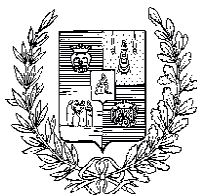


**Delib. n. 25/Cdl
Atti 2023-VI.03/1**



**Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI-REDAELLI"**

Deliberazione del Consiglio di Indirizzo

n. 25 del 19 dicembre 2024
estratto del verbale

Presenti:

**BARTOCETTI Stefania
ZANCONATO Francesca
BRAMBILLA Antonio
ALBERTINI Riccardo Renato**

**PRESIDENTE
VICE PRESIDENTE
CONSIGLIERE**

MERCURI Giovanni

DIRETTORE GENERALE

Assente:

MATTIOLI Alberto

CONSIGLIERE

**OGGETTO: Approvazione del documento di previsione economico-finanziaria
(Budget aziendale) per l'esercizio 2025.**

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO

Premesso che la normativa regionale (L. R. n. 1/2003, relativo Regolamento di attuazione, e successive modifiche ed integrazioni) sulle Aziende di Servizi alla Persona prescrive che la gestione economico-finanziaria e patrimoniale delle A.S.P. debba informarsi al principio del pareggio di Bilancio, attraverso l'equilibrio tra costi e ricavi;

riscontrato a tal fine che quest'Azienda in base alla vigente normativa adotta modelli contabili improntati sui principi civilistici della contabilità economico patrimoniale, predisponendo un documento di programmazione economica di durata triennale e un Bilancio di esercizio annuale, redatto a norma degli artt. 2423 e seguenti del codice civile;

accertato che, oltre all'adozione dei predetti documenti, è necessario predisporre, a norma dell'art. 22 del vigente Regolamento di Organizzazione e Contabilità, appositi documenti annuali di programmazione economica, finanziaria e degli investimenti, unitamente ad una relazione esplicativa sulle relative risultanze;

presa visione dell'allegato documento di previsione economico-finanziaria (Budget aziendale) composto da: Relazione illustrativa (A), Conto economico di previsione (B), Riepilogo investimenti (C) e Dotazione Risorse Umane (D);

verificato che nel predetto documento previsionale i valori della produzione e dei costi sono stati determinati solo parzialmente sulla base delle risultanze stimate dell'andamento della gestione aziendale 2024 - quest'ultima caratterizzata da una buona ripresa dell'attività produttiva verso i livelli pre-pandemia, prevedendo fin dai primi mesi del prossimo anno una produzione in linea con l'andamento storico;

constatato che la regolazione programmatica del Sistema Socio Sanitario Regionale per l'annualità 2025 introduce ulteriori novità nel sistema di calcolo per la determinazione dei budget oggetto di contrattazione con ATS Città Metropolitana di Milano per il 2025;

constatata inoltre la necessità di proseguire nell'attuazione di quanto concordato con Regione Lombardia, in esito alla procedura avviata dalla Commissione di Controllo delle ASP regionale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 1/2003, ed esplicitato all'interno del "Piano di ripristino dell'equilibrio economico patrimoniale 2023-2025" e nel relativo "Piano previsionale di gestione 2023-2025", di cui alle deliberazioni rispettivamente n. 10 del 18.10.2023 e n. 11 del 8.11.2023;

valutata pertanto l'eventualità, prevista dal Regolamento di organizzazione e Contabilità aziendale, di una variazione in corso di esercizio del documento di previsione economico-finanziaria (budget aziendale), atualizzando al reale andamento gestionale ed economico le previsioni ad oggi formulate;

acquisito in merito, ai sensi dell'art. 14 comma 4 dello Statuto vigente, il parere favorevole del Collegio dei Revisori;

richiamata la nomina del dott. Giovanni Mercuri a Direttore Generale *ad interim* di questa Azienda disposta con Ordinanza Presidenziale n. 2 del 24.04.2024 ratificata con deliberazione n. 12/Cdl del 03.05.2024;

acquisito il parere allegato del Direttore Generale *ad interim*, in qualità di proponente, in ordine alla rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative, ai sensi dell'art. 18, c. 3 lett. a) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito infine il parere allegato del Direttore Generale *ad interim* in ordine alla legittimità dell'atto, ai sensi dell'art. 18, c. 3 lett. c) del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

all'unanimità dei presenti,

DELIBERA

1) di approvare il documento di previsione economico-finanziaria (Budget aziendale) per l'esercizio 2025 che costituisce parte integrante del presente provvedimento e consta di: Relazione illustrativa (A), Conto economico di previsione (B), Riepilogo investimenti (C) e Dotazione Risorse Umane (D);

2) di disporre la pubblicazione del presente atto all'Albo Aziendale secondo le modalità e nel rispetto dei termini previsti dall'art. 22 - c. 2° del Regolamento Regionale n. 11/2003.

LA PRESIDENTE
f.to Stefania Bartocetti





Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI-REDAELLI"

DIREZIONE GENERALE

N. ATTI: 2023/VI.03/1 GM

OGGETTO: approvazione del documento di previsione economico-finanziaria (Budget aziendale) per l'esercizio 2025.

Ai sensi dell'art. 18 - comma 3 – del vigente Regolamento di Organizzazione e Contabilità,	
Parere di regolarità tecnico-amministrativa	
Si esprime parere favorevole sulla rispondenza dell'atto allegato alle regole tecniche	
DIREZIONE GENERALE	
Data 18 DIC. 2024	IL DIRETTORE GENERALE <i>ad interim</i> Dr. Giovanni Mercuri 
Attestazione regolarità contabile	
Si attesta la copertura finanziaria della spesa prevista nell'importo di €	
COGE.....ANNO	
U.O.C. GESIONE ECONOMICO FINANZIARIA	
data, IL DIRIGENTE	
Parere di legittimità	
Si esprime parere positivo in ordine alla legittimità dell'atto.	
Data 18 DIC. 2024	IL DIRETTORE GENERALE <i>ad interim</i> Dr. Giovanni Mercuri 



Azienda di Servizi alla Persona "Golgi-Redaelli"

**DOCUMENTO DI PREVISIONE
ECONOMICO-FINANZIARIA
(BUDGET AZIENDALE)
ESERCIZIO 2025**

INDICE

A) RELAZIONE

- Presentazione dell'azienda
- Contesto di riferimento
- Situazione economico finanziaria e criteri di formulazione del budget

B) CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE

C) INVESTIMENTI

A) RELAZIONE

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'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 suscetibile 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 e ambulatoriali rivolte ad un'utenza diversificata

Istituto di Milano

Servizio di Radiologia

SMeL(inserito nel 2020 nella rete regionale laboratori COVID)

Assistenza Domiciliare Integrata

Servizio di presa in carico malati di Parkinson

Istituto di Vimodrone

Servizio di Radiologia

Poliambulatorio Specialistico e Punto prelievi

Istituto di Abbiategrasso

Punto prelievi

Unità Riabilitativa dell'età evolutiva

Counseling per l'autismo e i disturbi generalizzati dello sviluppo

Progetto "BenEssere - Percorsi per un invecchiamento attivo"

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 (inserito nella rete regionale dei laboratori COVID-19)
- Assistenza Domiciliare Integrata
- R.I.A. domiciliare
- Servizio di radiologia
- Ambulatori specialistici di Neurologia e di Riabilitazione e recupero funzionale
- CDCD Centro per la diagnosi dei disturbi cognitivi e delle demenze

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
- CDCD Centro per la diagnosi dei disturbi cognitivi e delle demenze

Istituto di Vimodrone

- RSA (aderisce alla sperimentazione RSA Aperta) con 245 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
- Punto prelievi
- Servizio di radiologia
- Ambulatori specialistici di Cardiologia e di Riabilitazione e recupero funzionale

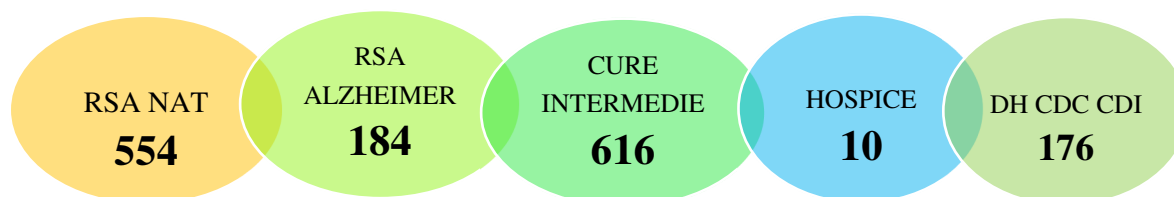
Per l'**Istituto di Milano** occorre segnalare che rispetto al numero dei posti letto accreditati RSA (310) risultano attivi 307 P.L. Per consentire il ricovero di casi gravi di pazienti Alzheimer è stata prevista la possibilità di utilizzare camere singole, anziché quelle consuete da 2 posti. I letti 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 ai 150 accreditati. Risultano, pertanto 30 P.L. accreditati mai attivati per insufficiente dimensionamento del budget attribuito alla struttura dall'ATS.

Nell'**Istituto di Vimodrone** sono attivi 198 posti letto in Cure Intermedie rispetto ai 210 accreditati. I 12 posti letto residuali non trovano capienza nel budget attribuito alla struttura dall'ATS.

Nel dicembre 2022 sono stati trasformati 16 PL RSA in 16 PL RSA Alzheimer

Complessivamente l'Azienda dispone di 1.361 posti letto residenziali e 180 posti letto per attività diurne



Nell'istituto di Milano dal 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 riabilitativo domiciliare è finalizzato a consentire la permanenza dell'utente nel proprio ambito socio-familiare riducendo l'istituzionalizzazione e l'ospedalizzazione. Prevede la presa in carico riabilitativa globale del paziente attraverso l'elaborazione, da parte dell'equipe multidisciplinare, di un progetto riabilitativo individuale (P.R.I) e condiviso con il paziente ed il suo caregiver, la cui attuazione avviene attraverso uno o più programmi riabilitativi (p.r.i.) definiti dall'equipe multidisciplinare, in accordo con il paziente ed i suoi familiari.

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 educativo/abilitativo per minori affetti da Autismo e disturbi generalizzati dello sviluppo, i CDCD Centri per la diagnosi dei disturbi cognitivi e delle demenze.

Organizzazione interna

Dal 2021 ha trovato applicazione un nuovo modello organizzativo che ha introdotto il Dipartimento Socio-sanitario e il Dipartimento Amministrativo con dipendenza gerarchica dal Direttore Generale.

Rispondono inoltre direttamente alla Direzione Generale la UOC Comunicazione, URP e Marketing, la UOSD Archivio e beni culturali, le UOS Ricerca e progetti specifici e UOS Avvocatura e gestione legale, oltre che l'ufficio Gestione Patrimonio Disponibile.

Fanno parte del Dipartimento Amministrativo: le strutture complesse Affari Generali e Trasparenza; Pianificazione, controllo e sistemi informativi; Gestione Risorse Umane; Appalti e Acquisti; Servizi tecnici e manutenzioni; Economico Finanziario e Direzione Operativa degli Istituti (accorpendo in un'unica struttura le D

Al Dipartimento Sociosanitario afferiscono: la struttura complessa Servizi specialistici, Igiene, Qualità e Risk Management; le strutture complesse Direzioni mediche degli Istituti di Milano, Vimodrone e Abbiategrasso, le strutture semplici a valenza dipartimentale Laboratorio Analisi, Coordinamento Servizi diurni, Coordinamento demenze e rete Alzheimer, Coordinamento Riabilitazione e recupero funzionale, Servizi Infermieristico, Tecnico e della Riabilitazione Aziendale (S.I.T.R.A.), nonché l'ufficio Accreditamento e assistenza agli ospiti.

In ciascun istituto sono presenti le strutture semplici Servizi diurni; Demenze e Alzheimer; Cure Intermedie e Riabilitazione articolati in reparti secondo l'attuale assetto accreditato.

Sono inoltre costituiti in ciascuna sede, prevedendo specifici incarichi di funzione di organizzazione, gli uffici gestione servizi economici, gestione servizi sociali, i coordinamenti infermieristici dei servizi diurni e infermieristici di istituto e i coordinamenti delle professioni riabilitative.

Nell'Istituto di Milano è istituita la UOS Hospice e Stati Vegetativi.

La nuova struttura organizzativa è stata introdotta allo scopo 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, la sicurezza dei pazienti/ospiti e il risk management;
- presidiare le aree di attività amministrativa per renderle pienamente coerenti con la normativa di regolazione degli enti pubblici;
- presidiare in modo più efficiente il ciclo degli acquisti al fine di ottenere economie di gestione;
- dare maggiore uniformità alle azioni dei tre Istituti, a seguito del riconoscimento dell'Azienda quale Ente Gestore Unico delle prestazioni socio-sanitarie;
- coordinare al meglio le risorse umane valorizzandone specificità e differenze al fine di contemperare fabbisogni aziendali, percorsi di crescita professionale, qualità del servizio e della relazione con gli ospiti e i pazienti;
- coordinare al meglio le risorse mediche valorizzando le professionalità presenti così da raccogliere le sfide della cronicità.

A distanza di 5 anni dall'introduzione del nuovo modello organizzativo si avverte l'esigenza di fare un bilancio dei risultati raggiunti e di valutare i pro e i contro delle scelte effettuate, anche in relazione alle mutate condizioni nelle quali l'Azienda si trova ad operare.

CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il panorama normativo del settore non sembra in procinto di presentare sostanziali novità e pertanto il budget parte dal presupposto che ci sarà una stabilità delle regole in vigore attualmente, anche se rimangono sullo sfondo almeno due problematiche di carattere generale che Regione Lombardia ha già da tempo iniziato ad affrontare e che potrebbero trovare uno sbocco normativo nel 2025:

- il riassetto della normativa sulle ASP con l'eventuale ridefinizione del loro ruolo nell'ambito del Servizio Sanitario Regionale
- il riordino dell'Unità di offerta Cure Intermedie.

A seconda delle scelte che saranno effettuate potranno aprirsi per l'Azienda nuove opportunità da entrambi questi ambiti normativi.

In termini generali va rilevato come, sebbene la pandemia sia ormai superata e sia stato quindi eliminato dal contesto un elemento che ha condizionato l'azione aziendale per diversi anni, permane una sorta di "long covid" anche per le ASP: in particolare si sta verificando un graduale aumento del turnover dei pazienti, che determina un maggior carico operativo tanto con riferimento alle attività svolte dai medici in fase di ammissione, quanto con riferimento agli adempimenti amministrativi, molto articolati in particolare per gli inserimenti in RSA.

Un altro lascito della pandemia che ha un significativo impatto sull'Azienda continua ad essere la ben nota difficoltà di reperimento del personale sanitario.

Anche per far fronte a tale esigenza, fin dal 2020 la gestione di alcuni reparti di degenza RSA è stata affidata in appalto ad una Cooperativa esterna a seguito dell'esperimento di una procedura di gara ad evidenza pubblica. Dal 1° ottobre 2023 è attivo un nuovo appalto per la parziale gestione 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 per un totale di 426 posti letto.

È previsto lo svolgimento delle attività assistenziali da parte di personale OSS o ASA, nel rispetto degli standard previsti dal contratto e dal sistema di accreditamento vigente. Inoltre il contratto prevede 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.

Per completare gli organici si fa ricorso, quando se ne ravvisa l'esigenza, a lavoratori interinali e a liberi professionisti.

La costante difficoltà che tutte le aziende sanitarie incontrano nel reperimento del personale si ripercuote sull'ambiente di lavoro, in quanto le carenze di organico, i pensionamenti, le dimissioni improvvise, il turnover accelerato, agiscono in modo particolarmente negativo sul clima organizzativo dei reparti, costringendo i "superstiti" a lavoro straordinario, turni ripetuti e aumentando in questo modo lo stress lavorativo. Non sembra che questa situazione potrà trovare miglioramento nel corso del 2025, che si presenta pertanto come critico per il reclutamento del personale sanitario e tecnico.

Non diversa è la situazione dei liberi professionisti, i quali, anche a fronte di tariffe molto onerose per l'Azienda, spesso preferiscono le strutture ospedaliere, pubbliche e soprattutto private, agli istituti geriatrici. Questa circostanza assume particolare rilevanza con riferimento alle Guardie Mediche e ai Medici Specialisti.

Nell'ambito dei rapporti con le Istituzioni di riferimento va sottolineato come la contrattualizzazione delle prestazioni con ATS rappresenti uno snodo fondamentale, in quanto circoscrive il perimetro di attività che l'Azienda può svolgere potendo contare su una remunerazione delle prestazioni.

Deve essere peraltro sottolineato come si sia verificata storicamente una "incapienza" del budget attribuito alla struttura rispetto all'assetto accreditato, tanto è vero che sia nell'Istituto di Abbiategrasso, sia in quello di Vimodrone, ci sono posti letto non attivati per questo motivo. In particolare si tratta di 30 posti letto di Riabilitazione di Mantenimento ad Abbiategrasso e di 16 posti letto di RSA Alzheimer a Vimodrone. Peraltro

il budget risulta carente anche nel finanziamento dei servizi diurni e ambulatoriali.

In quanto Ente Unico Gestore, all'Azienda viene tuttavia riconosciuta la possibilità di sottoscrivere un "contratto di filiera" per le prestazioni sociosanitarie; ciò rappresenta un utile strumento per la programmazione delle attività aziendali con una flessibilità che in passato era sconosciuta, dal momento che è possibile modulare i servizi e le loro sedi di erogazione in un'ottica di economicità della gestione e di funzionalità delle scelte.

Complessivamente negli ultimi esercizi i tassi di occupazione sono cresciuti in quasi tutti i setting di attività e per i tre Istituti, anche se non è stato raggiunto il livello di produzione previsto nel budget ASL, tanto che nel 2024 l'ATS di Milano ha rimodulato il budget aziendale in riduzione di euro 1,1 milioni rispetto al 2023, limitando in tal modo la capacità produttiva potenzialmente in capo all'Azienda;

Per il 2025 l'obiettivo minimo deve essere quello di utilizzare appieno il budget aziendale.

SITUAZIONE ECONOMICA E CRITERI DI FORMULAZIONE DEL BUDGET

SITUAZIONE ECONOMICA

Come si è accennato il progressivo affievolirsi della pandemia non ha cancellato il significativo aumento dei costi di gestione che si è determinato rispetto al periodo pre-COVID e che si è scaricato in particolare sulla componente difficilmente comprimibile dei costi: aumenti da CCNL, aumenti tariffari per le forniture energetiche, revisione prezzi dei contratti in corso di esecuzione, incremento delle tariffe orarie praticate dai professionisti a parità di prestazione.

Inutile sottolineare come questi incrementi non siano stati compensati in misura adeguata da un aumento tariffario, che, pur essendo stato meritoriamente introdotto in RSA e Cure Domiciliari, ha inciso in modo molto limitato sull'andamento aziendale, dal momento che circa l'80% dei ricavi da SSR proviene dalle attività riabilitative e di Cure Intermedie.

Questa allargarsi della forbice tra stagnazione dei ricavi e incremento dei costi ha messo a dura prova l'equilibrio aziendale e per il futuro difficilmente potrà verificarsi un sostanziale miglioramento della situazione senza un adeguamento delle tariffe.

Anche per quanto riguarda i ricavi della gestione del patrimonio immobiliare si potrà presumibilmente fare affidamento quasi esclusivamente sull'adeguamento all'indice inflattivo previsto nelle clausole dei contratti di locazione, dal momento che gli immobili sfitti, in particolare gli uffici, registrano uno scarsissimo interesse del mercato.

Alla situazione già di per sé preoccupante di riduzione dei ricavi, 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) e dal costo del personale a seguito dell'applicazione del nuovo CCNL del comparto.

Con riferimento ai costi del personale va specificato che in questo aggregato di spesa rientrano:

- i costi per il personale dipendente,
- i compensi di medici e specialisti con incarichi libero professionali
- gli acquisti di prestazioni infermieristiche e di guardia notturna e festiva,
- la gestione esternalizzata di 9 reparti RSA (non Alzheimer) negli istituti di Milano e Vimodrone tramite cooperativa privata
- la somministrazione di personale infermieristico tramite Agenzia interinale.

In ogni caso, grazie ad una politica di razionalizzazione e nonostante l'applicazione del nuovo CCNL, la spesa complessiva per il personale nel 2024 si è ridotta rispetto al 2023 di circa euro 700.000.

Va messo in evidenza anche come le limitazioni alla mansione dei lavoratori rappresentino 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, che vedono nella la movimentazione dei pazienti e dei carichi aspetto preponderante dell'attività degli operatori.

Da una rilevazione effettuata in Azienda nel 2022 emerge che un dipendente su 5 è inidoneo alla mansione per la quale è stato assunto e/o con limitazioni lavorative. 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%). 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.

Per tutte le figure con limitazioni, il Datore di Lavoro deve cercare una collocazione lavorativa tra le posizioni esistenti. La nuova mansione deve riguardare attività che non ricomprendano la MMC/MMP e il numero complessivo di posizioni di questo tipo 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 all'interno dei reparti di degenza, con affidamento di mansioni che escludano la movimentazione dei carichi e dei pazienti.

Oltre alla ricollocazione, le azioni intraprese riguardano la possibilità di accompagnare il lavoratore nel percorso di accesso alla pensione, qualora ne sussistano i requisiti; in alternativa sono stati intrapresi percorsi di formazione a nuove professionalità. 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 in attività differenti da quelle tipiche della mansione ricoperta, comporta per l'Azienda un rilevante 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.

Se si assume, in modo del tutto prudenziale, che l'apporto lavorativo medio di ciascun operatore venga ridotto di un solo terzo a causa delle limitazioni funzionali, il costo per l'Azienda assume le rilevanti dimensioni di almeno 2,5 milioni di euro annui.

CRITERI DI FORMULAZIONE DEL BUDGET

Oltre a quanto già specificato sopra in relazione alla chiusura di un reparto di degenza e all'adeguamento delle tariffe dei servizi di Riabilitazione e di Cure Intermedie, va osservato che, a seguito del disavanzo registrato negli esercizi del triennio 2020, 2021 e 2022 l'azienda ha adottato, con deliberazione consiliare n. 11 del 08/11/2023, il Piano di ripristino dell'equilibrio patrimoniale anni 2023-2025 – Piano previsionale di gestione. Con questo provvedimento l'Azienda ha definito una serie di azioni e obiettivi strategici tra loro collegati da mettere in atto nel triennio 2023-2025.

I Piani previsionali sono stati formulati per il triennio 2023-2025 ma, in considerazione della data di approvazione del documento appare del tutto evidente come le attività volte al ripristino dell'equilibrio economico finanziario fossero riconducibili a due sole annualità (2024 e 2025)

Tuttavia va rilevato che anche nell'esercizio 2023 si è verificata una nuova perdita di esercizio, contenuta in euro 450.000 solo in virtù della presenza di poste straordinarie (sopravvenienze attive) per oltre euro 9 milioni (riconoscimento dei ristori previsti dalla Regione Lombardia relativi ad esercizi precedenti). Nel 2024 tale circostanza non ha potuto ovviamente ripetersi e pertanto per questo esercizio è previsto un ulteriore bilancio pesantemente negativo (perdita di euro 6,35 milioni, ascrivibile per circa 5 milioni alla gestione ordinaria e per la restante parte agli oneri finanziari conseguenti alla situazione finanziaria pesantemente deficitaria). Le cessioni immobiliari, previste inizialmente per importi molto rilevanti (euro 9 milioni di plusvalenze) troveranno solo limitato riscontro (1,2 milioni di euro) sia a causa della scarsa appetibilità sul mercato degli immobili individuati, sia a seguito della situazione di incertezza istituzionale verificatasi a causa della tardiva nomina del successore del Direttore Generale congedatosi a fine marzo 2024.

Stante il quadro di contesto sin qui delineato, appare arduo prevedere la possibilità di un recupero nel breve

periodo dell'equilibrio gestionale attraverso l'ordinaria gestione delle attività; da anni l'Azienda ha effettuato ripetuti interventi di spending review che tuttavia non hanno inciso in maniera significativa sui risultati di bilancio, dal momento che i costi più rilevanti hanno carattere di forte incomprimibilità e il loro andamento sfugge al controllo aziendale (rinnovo CCNL del personale, tariffe dell'energia, revisione dei prezzi dei contratti di appalto già stipulati, imposte).

Dal lato dei ricavi l'Azienda ha la possibilità di intervenire autonomamente solo sulle rette RSA e sui canoni di affitto del patrimonio disponibile; anche in questo caso si tratta di fattori con elevata rigidità, non facilmente modificabili senza rischiare di pregiudicare l'attrattività dei servizi e la competitività sul mercato.

Di conseguenza le possibilità di migliorare nel breve periodo il risultato di esercizio in modo risolutivo sono riconducibili alle seguenti linee di intervento:

1) cessioni immobiliari di significativa rilevanza (peraltro già previste nel piano di dismissione immobiliare vigente ma solo in piccola parte realizzate nel 2024) e che vengono inserite nel budget come valore di plusvalenze da realizzare, senza individuazione precisa degli immobili da dismettere fra quelli inseriti nel piano aziendale di dismissione, incombenza che rimane in capo alla struttura dirigenziale. Naturalmente si tratta di una soluzione del tutto temporanea, dal momento che non interviene minimamente sul passivo della gestione ordinaria e produce un depauperamento del patrimonio immobiliare e dei suoi futuri ricavi.

2) azioni positive da parte delle istituzioni di riferimento (Regione Lombardia e ATS di Milano) che possono essere così riepilogate:

- adeguamento completo delle tariffe praticate da Regione Lombardia per le Cure Intermedie e la Riabilitazione al tasso di inflazione del periodo 2020-2024 (18,01% per i prezzi riferiti all'intera comunità nazionale, secondo i dati ISTAT) e ridefinizione in misura analoga dei budget attribuiti alle strutture aziendali. Questa operazione, a parità di posti letto occupati e di personale dedicato, porterebbe un incremento dei ricavi di circa 7 milioni di euro ed è l'ipotesi che è stata inserita nel Budget 2025. Va sottolineato che le tariffe di cui si prevede l'adeguamento sono in vigore fin dal 2010, mentre l'incremento previsto copre solo l'inflazione del periodo 2020-2024.

Se non sarà ottenuto tale adeguamento, per raggiungere il pareggio di bilancio occorrerà ricorrere in sostituzione alle cessioni immobiliari e ad ulteriori razionalizzazioni della gestione.

- trasformazione di posti letto a bassa intensità sanitaria (RSA e Cure Intermedie di Mantenimento) in posti letto ad elevata intensità (Cure Intermedie Specialistiche). E' interesse dell'Azienda, in una prospettiva a medio/lungo termine, incrementare i servizi a più elevata intensità sanitaria ed è pertanto opportuno presentare istanze in questo senso alla Regione Lombardia. In particolare va valutata l'ipotesi di trasformazione di reparti RSA o di Riabilitazione di Mantenimento in Reparti di Riabilitazione Specialistica, operazione che potrebbe trovare applicazione in tutti e tre gli Istituti amministrati. Si tratta di una prospettiva che richiede tempi di attuazione piuttosto consistenti e che quindi non viene considerata ai fini del Budget 2025.

- adeguamento dei budget attribuiti all'Azienda per allinearli alla effettiva capacità produttiva aziendale.

Ricavi e costi

Ricavi dei Servizi socio-sanitari

Rappresentano oltre l'85% del totale dei ricavi e pertanto determina in modo sostanziale l'andamento della gestione.

Per quanto attiene specificamente i servizi residenziali e semiresidenziali, (che a loro volta valgono oltre il 95% del totale socio sanitario) come si è anticipato l'obiettivo minimo per il 2025 deve essere quello di utilizzare interamente il budget messo a disposizione dall'ATS. Secondo le previsioni di chiusura, l'esercizio 2024 dovrebbe registrare un sotto utilizzo del budget di euro 1,3 milioni di euro (produzione di euro

49.810.000 contro un budget di 51.130.000).

Un aiuto al raggiungimento dell'obiettivo nel 2025 è venuto dalla Regione Lombardia che, con DGR 3562 del 9/12/2024, ha incrementato di euro 1,35/die le tariffe RSA, con un vantaggio complessivo per l'Azienda di circa euro 330.000 a parità di prestazioni, ma che non avrà effetto sull'entità complessiva del budget attribuito all'Azienda .

Il gap nell'utilizzo dei fondi a disposizione può essere tuttavia colmato mettendo in atto una serie di azioni che garantiscano una adeguata crescita dei ricavi:

1) un lieve miglioramento dei tassi di saturazione di taluni reparti di degenza con ritorno alla situazione pre covid di quasi totale occupazione dei posti letto; in particolare devono migliorare il Nucleo di Stati Vegetativi e l'Hospice dell'istituto di Milano e in generale deve essere perseguito un sia pure marginale incremento del numero degli ospiti negli altri reparti di tutti gli Istituti, fatta eccezione per Abbiategrasso, dove l'ormai consolidata carenza di richieste rende vano ogni sforzo di pieno utilizzo dei posti letto RSA.

A questo intervento si devono associare da una parte una attenzione ancora maggiore ad una tempestiva e attenta classificazione SOSIA degli ospiti per evitare la permanenza di anziani in aggravamento nelle classi di appartenenza iniziali e dall'altra il rispetto dei tempi di permanenza in Cure Intermedie Specialistiche, per evitare abbattimenti di tariffa che abbassano i ricavi medi per giornata.

L'insieme di queste azioni dovrebbe portare nel 2025 ad un incremento dei ricavi di circa euro 1 milione.

2) un significativo sviluppo dei servizi semi-residenziali, e in particolare del Day Hospital Specialistico e di quello Generale Geriatrico, che rappresentano le unità di offerta più remunerative per l'Azienda. Per raggiungere i risultati attesi è necessario avvalersi in modo sistematico della facoltà di utilizzare i posti assegnati per due turni di pazienti ogni giorno, aumentando così la produzione effettiva. Nella previsione di Budget questo intervento comporta un incremento dei ricavi di circa 600.000 euro.

L'insieme di questi interventi, unito ad altri piccoli ritocchi nei ricavi dei servizi meno dimensionati (domiciliari, laboratorio, ambulatori specialistici) dovrebbe migliorare i ricavi delle prestazioni erogate di circa euro 1,6 milioni

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati di saturazione che hanno generato le poste di bilancio.

ISTITUTO GOLGI ABBiateGRASSO

Previsione ricavi 2025

RSA - Servizi Residenziali

SERVIZIO	P.L.	% SATURAZIONE	OCCUPAZIONE PREVISTA	RETTE PER GG.	RICAVO RETTE	QUOTA SSN PER GG	RICAVO SSN	TOTALE PER/ GG	RICAVO TOTALE	%	
NAT	128	73,44%	Privati	88,00	84,00	2.698.080	47,72	1.532.766	131,72	4.230.846	24,0%
			Comune di Milano	4,00	65,88	96.185	47,72	69.671	113,60	165.856	0,9%
			Altri Comuni	2,00	84,00	61.320	47,72	34.836	131,72	96.156	0,5%
			TOTALE	94,00	83,23	2.855.585	47,72	1.637.273	130,95	4.492.858	25,5%
ALZHEIMER	39	97,44%	Privati	37,00	80,00	1.080.400	63,35	855.542	143,35	1.935.942	11,0%
			Comune di Milano	1,00	65,88	24.046	63,35	23.123	129,23	47.169	0,3%
			Altri Comuni	-	80,00	-	63,35	-	143,35	-	0,0%
			TOTALE	38,00	79,63	1.104.446	63,35	878.665	142,98	1.983.111	11,3%
COMI			Privati					-	-	0,0%	
			Comune di Milano					-	-	0,0%	
			Altri Comuni					-	-	0,0%	
			TOTALE	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
SOLLIEVO			Privati					-	-	0,0%	
			Comune di Milano					-	-	0,0%	
			Altri Comuni					-	-	0,0%	
			TOTALE	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
TOTALE	167	79,04%	Privati	125,00	82,82	3.778.480	52,35	2.388.308	135,16	6.166.788	35,0%
			Comune di Milano	5,00	65,88	120.231	50,85	92.794	116,73	213.025	1,2%
			Altri Comuni	2,00	84,00	61.320	47,72	34.836	131,72	96.156	0,5%
			TOTALE	132,00	82,19	3.960.031	52,22	2.515.938	134,41	6.475.969	36,8%

RSA - Servizi di degenza diurna

C.D.I								-	-	0,0%
-------	--	--	--	--	--	--	--	---	---	------

TOTALE RSA

	167	79,04%		132				134,41	6.475.969	36,8%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	------------------	--------------

CURE INTERMEDIE - Servizi Residenziali

SPECIALISTICA	30	98,00%		29,40				318,60	3.418.897	19,4%
GENERALE GERIATRICA	70	98,00%		68,60				184,27	4.613.906,5	26,2%
MANTENIMENTO	50	38,00%		19,00				159,47	1.105.891	6,3%
TOTALE	150	78,00%		117				214,00	9.138.694	51,9%

RIABILITAZIONE - Servizi diurni e ambulatoriali

D.H. SPECIALISTICO	5	120,00%	78,90%	6,00				241,90	348.336	2,0%
D.H. GENERALE-GERIATRICO	15	100,00%	65,75%	15,00				148,21	533.549	3,0%
CICLO DIURNO CONTINUO	16	90,00%	59,18%	14,40				66,08	228.372	1,3%
TRATTAMENTI AMBULATORIALI	90	85,00%	55,89%	76,50				47,67	875.258	5,0%
TOTALE	126	88,81%		112				73,93	1.985.515	11,3%

HOSPICE				-					-	0,0%
---------	--	--	--	---	--	--	--	--	---	------

TOTALE ISTITUTO

	443	81,47%		361				133,61	17.600.178	100,0%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	---------------

ISTITUTO REDAELLI MILANO
Previsione ricavi 2025

RSA - Servizi Residenziali

SERVIZIO	P.L.	% SATURAZIONE	OCCUPAZIONE PREVISTA	RETTA PER GG.	RICAVO RETTE	SSN PER GG	RICAVO SSN	TOTALE PER/ GG	RICAVO TOTALE	%	
NAT	197	98,48%	Privati	122,00	83,00	3.895.990	45,54	2.027.896	128,54	5.723.886	17,2%
			Comune di Milano	71,00	65,88	1.707.280	45,54	1.180.169	111,42	2.887.449	8,7%
			Altri Comuni	1,00	83,00	30.295	45,54	16.622	128,54	46.917	0,1%
			TOTALE	194,00	76,73	5.433.565	45,54	3.224.687	122,27	8.658.253	26,0%
ALZHEIMER	88	98,86%	Privati	54,00	85,00	1.675.350	63,35	1.248.629	148,35	2.923.979	8,8%
			Comune di Milano	32,00	68,00	794.240	63,35	739.928	131,35	1.534.168	4,6%
			Altri Comuni	1,00	-	-	63,35	23.123	63,35	23.123	0,1%
			TOTALE	87,00	77,77	2.469.590	63,35	2.011.679	141,12	4.481.269	13,5%
COMI	22	68,18%	Privati	14,00	-	-	183,20	936.152	183,20	936.152	2,8%
			Comune di Milano	1,00	43,00	15.695	140,20	51.173	183,20	66.868	0,2%
			Altri Comuni	-	-	-	183,20	-	183,20	-	0,0%
			TOTALE	15,00	2,87	15.695	180,33	987.325	183,20	1.003.020	3,0%
SOLLIEVO									0,0%		
									0,0%		
									0,0%		
TOTALE	307	96,42%								42,5%	
			Privati	190,00	77,45	5.371.340	60,75	4.212.677	138,20	9.584.017	28,8%
			Comune di Milano	104,00	66,31	2.517.215	51,93	1.971.270	118,24	4.488.485	13,5%
			Altri Comuni	2,00	41,50	30.295	54,45	39.745	95,95	70.040	0,2%
			TOTALE	296,00	73,30	7.918.850	57,61	6.223.692	130,90	14.142.542	42,5%

RSA - Servizi di degenza diurna

C.D.I	20	85,00%	60,71%	17,00	42,00	186.150	29,00	128.532	71,00	314.682	0,9%
-------	----	--------	--------	-------	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------

TOTALE RSA

	327	95,72%		313				126,55	14.457.224	43,4%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	--------------

CURE INTERMEDIE - Servizi Residenziali

SPECIALISTICA	40	98,00%		39,20				324,50	4.642.946	13,9%
GENERALE GERIATRICA	120	98,00%		117,60				184,27	7.909.554,0	23,8%
MANTENIMENTO	86	50,00%		43,00				159,47	2.502.806	7,5%
POSTACUTA	10	40,00%		4,00				145,14	211.904	0,6%
TOTALE	256	79,61%		204				205,24	15.267.211	45,9%

RIABILITAZIONE - Servizi diurni e ambulatoriali

D.H. SPECIALISTICO	10	140,00%	92,05%	14,00				241,90	812.784	2,4%
D.H. GENERALE-GERIATRICO	25	120,00%	78,90%	30,00				148,21	1.067.098	3,2%
CICLO DIURNO CONTINUO	30	80,00%	52,60%	24,00				66,08	380.621	1,1%
TRATTAMENTI AMBULATORIALI	36	80,00%	52,60%	28,80				47,67	329.509	1,0%
TOTALE	101	95,84%		97				73,30	2.590.011	7,8%

HOSPICE	10	95,00%		9,50				280,60	972.981	2,9%
---------	----	--------	--	------	--	--	--	--------	---------	------

TOTALE ISTITUTO

	684	89,71%		614				148,63	33.287.426	100,0%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	---------------

ISTITUTO REDAELLI VIMODRONE
Previsione ricavi 2025

RSA - Servizi Residenziali

SERVIZIO	P.L.	% SATURAZIONE	OCCUPAZIONE PREVISTA	RETTA PER GG.	RICAVO RETTE	QUOTA SSN PER GG	RICAVO SSN	TOTALE PER/ GG	RICAVO TOTALE	%	
NAT	195	98,97%	Privati	140,00	81,00	4.139.100	46,14	2.357.754	127,14	6.496.854	23,7%
			Comune di Milano	43,00	65,88	1.033.987	46,14	724.167	112,02	1.758.154	6,4%
			Altri Comuni	10,00	81,00	295.650	46,14	168.411	127,14	464.061	1,7%
			TOTALE	193,00	77,63	5.468.737	46,14	3.250.332	123,77	8.719.069	31,8%
ALZHEIMER	56	98,21%	Privati	51,00	83,00	1.545.045	62,00	1.154.130	145,00	2.699.175	9,8%
			Comune di Milano	4,00	68,00	99.280	62,00	90.520	130,00	189.800	0,7%
			Altri Comuni		81,00	-	62,00	-	143,00	-	0,0%
			TOTALE	55,00	81,91	1.644.325	62,00	1.244.650	143,91	2.888.975	10,5%
COMI			Privati			-		-	-	0,0%	
			Comune di Milano			-		-	-	0,0%	
			Altri Comuni			-		-	-	0,0%	
			TOTALE	-	-	-	-	-	-	0,0%	
SOLLIEVO			Privati			-		-	-	0,0%	
			Comune di Milano			-		-	-	0,0%	
			Altri Comuni			-		-	-	0,0%	
			TOTALE	-	-	-	-	-	-	0,0%	
TOTALE	251	98,80%	Privati	191,00	81,53	5.684.145	50,37	3.511.884	131,91	9.196.029	33,5%
			Comune di Milano	47,00	66,06	1.133.267	47,49	814.687	113,55	1.947.954	7,1%
			Altri Comuni	10,00	80,00	295.650	46,14	168.411	127,14	464.061	1,7%
			TOTALE	248,00	78,58	7.113.062	49,66	4.494.982	128,24	11.608.044	42,3%

RSA - Servizi di degenza diurna

C.D.I								-	-	0,0%
-------	--	--	--	--	--	--	--	---	---	------

TOTALE RSA

	251	98,80%		248				128,24	11.608.044	42,3%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	--------------

CURE INTERMEDIE - Servizi Residenziali

SPECIALISTICA	34	98,00%		33,32				313,88	3.817.346	13,9%
GENERALE GERIATRICA	92	98,00%		90,16				184,27	6.063.991,4	22,1%
MANTENIMENTO	72	98,00%		70,56				159,47	4.106.931	15,0%
TOTALE	198	98,00%		194				197,51	13.988.268	51,0%

CURE INTERMEDIE - Servizi ambulatoriali

D.H. SPECIALISTICO	5	120,00%	85,48%	6,00				224,20	349.752	1,3%
D.H. GENERALE-GERIATRICO	20	110,00%	72,33%	22,00				148,21	782.538	2,9%
CICLO DIURNO CONTINUO	30	90,00%	59,18%	27,00				66,08	428.198	1,6%
TRATTAMENTI AMBULATORIALI	30	80,00%	52,60%	24,00				47,67	274.591	1,0%
TOTALE	85	92,94%		79				89,10	1.835.079	6,7%

HOSPICE				-					-	0,0%
---------	--	--	--	---	--	--	--	--	---	------

TOTALE ISTITUTO

	534	97,57%		521				144,24	27.431.391	100,0%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	---------------

A.S.P. GOLGI-REDAELLI-REDAELLI
Previsione ricavi 2025

RSA - Servizi Residenziali

SERVIZIO	P.L.	% SATURAZIONE	OCCUPAZIONE PREVISTA	RETTE PER GG.	RICAVO RETTE	QUOTA SSN PER GG	RICAVO SSN	TOTALE PER/ GG	RICAVO TOTALE	%	
			0,93								
NAT	520	92,50%	Privati	350,00	82,45	10.533.170	46,33	5.918.417	128,78	16.451.587	21,1%
			Comune di Milano	118,00	65,88	2.837.452	45,83	1.974.008	111,71	4.811.459	6,2%
			Altri Comuni	13,00	81,62	387.265	46,34	219.869	127,95	607.134	0,8%
			TOTALE	481,00	78,36	13.757.887	46,21	8.112.293	124,57	21.870.180	28,0%
ALZHEIMER	183	98,36%	Privati	142,00	82,98	4.300.795	62,87	3.258.300	145,84	7.559.095	9,7%
			Comune di Milano	37,00	67,94	917.566	63,20	853.571	131,15	1.771.137	2,3%
			Altri Comuni	1,00	-	-	63,35	23.123	63,35	23.123	0,0%
			TOTALE	180,00	79,43	5.218.361	62,94	4.134.994	142,36	9.353.355	12,0%
COMI	22	68,18%	Privati	14,00	-	-	183,20	936.152	183,20	936.152	1,2%
			Comune di Milano	1,00	43,00	15.695	140,20	51.173	183,20	66.868	0,1%
			Altri Comuni	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
			TOTALE	15,00	2,87	15.695	180,33	987.325	183,20	1.003.020	1,3%
			326.693,25								
TOTALE	725	93,24%	Privati	506,00	80,32	14.833.965	54,76	10.112.869	135,07	24.946.834	31,9%
			Comune di Milano	156,00	66,22	3.770.713	50,56	2.878.751	116,78	6.649.464	8,5%
			Altri Comuni	14,00	75,79	387.265	47,55	242.991	123,34	630.256	0,8%
			TOTALE	676,00	76,97	18.991.943	53,70	13.234.612	130,61	32.226.554	41,3%

RSA - Servizi di degenza diurna

C.D.I	20	85,00%		17,00	42,00	186.150	29,00	128.532	71,00	314.682	0,4%
-------	----	--------	--	-------	-------	---------	-------	---------	-------	---------	------

12375818,7928571

TOTALE RSA

	745	93,02%		693				130,61	32.541.237	41,7%
--	------------	---------------	--	------------	--	--	--	---------------	-------------------	--------------

CURE INTERMEDIE - Servizi Residenziali

SPECIALISTICA	104	98,00%		101,92				319,33	11.879.188	15,2%
GENERALE GERIATRICA	282	98,00%		276,36				184,27	18.587.452	23,8%
MANTENIMENTO e POSTACUTA	208	63,73%		132,56				159,47	7.715.628	9,9%
TOTALE	594	86,00%		511				204,78	38.182.268	48,9%

CURE INTERMEDIE - Servizi ambulatoriali

D.H. SPECIALISTICO	20	130,00%		26				159,21	1.510.872	1,9%
D.H. GENERALE-GERIATRICO	60	73,42%		44,05				148,21	2.383.185	3,1%
CICLO DIURNO CONTINUO	76	56,58%		43,00				66,08	1.037.192	1,3%
TRATTAMENTI AMBULATORIALI	156	54,50%		85,02				47,67	1.479.358	1,9%
TOTALE	312	63,49%		198				124,48	6.410.606	8,2%
HOSPICE	10	95,00%		10				280,60	972.981	1,2%

TOTALE AZIENDA

	1.661	84,97%		1.411				151,62	78.107.091	100,0%
--	--------------	---------------	--	--------------	--	--	--	---------------	-------------------	---------------

Ricavi della gestione immobiliare

Per migliorare la gestione del patrimonio immobiliare, si è provveduto ad acquistare nuovo software di gestione, in quanto quello attuale risulta non più performante per le attuali esigenze aziendali e pertanto dal 2025 si procederà alla trasmigrazione dei dati dall'attuale software a quello nuovo, e solo dopo un congruo periodo di funzionamento, verificata la correttezza dei dati presenti, si dismetterà l'attuale applicativo. Inoltre al fine di incrementare la redditività delle unità immobiliari in locazione si è provveduto ad implementare il Regolamento che disciplina le locazioni inserendo la previsione di poter locare unità immobiliari ad uso ricettivo individuando quale canone di locazione a base d'asta il valore massimo indicato nel Borsino Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate in funzione dell'ubicazione del cespite.

Nel corso del 2024 il mercato immobiliare non si è tuttavia dimostrato particolarmente orientato alla locazione di immobili, in particolare di quelli a destinazione non abitativa (uffici, depositi, box, ecc.). L'attività si è pertanto indirizzata in modo preponderante verso il rinnovo dei contratti in scadenza, che rappresentano la maggior parte (49) dei contratti sottoscritti nel corso dell'anno (55). Quindi la sottoscrizione di nuovi contratti ha riguardato solo 6 casi.

Contratti sottoscritti nel 2024	
TIPOLOGIA CONTRATTI	N.CONTRATTI
locazione uso abitazione	20
locazione uso diverso	3
locazione box/posto-auto-moto	16
concessione	6
comodato	0
alienazione	2
contratto agrario	8
TOTALE	55

Locazioni urbane

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

Tipologia	occupate	sfitte	Totale	% occupazione
Unità abitative	251	49	300	83,66%
Box/posti auto	103	106	209	49,30%
Guardiola	7	1	8	87,5%
Autorimessa	1	0	1	100%
Attività commerciali	17	8	25	68%
Uffici	37	16	53	69,8%
Scuola*	1	0	1	100%
Caserma	1	0	1	100%
Contratti agrari	36	2	38	94,74%
Abitazioni rurali	13	10	23	56,52%
Concessione terreni	74	0	74	100%
Concessione acque	60	0	60	100%
Uso istituzionale	4	0	4	100%

Nella formulazione del budget per gli immobili urbani si è tenuto conto dell'adeguamento ISTAT previsto nelle clausole dei contratti di locazione, nonché dei nuovi canoni di affitti per unità abitative locate nel corso del 2024. Di seguito l'elenco degli stabili e dei relativi canoni di locazione:

IMMOBILE	CANONI 2025
1039 via dei Piatti 8	€ 527.631,31
1400 via Olmetto 3	€ 626.736,61
1401 via Olmetto 5	€ 321.323,72
1102 via Olmetto 6	€ 1.463.877,44
1402 via Olmetto 9	€ 210.836,61
1044 via Sottocorno 46 *	€ 479.226,40
1410 V.le Brianza 23 *	€ 287.629,19
1411 via M. Macchi 70 *	€ 108.967,16
1412 via M. Macchi 72 *	€ 214.353,49
1042 via Corno di Cavento 3	€ 386.354,25
1043 via Ponzio 48	€ 384.492,40
1054 via B. D'Alviano 78	€ 354.361,94
1104 via B. D'Alviano 80/82	€ 81.260,00
1522 via Pontida 14 Abbiategrasso	€ 49.754,64
1523 via Pontida 18/20 Abbiategrasso	€ 89.695,59
01510 P.zza SamekAbbiategrasso	€ 117.239,58
Alloggi colonici vari comuni	€ 58.063,55
Totale importo presunto 2025	€ 5.761.803,88

A questi importi devono essere aggiunti i rimborsi dagli inquilini degli oneri accessori € **616.059,67**.

Affitti agrari e concessioni

Nella tabella che segue sono elencati i poderi e i terreni di proprietà dell'Azienda con i relativi canoni di affitto previsti per il 2025, oltre alle concessioni stipulate su tali proprietà:

Comune	Descrizione	Tipologia Contratto	Canone 2025
Bascapè	Bascapè	Concessione acque	601,20 €
		Concessione terreni	271,30 €
	Podere Stallone ed Uniti	Contratto agrario	31.944,42 €
	Podere Trognano	Contratto agrario	34.557,32 €
Bellinzago Lombardo	Terreni	Contratto agrario	18.033,51 €
	Podere Cassinello	Contratto agrario	37.236,98 €
Carpiano	Podere Bellinzago	Contratto agrario	42.705,13 €
	Podere Carpiano Castello	Contratto agrario	90.240,11 €
Cerro al Lambro	Podere Zunico con Faino	Contratto agrario	95.208,28 €
	Cerro al Lambro	Concessione acque	553,76 €
		Concessione terreni	214,80 €
	Podere Casa in Riozzo	Contratto agrario	28.033,19 €
	Podere Fornace in Riozzo	Contratto agrario	71.474,27 €
Podere Grande in Riozzo	Contratto agrario	6.072,46 €	
Gaggiano	Gaggiano	Concessione terreni	
	Podere Carbonizza	Contratto agrario	15.949,80 €

	Podere Montano	Contratto agrario	88.174,18 €
Liscate	Podere Cassinello del Dosso	Contratto agrario	3.347,49 €
	Terreni	Contratto agrario	17.159,61 €
Locate Triulzi	Locate Triulzi	Concessione terreni	5.950,36 €
	Podere Nesporedo	Contratto agrario	67.319,37 €
Melzo	Podere Cascina Grande	Contratto agrario	3.182,19 €
Milano	Milano	Concessione acque	29.452,28 €
		Concessione terreni	11.394,84 €
Morimondo	Podere Prato Ronco	Contratto agrario	30.868,61 €
Muggiò	Muggiò	Concessione terreni	2.285,47 €
Muggiò - Desio	Podere Nova ed Uniti	Contratto agrario	8.447,29 €
Novate Milanese	Novate Milanese	Concessione terreni	669,78 €
	Podere Novate	Contratto agrario	22.962,05 €
Noviglio	Podere Tavernasco	Contratto agrario	87.629,40 €
Opera	Opera	Concessione acque	3.697,51 €
		Concessione terreni	652,81 €
Pantigliate	Pantigliate	Concessione terreni	266,65 €
	Podere Cascina Nuova	Contratto agrario	52.077,58 €
Pioltello	Podere Pioltello	Contratto agrario	18.569,50 €
Rodano	Podere Ghiringhella	Contratto agrario	65.008,58
San Giuliano Mil.se	Podere Cantalupo	Contratto agrario	34.312,77
	Podere Vidiserto	Contratto agrario	52.519,83 €
Siziano	Siziano	Concessione acque	568,94 €
		Concessione terreni	3.198,83 €
	Podere Bonate	Contratto agrario	58.523,40 €
	Podere Cascina Soldati	Contratto agrario	21.318,47 €
	Podere La Minore	Contratto agrario	21.108,98 €
Vimodrone	Vimodrone	Concessione terreni	1.832,17 €
	Podere Vimodrone - Rodano	Contratto agrario	17.369,93 €
	Terreni	Contratto agrario	10.780,00 €
TOTALE			1.213.745,40 €

Con riferimento ai contratti agrari, nel 2024 sono stati estesi alcuni contratti, sulla scorta dell'Accordo Collettivo con le OO.PP. Agricole Provinciali ai sensi dell'art. 23 ultimo comma della L. 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 di 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.

Nel corso nell'anno 2025 si valuterà l'opportunità di rinnovare il predetto accordo.

Per quanto riguarda il complesso dei ricavi patrimoniali non si prevedono variazioni significative al di là dell'adeguamento dei canoni di locazione agli indici ISTAT.

Costi

In generale, per il dimensionamento dei livelli di spesa previsti si è fatto affidamento sul conto economico di preconsuntivo dell'esercizio 2024 predisposto dagli uffici, che si basa sui dati contabili rilevati fino al 30 novembre e opportunamente elaborati.

Costi per il Personale

Per il 2025 si prevede una sostanziale stabilità degli organici, con l'unica eccezione dell'aggiunta di due posizioni (nuovo Direttore Generale e assunzione di un Dirigente per il quale è già stato bandito il concorso). Pertanto anche nei costi non si verificheranno variazioni significative in rapporto alla spesa complessiva, che sfiora i 63 milioni di euro e rappresenta più del 70% dei costi della gestione ordinaria: oltre ad un incremento rispetto all'anno precedente di euro 250.000 per le due posizioni aggiuntive sopra descritte è previsto un accantonamento per futuri aumenti contrattuali di euro 300.000.

Gli organici stabiliti per il 2025 sono articolati nella tabella che segue.

ORGANICO 2025 – UNITA' A TEMPO PIENO						
PERSONALE NON SOGGETTO A STANDARD						
	COOP/SOCIETA'	DIPENDENTI	INTERINALI	LIBERI PROF.	TOTALE	PERCENTUALE
ADD.SERV.GEN.		56,5			56,50	3,8%
AMMINISTRATIVO		110,0			110,00	7,4%
ASSISTENTE SOCIALE		11,0			11,00	0,7%
BIOLOGO		2,0			2,00	0,1%
CUOCO		62,0	13,5		75,50	5,1%
CUSTODE		6,0			6,00	0,4%
DIRETTORE GENERALE		1,0			1,00	0,1%
DIRIGENTE		7,0			6,00	0,4%
INFORMATICO		6,0			6,00	0,4%
LEGALE		1,0			1,00	0,1%
RELIGIOSO		5,0			5,00	0,3%
TECNICO		23,0			23,00	1,6%
TECNICO SANITARIO		7,5			7,50	0,5%
TOTALE		298,0	13,5		311,5	21,0%
PERSONALE SOGGETTO A STANDARD						
	COOP/SOCIETA'	DIPENDENTI	INTERINALI	LIBERI PROF.	TOTALE	PERCENTUALE
ANIMATORE/EDUCATORE		6,00	6,00	1,00	13,00	0,9%
ASA/OSS	173,00	496,00	1,00		670,00	45,3%
INFERMIERE	20,00	157,00	10,00	32,00	219,00	14,8%
MEDICO	1,50	55,00		26,00	82,50	5,6%
PSICOLOGO				11,00	11,00	0,7%
RIABILITATORE		172,00			172,00	11,6%
TOTALE	194,50	886,00	17,00	70,00	1.167,50	79,0%
ORGANICO COMPLESSIVO 2025						
	COOP/SOCIETA'	DIPENDENTI	INTERINALI	LIBERI PROF.	TOTALE	
UNITA A TEMPO PIENO	194,50	1.184,00	30,50	70,00	1.479,00	100,0%
PERCENTUALE	13,2%	80,0%	2,1%	4,7%	100,0%	

Il dimensionamento degli organici, in particolare con riferimento alle dotazioni di risorse umane dei servizi socio sanitari, consente di assicurare una adeguata qualità assistenziale in tutte le unità di offerta, garantendo mediamente in tutti i setting un superamento degli standard minimi regionali di circa il 20%.

Nelle tabelle che seguono sono rappresentati di organici previsti per i servizi socio-sanitari soggetti a standard dei tre Istituti amministrati:

ISTITUTO P. REDAELLI DI MILANO – ORGANICO SERVIZI SOCIO-SANITARI (UNITA' A TEMPO PIENO)

REGIME	MEDICI	T.D.R.	I.P.	OSS	ANIM	PSIC	TOTALE
RSA_NAT	5,5	8,0	19,0	86,0	3,0	-	121,5
RSA_ALZHEIMER	3,0	4,0	12,0	46,0	3,0	1,5	69,5
RSA_COMI	1,5	1,0	9,0	9,0	-	0,5	21,0
HOSPICE	1,5	-	8,0	3,5	-	0,5	13,5
CDI	0,5	0,5	0,5	2,0	0,5	-	4,0
POSTACUTA	0,5	0,5	0,5	2,0	-	-	3,5
RIAB_SPECIALISTICA	6,0	12,0	8,0	20,0	-	-	46,0
RIAB_GEN_GERIATRICA	10,0	18,0	16,0	60,0	-	1,0	105,0
RIAB_MANTENIMENTO	2,0	4,0	4,0	24,0	-	-	34,0
D.H. SPECIALISTICA	1,0	2,0	0,5	-	-	-	3,5
D.H. GENERALE GERIATRICO	1,0	3,5	0,5	-	-	-	5,0
CICLO DIURNO CONTINUO	0,5	2,0	3,5	2,0	-	-	8,0
RIAB. AMBULATORIALE	0,5	5,0	0,5	-	-	-	6,0
TOTALE	33,5	60,5	82,0	254,5	6,5	3,5	440,5

ISTITUTO P. REDAELLI DI VIMODRONE – ORGANICO SERVIZI SOCIO-SANITARI (UNITA' A TEMPO PIENO)

REGIME	MEDICI	T.D.R.	I.P.	OSS	ANIM	PSIC	TOTALE
RSA_NAT	5,0	6,0	24,0	86,0	3,0	-	124,0
RSA_ALZHEIMER	2,0	2,0	8,0	31,0	2,0	1,0	46,0
RIAB_SPECIALISTICA	4,5	10,0	9,0	20,0	-	-	43,5
RIAB_GEN_GERIATRICA	7,0	14,0	16,0	51,0	-	-	88,0
RIAB_MANTENIMENTO	3,0	5,0	12,0	38,0	-	-	58,0
D.H. SPECIALISTICA	0,5	1,0	1,0	1,0	-	-	3,5
D.H. GENERALE GERIATRICO	0,5	3,0	1,0	1,0	-	-	5,5
CICLO DIURNO CONTINUO	1,0	3,0	1,0	2,5	-	-	7,5
RIAB. AMBULATORIALE	0,5	4,0	1,0	0,5	-	-	6,0
TOTALE	24,0	48,0	73,0	231,0	5,0	1,0	382,0

ISTITUTO C. GOLGI DI ABBIEATEGRASSO – ORGANICO SERVIZI SOCIO-SANITARI (UNITA' A TEMPO PIENO)

REGIME	MEDICI	T.D.R.	I.P.	OSS	ANIM	PSIC	TOTALE
RSA_NAT	3,0	3,0	10,0	64,0	1,5		81,5
RSA_ALZHEIMER	1,5	1,0	6,0	24,0		1,5	34,0
RIAB_SPECIALISTICA	4,0	9,0	10,0	18,0			41,0
RIAB_GEN_GERIATRICA	6,0	14,0	12,0	36,0		1,0	69,0
RIAB_MANTENIMENTO	1,0	1,0	2,0	6,0			10,0
D.H. SPECIALISTICA	1,0	3,0	0,5	0,5			5,0
D.H. GENERALE GERIATRICO	1,0	3,0	0,5	1,0			5,5
CICLO DIURNO CONTINUO	1,0	3,0	2,0	2,0			8,0
RIAB. AMBULATORIALE	1,5	15,0	1,0	2,0		4,0	23,5
TOTALE	20,0	52,0	44,0	153,5	1,5	6,5	277,5

Altri costi

I restanti costi della gestione ordinaria si riferiscono a:

- beni di consumo (alimentari, presidi, medicinali DPI, materiali manutentivi, ecc.) per circa 7 milioni di euro
- servizi (appalti dei servizi di pulizia ambientale e di lavanolo, consumi energetici, manutenzioni ecc.) per 11 milioni di Euro
- locazioni finanziarie (noleggi attrezzature di laboratorio) per euro 60.000
- imposte e altri oneri di gestione (IVA, IMU, Tarsu, ecc), per oltre 6 milioni di euro.
- ammortamenti per 2,25 milioni di euro

Nella formulazione del budget si è mantenuta una sostanziale continuità con la spesa dell'esercizio 2024, con lievi ritocchi al rialzo per la maggior parte delle voci a compensazione della naturale crescita dei prezzi.

Nella formulazione del budget si è mantenuta una sostanziale continuità con la spesa dell'esercizio 2024, con lievi ritocchi al rialzo per la maggior parte delle voci a compensazione della naturale crescita dei prezzi. Solo per le manutenzioni ordinarie si è operato un incremento significativo (circa euro 700.000) quale riallineamento agli importi degli esercizi precedenti al 2024.

SINTESI DELLE POSTE DI BUDGET

Alla luce dei criteri sopra delineati si presenta di seguito una sintesi delle risultanze del budget aziendale 2025, meglio articolato nel conto economico di previsione di cui al punto B) del presente documento. Si sottolinea che, come accennato in precedenza, i ricavi delle prestazioni delle Unità di offerta Cure Intermedie e Riabilitazione sono stati oggetto di un aumento del 18% come recupero dell'inflazione del periodo 2020-2024. In caso di mancato riconoscimento da parte della Regione Lombardia di tali incrementi tariffari, sarà necessario ricorrere a vendite immobiliari di volume tale da generare circa euro 7,5 milioni di plusvalenze.

RICAVI	Precons. 2024	BDG 2025	Differenza
Prestazioni socio-sanitarie	72.090.453	80.640.000	8.549.547
Rendite immobiliari	8.035.284	8.050.000	14.716
Altri ricavi	1.892.923	1.900.000	7.077
Sterilizzazione amm. Immob.	1.527.110	1.530.000	2.890
TOTALE RICAVI	83.545.770	92.120.000	8.574.230
COSTI			
Personale (inclusi LP e appalto)	62.592.076	62.850.000	257.924
Beni di consumo	6.867.491	6.940.000	72.509
Servizi	10.757.924	11.500.000	742.076
Locazioni finanziarie	63.506	60.000	-3.506
Oneri diversi di gestione (IVA ecc.)	6.072.753	6.090.000	17.247
Ammortamenti	2.255.873	2.250.000	-5.873
TOTALE COSTI	88.609.623	89.690.000	1.080.377
RISULTATO GESTIONE ORDINARIA	-5.063.853	2.430.000	7.493.853
Contributo Fond. Golgi-Cenci	220.000	220.000	0
Oneri e proventi straordinari	1.649.430	500.000	-1.149.430
Proventi e oneri finanziari	-1.903.779	-1.900.000	3.779
TOTALE GEST. STRAORDINARIA	-474.349	-1.620.000	-1.145.651
IMPOSTE	806.112	810.000	3.888
RISULTATO DI ESERCIZIO	-6.344.314	0	6.344.314

SITUAZIONE FINANZIARIA

Il saldo di Tesoreria previsto a fine esercizio presenta un passivo di circa euro 6 milioni.

Ad oggi l'Azienda ha in essere nei confronti della banca tesoriere:

1. mutuo ipotecario acceso nel dicembre 2013 per la realizzazione della nuova RSA di Abbiategrasso per un importo residuo da rimborsare entro luglio 2025 pari a € 2.060.000
2. mutuo ipotecario pari a € 12.000.000 in scadenza il 01.12.2034

Per il 2025 le entrate ed uscite finanziarie previste (esclusi eventuali investimenti da valutare caso per caso) sono le seguenti:

	Entrate	Uscite	Saldo
GESTIONE ORDINARIA	90.590.000	88.250.000	2.340.000
GESTIONE FINANZIARIA		1.900.000	-1.900.000
GESTIONE STRAORDINARIA	500.000		500.000
RIMBORSO MUTUI		3.900.000	-3.900.000
TOTALE	91.090.000	94.050.000	-2.960.000

Pertanto, nel corso del 2025, l'Azienda dovrà fare ricorso ad ulteriori forme di anticipazione finanziaria da parte della Tesoreria per un importo medio di circa euro 9 milioni, sopportando i costi dei relativi interessi.

PIANO DI ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Per ovviare alla crisi economica e finanziaria che da qualche anno l'Azienda sta affrontando è stato approvato un piano di alienazioni immobiliari, con il duplice obiettivo di ridare consistenza alla disponibilità finanziaria (con un risparmio sugli interessi passivi) e di rendere possibile l'esecuzione di tutti gli interventi straordinari sugli immobili che sono fermi dal 2020. Il piano è stato approvato e modificato con successivi provvedimenti:

1. Deliberazione del Consiglio di Indirizzo n. 9/2022 approvazione Piano delle alienazioni immobiliari, quale aggiornamento della precedente pianificazione del 2019, in parte inattuato.
2. Deliberazione n. 10/del 18-10-2023 approvazione Piano di ripristino dell'equilibrio economico patrimoniale anni 2023-2025, ha aggiornato, integrandolo con ulteriori unità immobiliari che necessitano di interventi manutentivi straordinari significativi a carico della ASP), il Piano delle alienazione immobiliare vigente per far fronte al recupero delle perdite economiche registrate negli esercizi finanziari precedenti.
3. Deliberazione n. 12/del 18-12-2023 approvazione Documento di Programmazione economica triennale 2023-2025 nel quale vengono inserite ulteriori unità immobiliari da alienare.

Di seguito si riassumono i cespiti immobiliari posti in alienazione derivanti dai succitati piani deliberati nel tempo; il valore complessivo degli immobili da cedere ammonta ad € 30.382.243,46

TERRENI

Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore presunto
Cerro al Lambro Ambito 3.1	16.900	Completamento del tessuto urbano e valorizzazione aree agricole (parte verde). Residuo podere casa in Riozzo.	€ 1.352.000
Cerro al Lambro Ambito 3.2 e 3.3	29.100	Completamento del tessuto urbano e valorizzazione aree agricole (parte verde). Ex Cascinale Grande in Riozzo.	€ 1.879.000
Cerro al Lambro ambito 8	15.880	Area quale indice aggiuntivo perequazione negli ambiti di trasformazione. Campo sportivo. Pervenuto interesse.	€ 1.129.834 (stima Agenzia Entrate)
Novate Milanese	11.790	Area edificabile da bonificare con occupazione senza titolo	€ 930.600 (stima Agenzia Entrate)

Pantigliate	34.250	Area edificabile denominata "Ambito di trasformazione residenziale A"	€ 1.154.000 (perizia giurata)
Bascapé	21.090	ATR-PL 1 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione	€ 247.000
TOTALE			€ 6.692.434,34

IMMOBILI URBANI

Immobili diversi

Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore di stima
Milano Via Amundsen 5	113	Abitazione	€ 381.900
	15	Box	€ 26.200
Vigevano Via Vallere 2	69,67	Abitazione in comproprietà	€ 33.300
Velezzo Lomellina Località Campalestro	193	Abitazione	€ 43.000*
	193	Abitazione	€ 43.000*
TOTALE			€ 527.400

NB * nei sopraccitati piani vengono indicati importi differenti da quanto successivamente stimato dall'Agenzia delle Entrate

Immobili non locati Centro storico Milano

Comune	n. unità libere	Superficie mq	Descrizione	Valore presunto
Milano Via Olmetto 3	6	684.35	uffici	3.713.283,10
	1	22	box	82.544
Milano Via Olmetto 5	4	779.62	abitazioni	5.496.321
	5	403,6	uffici	2.189.933,60
	2	26	box	97.552
Milano Via Olmetto 9	1	468	ufficio	2.539.368

Milano Via Piatti	1	138,12	abitazione	973.746
	1	92,06	ufficio	499.517,56
	2	26	box	97.552
	23	1.175,78		15.689.817,26

Immobili non locati zone decentrate MILANO

Comune	n. unità libere	Superficie mq	Descrizione	Valore presunto
Milano Via Corno di Cavento	4	509,07	abitazioni	2.137.584,93
	12	120	box	255.274,75
Milano Via Ponzio	8	342,46	Abitazioni	1.672.232,18
Milano Via Sotto- corno	2	120,1	Abitazioni	659.349
	1	84,95	negozio	255.274,75
	27	1.176,58		4.979.715,61

Immobili non locati Abbiategrasso

Comune	n. unità libere	Superficie mq	Descrizione	Valore presunto
Abbategrasso Via Pontida 12	5	382,86	abitazioni	661.964,94
	4	241,11	negozi	335.625,12
Abbategrasso Via Pontida 14	2	145,38	Abitazioni	251.362,02
Abbategrasso Via Pontida 18/20	9	612,33	Abitazioni	1.058.718,57
	2	133,05	negozi	185.205,60
	22	1.514,73		2.492.876,25

ATTUAZIONE DEL PIANO DI ALIENAZIONI

Con Delibera del Consiglio di indirizzo n. 9 del 28 aprile 2022 e s.m.i. oltre all'aggiornamento del piano di dismissioni immobiliari ai fini del finanziamento delle opere di edificazione e manutenzione straordinaria degli edifici ad uso istituzionale e del patrimonio immobiliare da reddito, si è disposto di procedere con l'acquisizione delle preventive perizie estimative degli immobili da parte dell'Agenzia delle Entrate o mediante perizie giurate presso il Tribunale del territorio di ubicazione (metodologia integrativa per accorciare le tempistiche estimative dell'A.E. come da Regolamento aziendale per le Alienazioni di cui alle DC n. 7 23-06-2023 e DC n.16 del 31-7-2024).

Nel 2023 l'Agenzia delle Entrate ha redatto alcune delle perizie richieste a seguito delle quali l'Azienda tra il 2023 e il 2024 ha pubblicato 4 bandi di gara per l'alienazione delle relative unità immobiliari (un appartamento situato in via Amundsen a Milano, due diverse aree edificabili nel comune di Cerro al Lambro ed una nel comune di Novate Milanese).

Di questi cespiti solo per Via Amundsen a Milano ed il Terreno in Novate Milanese si è perfezionata la cessione nell'esercizio 2024, mentre per quanto riguarda una delle aree edificabili di Cerro al Lambro l'asta è andata deserta per ben due volte, mentre l'altra è stata rogitata a fine 2023. Il ricavo complessivo di tali vendite è stato di poco più di 2,5 milioni di euro, ben lontano dalle esigenze finanziarie aziendali.

Per l'area edificabile invenduta così come previsto dal Regolamento alienazioni aziendale si procederà all'alienazione tramite trattativa privata.

L'Azienda a seguito dell'introduzione delle stime giurate in Tribunale ha costituito il proprio albo di periti estimativi e ad oggi sono stati già affidati 3 incarichi.

1. Stabile (libero da affittanze) di Via Pontida 12 - Abbiategrasso la cui stima dovrebbe pervenire a breve
2. Cascina Grande di Riozzo e terreno edificabile, la cui stima potrà essere resa solo a seguito di sistemazioni Urbanistico Catastali di non facile risoluzione, in quanto vi sono edifici abusivi che vanno preventivamente bonificati e demoliti, poiché vi è presenza di amianto e parte di edifici crollati che sono vincolati dalla Soprintendenza.
3. Terreno edificabile in Pantigliate, la cui stima è stata di recente sospesa in quanto il Comune di Pantigliate ha comunicato che l'area non è più edificabile.

Per le restanti unità immobiliari incluse nel Piano delle alienazioni per le quali non è stata ancora effettuata una perizia estimativa giurata, anche nel 2025 si procederà con l'avvio delle necessarie procedure prodromiche alla vendita, previa regolarizzazione urbanistica catastale dei cespiti. A seguire si procederà con il perfezionamento delle procedure di gara per la messa a bando ad evidenza pubblica.

B) CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE



AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA GOLGI-REDAELLI
CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE 2025

	PRECONS, 2024	BUDGET 20025	DIFFERENZA
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1 Ricavi delle prestazioni erogate	72.090.453	80.640.000	8.549.547
a) Degenze RSA	12.117.324	12.250.000	132.676
b) Cure intermedie	31.836.161	38.180.000	6.343.839
c) Centro diurno integrato	121.083	130.000	8.917
d) Riabilitazione diurna e amb.le	4.831.255	6.410.000	1.578.745
e) Hospice	896.517	1.150.000	253.483
f) Assistenza Domiciliare Integrata	817.335	820.000	2.665
g) Stati vegetativi	709.172	970.000	260.828
h) Rsa aperta	530.857	530.000	-857
i) Counseling autismo	136.591	140.000	3.409
l) Prestazioni diagnostiche e amb.li	678.886	680.000	1.114
m) Rette di degenza RSA e CDI	19.209.439	19.180.000	-29.439
n) Altri ricavi	205.833	200.000	-5.833
			0
			0
2 Proventi e ricavi diversi	9.864.305	9.880.000	15.695
a) Del patrimonio immobiliare:	8.035.284	8.050.000	14.716
c) Ricavi attività commerciali	165.332	170.000	4.668
d) Altri proventi	621.805	620.000	-1.805
e) Risorse aggiuntive regionali	1.041.884	1.040.000	-1.884
3 Incrementi di imm. per lavori interni			
4 Contributi	1.591.012	1.600.000	8.988
a) Contributi da Enti pubblici	63.902	70.000	6.098
b) Contributi da privati			0
c) Utilizzo Riserva per contributi in conto capitale	1.527.110	1.530.000	2.890
TOTALE A	83.545.770	92.120.000	8.574.230
			0
B COSTI DELLA GESTIONE			
1 Acquisti per beni di consumo	6.867.491	6.940.000	72.509
a) Generi di Vitto	2.856.171	2.900.000	43.829
b) Medicinali	1.235.168	1.250.000	14.832
c) Reagenti e materiali Laboratorio	629.960	650.000	20.040
d) Dispositivi Monouso	551.743	550.000	-1.743
e) Presidi	641.759	640.000	-1.759
f) Dispositivi Protezione Individuale	139.208	140.000	792
g) Altri	813.482	810.000	-3.482
2 Per servizi	21.223.272	21.960.000	736.728
a) Consumi energetici	2.931.189	3.000.000	68.811
b) Pulizia:			
b1) Servizio guardaroba	1.872.273	1.870.000	-2.273
b2) Servizio Pulizia Ambienti	2.223.926	2.220.000	-3.926
c) Collaboratori:			
c1) cooperativa e interinali	8.152.859	8.150.000	-2.859
c2) Medici, specialisti e guardie mediche	1.740.492	1.740.000	-492
c3) Altri collaboratori e indennità organi interni	571.997	570.000	-1.997
d) Manutenzioni	2.016.824	2.700.000	683.176
e) Altri costi	1.713.712	1.710.000	-3.712
			0
3 Per godimento beni di terzi	63.506	60.000	-3.506
a) Affitti			
b) Canoni di locazione finanziaria	63.506	60.000	-3.506
c) Altri			
			0
4 Per il personale	52.126.728	52.390.000	263.272
a) salari e stipendi	50.581.888	50.840.000	258.112
b) oneri sociali			
c) trattamento di fine rapporto			
d) trattamento di quiescenza e simili			
e) altri costi	175.840	180.000	4.160
f) acc. Arretrati stipendi dell'esercizio	300.000	300.000	0
g) risorse aggiuntive regionali	1.069.000	1.070.000	1.000
5 Ammortamenti e svalutazioni	2.255.873	2.250.000	-5.873
6 Variazioni rimanenze beni di consumo			
7 Accantonamento fondi rischi			
a) Quota per svalutazione credito			
b) Altre quote			
8 Altri accantonamenti			
9 Oneri diversi di gestione	6.072.753	6.090.000	17.247
a) Imposte (IVA indetraibile e altre)	3.679.845	3.680.000	155
b) IMU	1.507.194	1.510.000	2.806
c) Tarsu e altre tasse	396.717	400.000	3.283
d) Oneri vari diversi	488.997	500.000	11.003
TOTALE B	88.609.623	89.690.000	1.080.377
			0
C FINANZ. ORG. TERZO SETTORE			
			0
RISULTATO DELLA GESTIONE (A-B-C)=G	-5.063.853	2.430.000	7.493.853

		PRECONS, 2024	BUDGET 20025	DIFFERENZA
	Contributo alla Fondazione Golgi-Cenci	220.000	220.000	0
D	PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
	1 Proventi da partecipazioni			
	a) da società di capitali			
	b) da altri soggetti			
	2 Altri proventi finanziari	5.137		-5.137
	a) Interessi attivi	5.137		-5.137
	b) Altri proventi			
	3 Interessi passivi ed altri oneri finanziari	1.908.916	1.900.000	-8.916
	a) Interessi passivi su operaz. a breve	1.816.177	1.800.000	-16.177
	b) Interessi passivi su mutui	92.739	100.000	7.261
	c) Oneri finanziari diversi			
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (D1+D2-D3)=H	-1.903.779	-1.900.000	3.779
E	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
	1 Rivalutazioni			
	2 Svalutazioni			
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (E1-E2)=I			
F	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
	1 Proventi	2.389.091	500.000	-1.889.091
	a) donazioni e lasciti	6.655		-6.655
	b) erogazioni liberali	-		
	c) plusvalenze da alienazioni	1.167.188	500.000	-667.188
	d) Altri da specificare			
	e) sopravvenienze attive	1.215.248		-1.215.248
				0
	2 Oneri	739.661		-739.661
	a) Minusvalenze da alienazioni			0
	b) Insussistenza da attività			0
	c) Sopravvenienze di passività	739.661		-739.661
	d) Oneri straordinari diversi			0
				0
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE (F1-F2)=L	1.649.430	500.000	-1.149.430
				0
	Risultato prima delle imposte R=+/-G+/-H+/-I+/-L	-5.538.202	810.000	6.348.202
				0
	Ires	806.112	810.000	3.888
	Irap			
	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-6.344.314	0	6.344.314

C) INVESTIMENTI

La pandemia e le sue conseguenze hanno pregiudicato in modo sostanziale la possibilità per l'Azienda di far fronte a tutti gli investimenti che le strutture di ricovero richiederebbero per il solo adeguamento alle normative vigenti; pertanto quelli che vengono rappresentati di seguito sono interventi che al momento l'Azienda non è in grado di finanziare, se non attraverso le dismissioni immobiliari previste nel piano in precedenza descritto. Peraltro, trattandosi di interventi straordinari, in questo caso si verificherebbe solo una trasformazione patrimoniale, senza perdita di valore.

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 marginali per quanto riguarda i piani di adeguamento, relativamente alle strutture di Vimodrone e Abbiategrasso. Tuttavia nel frattempo sono entrate in vigore nuove e più stringenti normative in materia di sicurezza che impongono l'adozione di un programma di interventi molto impegnativo.

Con riferimento al Piano degli investimenti riferito alle precedenti annualità 2020 e 2021, in conseguenza della pandemia che ha coinvolto l'intera struttura nella gestione della straordinaria emergenza sanitaria, l'esecuzione degli interventi programmati ha subito una brusca interruzione. La necessità quotidiana di fronteggiare specifiche esigenze e risolvere innumerevoli urgenze di carattere sanitario ed organizzativo, ha imposto una gestione basata quasi esclusivamente sulla risoluzione di singoli problemi, senza una precisa programmazione di medio periodo.

Inoltre, nel periodo pandemico per consentire di realizzare il distanziamento sociale degli ospiti/utenti e per creare all'interno degli Istituti le aree per la gestione dei pazienti con differenti intensità di contagiosità (c.d. aree rosse, grigie, verdi), sono stati necessari interventi strutturali di adeguamento degli spazi, che hanno imposto una sospensione della programmazione dei lavori previsti nel precedente budget aziendale.

Anche nel 2022, 2023 e per i primi sei mesi del 2024, ancorché formalmente sia stata dichiarata la cessazione dell'emergenza sanitaria, le attività svolte sono state quasi esclusivamente legate alla risoluzione di urgenze strettamente connesse a singole situazioni contingenti, mentre nella seconda parte dell'anno si è intervenuto in modo più puntuale, dando inizio a Giugno 2024 ai lavori di **riqualificazione della Centrale Termica di Milano, e alla sostituzione di 350 mq di infissi nell'Istituto di Vimodrone** per un valore di circa **€ 1.461.000,00**.

I summenzionati interventi sono stati realizzati nell'ambito del **Contratto novennale Energia Consip SIE 4** (sottoscritto nel Settembre del 2023) nel cui canone Energia è ricompreso:

- -Fornitura GAS riscaldamento e ACSA (acqua calda sanitaria) escluso cucina
- -Conduzione impianti (riscaldamento-ACSA-raffrescamento)
- -Interventi di riqualificazione energetica come da offerta per importo max € 3.378.700,00 (quota conto capitale)
- -quota parte di interventi di manutenzione correttiva, per importo max € 771.193,32
- Canone di manutenzione.

Il tutto da corrisondersi in rate trimestrali per la durata contrattuale, oltre revisione prezzi secondo normativa, che per l'anno 2025 è stato stimato in € 4.650.000+IVA annui, pari a rate trimestrali di € 1.162.500,00+IVA

Se si prendono in considerazione tutte le problematiche che attualmente riguardano le strutture aziendali in termini di investimenti richiesti, si può fare riferimento alle tipologie che seguono:

- Piano Programma Istituto di Abbiategrasso

Per la sede di Abbiategrasso, l'intervento riguarda essenzialmente la formale e definitiva collocazione al 1°

piano del cosiddetto "Lotto A ex RSA" **del servizio di riabilitazione rivolto ai minori**, trasferita prima del COVID con urgenza dall'area storica per problematiche connesse al riscaldamento e gestionali. Tale piano ad oggi sia per via del periodo pandemico sia per la mancanza di fondi, non è ancora stato attuato.

➤ Piano Programma Istituto di Vimodrone

Per la sede di Vimodrone, la situazione presenta differenze sostanziali rispetto ad Abbiategrasso.

Il Piano programma presentato in ATS prevede la ristrutturazione dell'intero 3° piano attualmente inutilizzato e destinato ad ospitare 2 reparti di degenza RSA (n.84 pl). Contestualmente viene prevista la riorganizzazione del primo piano (U.d.O. Cure Intermedie da 74 pl), consentendo così l'attivazione di nuovi 34 posti letto, di cui 12 già accreditati. Il progetto include i lavori di adeguamento dell'Istituto alla normativa antincendio, mediante realizzazione di un ascensore antincendio nell'ala nord dell'edificio.

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 semi-piano al piano rialzato in relazione alla modifica della destinazione d'uso conseguente allo spostamento dei reparti. Per un importo **stimato intorno ai € 4.000.000+IVA**.

Il Piano, dunque, prevede l'adeguamento della struttura per l'attivazione da 12 a 14 nuovi posti letto (in relazione alla configurazione che si deciderà di dare in via definitiva al reparto c.d. "Rialzato") per raggiungere il numero complessivo di 210 P.L. accreditati.

Tale piano nel 2024 non ha trovato attuazione, sia per la mancanza di fondi, che a causa della situazione di incertezza istituzionale.

Si ritiene comunque di riproporre per il 2025 medesimi interventi, non ancora avviati, riprogrammandone le scadenze, sempre che si riescano a reperire i fondi necessari.

➤ Adeguamento alle normative intervenute in materia antisismica e antincendio

L'evoluzione della normativa tecnica ha rimesso in discussione anche situazioni sulle quali l'Azienda era già intervenuta adeguandosi alle prescrizioni vigenti all'epoca. Al momento attuale in diversi ambiti occorre prendere atto che le strutture di ricovero devono essere sottoposte ad ulteriori interventi obbligatori per il rispetto delle normative antisismiche e antincendio.

Per quanto riguarda la **normativa antisismica** le disposizioni prevedono l'esecuzione di una valutazione della resistenza degli edifici secondo NTC 2018. Tali analisi devono essere redatte da ingegnere strutturista, il quale con apposito software, elabora i dati strutturali degli edifici, i materiali costruttivi che lo compongono e caratteristiche degli stessi, determinando l'indice di rischio di vulnerabilità in caso di sisma.

Tale valutazione potrebbe portare la necessità di ingenti interventi di tipo strutturale, non prevedibili prima della valutazione.

Nel 2022 si ritenuto opportuno, in continuazione con le attività avviate nel precedente esercizio, procedere con gradualità a tali valutazioni per i 3 istituti, affidando gli incarichi necessari a professionisti esterni in possesso delle necessarie specializzazioni, **dando priorità alla sede di Vimodrone** che per caratteristiche intrinseche (altezza dell'edificio, stratificazione nel tempo di interventi sulla struttura, vetustà) si trova in una situazione di maggiore attenzione in quanto situato in un comune classificato in zona sismica 3, come Milano, mentre Abbiategrasso è invece in zona sismica 4 non rilevante ai fini sismici).

A Vimodrone l'attività di verifica il cui costo è ammontato ad € 134.000+IVA si è conclusa nel corso del 2023 e sono stati individuati interventi da eseguire, previa progettazione, per un importo stimato di € **1.900.000+IVA**.

Nel corso del 2024, dovendosi preventivamente trovare le risorse economiche occorrenti, non si è dato corso all'affidamento della progettazione per gli interventi stimati per la messa a norma della sede di Vimodrone né tanto meno per affidare incarichi di valutazione per l'Istituto di Milano.

È di tutta evidenza che, in relazione alle risultanze delle valutazioni ancora da eseguire per la sede di Milano, potrebbero determinarsi nel prossimo esercizio necessità di interventi di entità anche rilevante, la cui realizzazione sarà definita in funzione della gravità della situazione e dell'entità della spesa.

Per quanto riguarda la **normativa antincendio** le disposizioni prevedono l'adeguamento delle strutture alle nuove normative vigenti che investono anche numerosi impianti (gas combustibili, gas medicali, diffusione

sonora, elettrici, illuminazione) e comportano la realizzazione di compartimentazioni, locali di emergenza, ecc.

Per l'Istituto di Milano oltre agli adeguamenti summenzionati si dovranno prevedere degli interventi più importanti ed onerosi quali **l'adeguamento del piano -2, ove peraltro sono presenti n° 2 Gruppi Elettrogeni ormai datati**, che con la nuova normativa antincendio dovranno essere spostati in altra area dell'Istituto, oltre alla **necessità di dover realizzare/identificare il Centro unico d'emergenza**, oltre all'**adeguamento dei parcheggi interrati presenti nel lotto 7**, necessari per i dipendenti, in particolare per i turnisti.

Per l'Istituto di Vimodrone, invece l'intervento da considerarsi più oneroso è quello di dover **realizzare impianto ascensore VVF dedicato**, per un importo **Stimato nel 2016 di circa € 1.000.000+IVA**, oltre alla necessità di dover realizzare/identificare il **Centro unico d'emergenza**.

L'Istituto di Abbiategrasso - struttura più recente – è in possesso di CPI per la quasi totalità delle strutture in esercizio, ad esclusione del **lotto A, che presenta strutture portanti in legno** e richiederà quindi interventi rilevanti con un onere **stimato nel 2016 di circa € 3.000.000+IVA**

Per avere un quadro della situazione in ciascun Istituto, in relazione all'aderenza alle nuove disposizioni, **nell'anno 2024** è stato necessario **affidare un incarico ad un professionista specializzato RTA** (Responsabile Tecnico Antincendio) che provvederà alla **verifica e aggiornamento dei progetti antincendio relativi ai tre Istituti** da sottoporre all'approvazione del Comando provinciale VV.F. e alla definizione degli interventi da effettuare per l'adeguamento.

Dal 2025 fino all'ottenimento dei CPI a seguito della ricognizione da parte del RTA, sarà necessario affidare specifici incarichi per la progettazione degli interventi veri e propri ed in seguito passare alla fase realizzativa mediante apposite gare d'appalto.

Anche per questi interventi si valuterà un piano dei lavori in funzione della gravità delle situazioni riscontrate e dell'entità della spesa.

La problematica Antincendio riguarda in parte anche gli **stabili a reddito**: da una ricognizione effettuata recentemente è emerso che sarà necessario effettuare valutazioni ed interventi su questi edifici.

In particolare si dovrà intervenire sulle **Centrali termiche superiori ai 100KW** e per gli **edifici che superano i 24 mt di altezza**, oltre a quelli ove vi siano **box interrati superiori ai 300 mq** ai fini dell'ottenimento del Certificato di Prevenzioni Incendi CPI.

A giugno 2024 nell'ambito della Convenzione novennale Consip SIE 4 si è provveduto ad adeguare la Centrale Termica dello stabile di Corno di Cavento e di solo due delle tre palazzine in Abbiategrasso di via Pontida 14 e 18/20, in quanto quella al civico 12 è inserita nel piano di dismissione.

➤ Interventi di ripristino o di integrazione

Sotto questa voce ricadono tutti gli interventi da realizzare per garantire la funzionalità nel tempo degli edifici di proprietà aziendale e possono comprendere una notevole varietà di opere che spaziano dal ripristino delle facciate di stabili abitativi, agli adeguamenti e al rinnovo degli impianti, alla cartellonistica di indirizzamento degli Istituti, alla bonifica di manufatti in amianto presso le aziende agricole, ecc.

In particolare nel 2025 da una analisi degli interventi più significativi ed indispensabili per il mantenimento della fruizione dei **nostri Istituti** e non creare disservizi, occorre dover effettuare interventi urgenti sugli impianti **Ascensori, Chiamate infermieri, Cabina Elettrica MT (media Tensione)**

Pertanto nel secondo semestre 2024 sono stati redatti i vari capitolati speciali d'appalto nei quali vengono comprese sia le opere di manutenzione ordinaria obbligatorie per legge per il mantenimento in esercizio degli impianti summenzionati ed inserite a BUDGET 2025, sia la realizzazione degli interventi di ripristino ed integrazione straordinarie che si riterranno più urgenti da eseguire ai fini di garantire la sicurezza e funzionalità degli impianti ed il benessere degli ospiti senza pregiudicare il normale svolgimento dell'attività.

Anche per gli **stabili patrimoniali da Reddito** nel secondo semestre 2024 sono stati redatti i vari capitolati speciali d'appalto nei quali vengono compresi sia le opere di manutenzione ordinaria obbligatorie per legge per il mantenimento in esercizio **degli impianti Ascensori** ed inserite a BUDGET 2025, che la previsione della realizzazione degli interventi di ripristino ed integrazione straordinarie che si riterranno più urgenti da eseguire ai fini di garantire la sicurezza e funzionalità degli impianti.

Oltre agli impianti ascensori, dalla ricognizione effettuata sugli immobili - sempre ai fini della sicurezza - occorrerà dal 2025 prevedere i sotto riportati interventi:

Ubicazione	intervento	Importo stimato escluso IVA
Via Corno di Cavento 3	Incarico Progettazione strutturista	€ 15.000
	messa in sicurezza delle facciate in quanto i frangisole in laterizio che fungono anche da parapetti sono gravemente ammalorati con grave rischio di caduta	€ 800.000
Via Sottocorno 46	messa in sicurezza di balconi	€ 50.000
Via Macchi /Brianza (51% proprietà in condominio)	Adeguamento ascensori (deliberati in assemblea condominiale pagamento rateizzato 24 mesi)	€ 60.000
	Rifacimento griglie marciapiedi (ingiunzione comune)	€120.000
	Adeguamento Centrale Termica e altezza superiore 24 mt per ottenimento CPI- Ingiunzione VVF (deliberati in assemblea condominiale)	€ 20.000
	Adeguamento autorimessa - piano -1 e -2 oltre risanamenti strutturali Ingiunzione VVF	€ 1.000.000
	Messa in sicurezza dei balconi	€ 70.000
Fondi rustici in piano di dismissione	Demolizione fabbricati abusivi e relative coperture in amianto	€ 100.000

La previsione temporale dell'esecuzione dei lavori e delle manutenzioni straordinarie, pertanto, sarà rivalutata sulla base delle risorse finanziarie che si renderanno disponibili nel corso degli anni e la pianificazione triennale dovrà intendersi quale programmazione a scalare negli anni del triennio, riportando agli esercizi successivi gli interventi programmati per l'esercizio in corso e non realizzati