio che chiude con un disavanzo, il Direttore Generale integra la comunicazione prescritta al Consiglio di Indirizzo con una adeguata e chiara indicazione dei motivi che hanno condotto al disavanzo”* e che in merito la Relazione accompagnatoria del bilancio dà evidenza delle motivazioni che hanno condotto al disavanzo e che sono state oggetto di analisi anche da parte del Collegio. Detto disavanzo consegue, anche, dalla complessiva onerosità conseguente alle fonti di finanziamento cui l’Ente ha dovuto fare ricorso. Come evidenziato dallo stesso, nell’esercizio 2023 si è registrata una ripresa dell’attività e un incremento dei ricavi, che si avvicinano a quelli conseguiti negli anni precedenti la-

pandemia (fino all'anno 2019). I significativi disavanzi registrati negli anni precedenti (da imputare alla riduzione forzata dei ricavi e alla persistente elevata struttura di costi fissi) hanno tuttavia generato un grave deficit finanziario che ha avuto pesanti ripercussioni sulla capacità a provvedere al regolare pagamento dei fornitori, degli stipendi e al versamento dei contributi previdenziali, delle ritenute fiscali, delle tasse e imposte alle scadenze di legge. La tensione finanziaria si è mantenuta anche per tutto il 2023 considerato che numerosi pagamenti di competenza dell'esercizio precedente sono stati rinviati all'esercizio 2023, compreso il pagamento degli interessi di mora richiesti dai fornitori per i ritardati pagamenti dei crediti scaduti. Nel corso del 2023 sono mancate entrate per circa 6,4 milioni di Euro e, sulla base della pianificazione della tesoreria interna dell'Ente, il trend negativo continuerà anche nel primo semestre del 2024. Il Collegio rappresenta che per far fronte al fabbisogno finanziario:

- è necessario proseguire con la piena attuazione del Piano delle dismissioni immobiliari individuate dal Consiglio di Indirizzo;
- è necessario proseguire con le interlocuzioni con l'Ente pubblico al fine di individuare forme di restituzione dei ristori alla ATS compatibili con la situazione finanziaria dell'Ente.

6. Considerazioni sulla necessità di apportare modifiche alla natura giuridica dell'Ente

Il Collegio, per quanto ritenuto di propria competenza, sottolinea l'importanza di apportare modifiche alla natura giuridica dell'Ente atteso quanto dallo stesso indicato e di seguito sintetizzato:

Descrizione	Soggetto privato	ASP Golgi Redaelli
Quantificazione della retta	Le strutture private possono praticare rette RSA maggiormente competitive disponendo, tra gli altri, di strumenti fiscali vantaggiosi, quali la deducibilità dell'IVA, una maggiore flessibilità del lavoro, una semplificazione delle procedure di approvvigionamento.	Tenuto conto della natura giuridica pubblica delle ASP, se raffrontata alle aziende private che svolgono le medesime attività socio-sanitarie, emergono differenze significative in termini di costi che gli Enti pubblici devono sostenere rispetto alle strutture private, a parità di tariffe riconosciute a remunerazione delle prestazioni erogate
IVA	<i>Gli Erogatori privati possono detrarre l'IVA dei prodotti e servizi acquistati, scaricando pertanto una quota dei costi.</i>	<i>Le Aziende pubbliche non possono detrarre l'IVA, che rappresenta pertanto un costo.</i>
Contratto di lavoro	Contratto UNIEBA	Le ASP pubbliche applicano il CCNL del comparto sanità pubblica, di gran lunga più oneroso di quello UNIEBA applicato dagli Erogatori privati
Malattie dei di-	Per i dipendenti dei soggetti	A completo carico dell'Azienda

pendenti	privati le indennità di malattia sono a carico dell'INPS	pubblica.
Assegni di maternità	Per i soggetti privati sono erogati dall'INPS.	Per le ASP sono a carico dell'Ente pubblico.
Infortuni	Per i soggetti privati l'infortunio è pagato dal datore di lavoro per i primi 3 giorni e dal quarto giorno è a carico dell'INAIL.	Le indennità giornaliera connessa all'infortunio non è prevista per il dipendente di Amministrazioni pubbliche, in quanto percepisce già una retribuzione (che non viene sospesa per il periodo di inabilità temporanea).
Selezione del personale	Il soggetto privato procede con assunzioni dirette, contrattando eventuali premi incentivanti per reperire figure professionali scarsamente disponibili sul mercato.	L'Azienda pubblica è soggetta alle regole del reclutamento del personale tramite concorso pubblico (con procedure lunghe e costose, che non corrispondono spesso all'urgenza e alle disponibilità reali del mercato del lavoro).
Regime del dipendente	Il dipendente privato può svolgere ulteriori prestazioni. In questo momento di diffi-	Il dipendente pubblico ha l'obbligo di esclusività con l'Azienda di appartenenza e

	coltà a reperire infermieri e terapisti della riabilitazione, il mercato privato è maggiormente concorrenziale rispetto a quello pubblico	non può effettuare prestazioni in regime di partita IVA (fatto salvo il caso di part time al 50%)
Codice dei contratti pubblici	Il soggetto privato contratta direttamente con il fornitore che reputa maggiormente affidabile e competitivo	L'Azienda pubblica deve soggiacere alle regole degli appalti e acquisti pubblici, con difficoltà a selezionare i fornitori in maniera rapida e semplificata
Regime cassa integrazione	Applicabilità	Esclusione della cassa integrazione per gli Enti pubblici, anche in momenti di rilevante diminuzione della capacità produttiva
Bonus fiscali e altri benefici pubblici	Applicabilità	Esclusione dell'Ente pubblico ai benefici fiscali connessi alla gestione e ammodernamento del patrimonio immobiliare (es. contributo 110%)

7. Vigilanza sugli adempimenti conseguenti al termine del mandato del Direttore Generale

Il Collegio, per quanto ritenuto di propria competenza, rammenta che in data 27 marzo 2024 terminerà il proprio incarico l'attuale Direttore Generale. Alla data di sottoscrizione della presente Relazione l'Ente non ha ricevuto comunicazioni in merito.

* * *

Considerando le risultanze dell'attività svolta nell'ambito delle funzioni assegnateci ai sensi dell'art. 14 dello statuto dell'Ente esprimiamo parere favorevole alla approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dalla Direzione Amministrativa dell'Ente e si raccomanda all'Ente:

- di proseguire nell'aggiornamento della mappatura dei principali processi aziendali e all'aggiornamento della formalizzazione delle procedure interne al fine di migliorare il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- di proseguire nell'implementazione del Piano delle dismissioni immobiliari individuate dal Consiglio di Indirizzo;
- di proseguire nell'effettuazione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie da operarsi sul patrimonio istituzionale e da reddito, così come definito nella Programmazione strategica triennale;
- di proseguire nell'implementazione di opportune forme di miglioramento della capacità dell'Ente di comunicare all'esterno le attività svolte attuando un piano di comunicazione nei confronti degli *stakeholders* (personale, Regione

Lombardia, Comune di Milano, ATS, finanziatori, fornitori, pubblica amministrazione, collettività in generale) al fine di promuovere il loro coinvolgimento nonché al fine di favorire la raccolta di eredità, donazioni e liberalità;

- di considerare l'utilità della predisposizione del bilancio sociale, ancorché non obbligatoriamente previsto dall'attuale normativa applicabile all'Ente, considerando le "Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo settore" di cui al Decreto 4 luglio 2019 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Milano, 26 marzo 2024

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Prof. Claudio Sottoriva (Presidente)

Dott. Francesco De Mastro (componente)

Dott. Stefano Gandini (componente)