



Azienda di Servizi alla Persona
“GOLGI-REDAELLI”

**DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE
ECONOMICA TRIENNALE
2022 – 2024**

Pianificazione strategica

Tuttavia occorre precisare che il finanziamento contrattualizzato a budget con ATS non è mai stato significativamente superiore alla reale produzione delle attività erogate utilizzando i posti letto attualmente attivi. Una ricaduta positiva dell'intervento per l'ampiamiento dei posti letto accreditati é pertanto subordinata ad una integrazione del contratto budget con ATS che, al momento, appare non di facile realizzazione.

Per quanto attiene i tempi di realizzazione, fermo restando le valutazioni ancora sospese per l'emergenza pandemica, della quale non è possibile ipotizzare una rapida conclusione, si stima che la realizzazione delle opere necessarie (progettazione esecutiva, gara di appalto e esecuzione dei lavori), possa essere completata nei tempi coerenti con il completamento del percorso di accreditamento programmato per il 31 dicembre 2024. Il previsto cronoprogramma degli interventi, già comunicato ad ATS nello scorso mese di aprile, è il seguente:

31 dicembre 2022	Progettazione esecutiva
31 luglio 2023	Appalto opere
31 dicembre 2024	Completamento opere e certificazioni

11 PIANO DI PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DEI LAVORI - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il Piano di Programmazione Triennale dei lavori e delle manutenzioni straordinarie prevede azioni manutentive, anche di adeguamento normativo, che possono aumentare il valore dei beni, ne prolungano la vita utile, migliorano l'efficienza, l'affidabilità, la manutenibilità. Si tratta di interventi non ricorrenti e di elevato costo, in confronto ai costi annuali di manutenzione ordinaria, occorrenti anche per adeguamenti a mutate esigenze tecnologiche o gestionali.

Poiché già nel 2021 era previsto che la completa esecuzione degli interventi manutentivi elencati nel Piano avrebbe potuto trovare attuazione solo al reperimento delle risorse economiche necessarie, non avendo trovato copertura finanziaria per l'esecuzione dei lavori neppure per l'esercizio 2022, in assenza di risorse disponibili gli interventi manutentivi straordinari sono stati riprogrammati per gli anni 2023 e 2024.

➤ 1. Manutenzione Istituto Redaelli di Milano

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI			
Messa in sicurezza ciminiera dismessa centrale termica; lavoro appaltato da rivedere nell'ambito della verifica di vulnerabilità sismica		€ 71.500	
Adegamenti strutturali (previsti dal certificato di idoneità statica 2019) e impianti Palazzina Storica		€ 30.000	€ 90.000
Consulenze specialistiche verifica vulnerabilità sismica (Intervento inserito nel programma triennale lavori pubblici o biennale servizi e forniture)		€ 180.000	
Consulenze specialistiche aggiornamento progetto antincendio, SCIA antincendio, progettazione interventi di adeguamento antincendio (Intervento inserito nel programma triennale lavori pubblici o biennale servizi e forniture)	€ 20.935	€ 90.000	€ 30.000

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
<i>Ipotesi opere di adeguamento antincendio conseguenti all'aggiornamento del progetto di prevenzione incendi</i>			
- rifacimento impianti illuminazione emergenza		€ 224.400	
- opere edili per compartimentazione antincendio e adeguamenti vari VV.FF. (con sistemazione autorimessa 9° lotto e centro gestione emergenza)		€ 100.000	€ 150.000
- impianto comunicazione emergenza / riporto allarmi luogo presidiato		€ 150.000	€ 150.000
- inserimento serrande tagliafuoco nei canali aria		€ 120.000	€ 120.000
- riqualificazione impianto gas medicali monoblocco		€ 150.000	€ 150.000
Adeguamento e riqualificazione impianto chiamata infermiere: impianto non più supportato	€ 28.315	€ 50.000	€ 20.000
Progettazione e adeguamento cabina elettrica ricevitrice	€ 40.000		
Progettazione riqualificazione impianti climatizzazione (UTA)		€ 25.000	€ 275.000
Progettazione e sostituzione gruppi elettrogeni		€ 170.000	€ 150.000
Adeguamento impianto supervisione		€ 40.000	
Rispetto linee guida Regione (bonifiche canali, legionellosi)		€ 40.000	€ 40.000
Opere edili di sostituzione celle frigorifere dispensa		€ 100.000	
Adeguamento posteggio lungo Via Bartolomeo d'Alviano: progetto all'esame dell'Azienda			€ 200.000
Progettazione e adeguamento centrale idrica		€ 100.000	€ 100.000
Interventi verifica caldaie centrale termica finalizzato al prolungamento della vita utile delle caldaie	€ 10.000	€ 25.000	
riqualificazione energetica impianto climatizzazione da affidare tramite contratto di partenariato pubblico privato (*)		€ 3.500.000	
Totale	€ 89.250	€ 1.640.900	€ 1.475.000

(*) la copertura economica dell'intervento è conseguente al risparmio energetico che ne deriverebbe

Alla data del 30/09/2022 con riferimento agli interventi programmati per il 2022 sono stati eseguiti lavori per complessivi € 71.660.

➤ **2. Manutenzione Istituto Redaelli di Vimodrone**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI			
Progettazione e rifacimento aggetti e cornicioni facciate (interventi di messa in sicurezza)		€ 320.000	
Consulenze specialistiche verifica vulnerabilità sismica, aggiornamento progetto antincendio, SCIA antincendio, Progettazione impiantistica e di adeguamenti (Intervento inserito nel programma triennale servizi e forniture)	€ 134.827	€ 100.000	€ 65.000
<i>Ipotesi opere di adeguamento antincendio conseguenti all'aggiornamento del progetto di prevenzione incendi:</i>			
- Opere edilizie		€ 100.000	€ 100.000

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
- Impianto diffusione sonora		€ 100.000	€ 50.000
- Illuminazione emergenza		€ 50.000	€ 30.000
- Adeguamenti impianti elettrici		€ 150.000	€ 100.000
- Adeguamenti ex falegnameria per nuova destinazione d'uso archivio		€ 220.000	
Realizzazione nuove porte sezionali e adeguamento porte scorrevoli ingresso autoambulanze piano seminterrato corpo degenze		€ 10.000	
Incarichi professionali e bonifica amianto		€ 70.000	€ 100.000
Adeguamento e implementazione sistema di supervisione e regolazione impianti		€ 50.000	€ 30.000
Adeguamento tecnologico impianto chiamata infermieri: impianto non più supportato		€ 40.000	€ 40.000
Rispetto linee guida Regione Lombardia (bonifiche canali)		€ 30.000	€ 30.000
Revisione progetto e lavori completamento centrale termica: quinta caldaia acqua calda sanitaria		€ 10.000	€ 180.000
Rifacimento controsoffitto e rivestimento acustico teatro		€ 150.000	
Adeguamenti ex Falegnameria per nuova destinazione d'uso archivio		€ 220.000	
Sostituzione caldaie Via Leopardi 8		€ 10.000	€ 10.000
Progettazione e sostituzione gruppo frigorifero RC		€ 185.000	
Sostituzione / ripristino serramenti in legno		€ 160.000	€ 100.000
Riqualificazione impianti elevatori		€ 10.000	
Totale interventi straordinari	€ 134.827	€ 1.985.000	€ 835.000

c

NUOVE EDIFICAZIONI, RISTRUTTURAZIONI, RIQUALIFICAZIONI			
Progettazione e riqualificazione piano 3° e piano 1°, compreso adeguamento impianto esalazione aria piano rialzato, primo e secondo, proposta presentata al Consiglio di indirizzo nel 2020 (importo lavori esclusi arredi)		€ 1.900.000	€ 850.000
Qualora la revisione del progetto di prevenzione incendi li prevedesse ancora: adeguamento progettazione primo ascensore antincendio, progettazione secondo ascensore antincendio		€ 540.000	€ 540.000
Totale edificazioni		€ 2.440.000	€ 1.390.000

(*) la copertura economica dell'intervento è conseguente al risparmio energetico

➤ **3. Manutenzione Istituto Golgi di Abbiategrasso**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI			
Sistemazione tetti parte storica utilizzata per evitare infiltrazioni, cedimenti, rimozione amianto, linee vita		€ 210.000	€ 110.000
Cartellonistica di indirizzamento generale dell'Istituto: progetto all'esame della direzione di istituto		€ 35.000	€ 35.000
Sostituzione gruppo frigorifero IDR		€ 150.000	

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
Modifica UTA sala conferenze IDR		€ 50.000	
Adeguamento posteggio (sbarre autorimesse): progetto all'esame dell'Azienda		€ 130.000	
Rispetto linee guide Regione Lombardia (bonifiche canali, legionellosi)		€ 40.000	€ 40.000
Opere di adeguamento antincendio - impianto diffusione sonora, parte storica, IDR, Lotto A		€ 165.000	
Opere di adeguamento antincendio - illuminazione emergenza		€ 110.000	€ 110.000
Nodi equipotenziali nuovo IDR	€ 140.000	€ 90.000	
Adeguamento impianto chiamata infermieri IDR: impianti non più supportati		€ 70.000	€ 30.000
Adeguamento impianto rivelazione fumi IDR: impianti non più supportati		€ 100.000	
Riqualficazione sistema di supervisione impianti IDR (sistema non più supportato)	€ 30.000	€ 150.000	
Totale	€ 140.000	€ 1.300.000	€ 325.000

RISTRUTTURAZIONE PARTE STORICA IN ATTIVITA'			
Progettazione interventi e consulenze professionali per verifica vulnerabilità sismica, progettazione interventi adeguamento antincendio, SCIA antincendio, progettazione (intervento inserito nel programma biennale servizi e forniture)		€ 180.000	€ 100.000
Adeguamenti di riordino parte storica per rispetto piano programma e adeguamento Riabilitazione Minori, esclusi interventi strutturali		€ 224.000	€ 224.000
Adeguamenti antincendio lotto A e parte storica utilizzata per rilascio CPI, compreso primo piano Riabilitazione Minori (intervento inserito nel programma biennale servizi e forniture)		€ 330.000	€ 330.000
Totale		€ 734.000	€ 654.000

Poiché già nel 2021 era previsto che la completa esecuzione degli interventi manutentivi elencati nel Piano avrebbe potuto trovare attuazione solo al reperimento delle risorse economiche necessarie, non avendo trovato copertura finanziaria per l'esecuzione dei lavori neppure per l'esercizio 2022, in assenza di risorse disponibili gli interventi manutentivi straordinari sono stati riprogrammati per gli anni 2023 e 2024.

➤ **4. Manutenzione Palazzo Archinto via Olmetto 6 Milano / Archivio e beni culturali**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI		€ 30.000,00	
Adeguamento depositi Archivio / Bando Cariplo / Varie		€ 30.000	€ 30.000
Installazione linee vita		€ 30.000	
Straordinaria manutenzione generale edile		€ 27.000	€ 27.000
Straordinaria manutenzione generale elettrica		€ 8.000	€ 8.000
Straordinaria manutenzione generale idrotermosanitaria		€ 11.000	€ 11.000
Verifiche impianti elettrici e di terra		€ 3.000	€ 3.000

Totale interventi straordinari		€ 109.000	€ 79.000
---------------------------------------	--	------------------	-----------------

➤ **5. Stabili civili amministrati**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI			
Trasformazione gas centrale termica Via Pontida 14 Abbiategrosso		€ 200.000	
Via Corno di Cavento 3 Milano: rifacimento facciate	€ 10.000	€ 320.000	
<i>Sostituzione serramenti:</i>			
-Via Piatti 8 Milano		€ 300.000	
-Via Olmetto 3/5, V.le Brianza 23 / Via Macchi Milano 70-72		€ 300.000	
-Via Pontida 12, 14, 18/20 Abbiategrosso			€ 300.000
-Via Piatti 8 Milano: rifacimento intonaco facciate lato corte			
-Via Olmetto 3/5 Milano: rifacimento intonaco scale		€ 22.000	€ 22.000
-Via Olmetto 3/5 Milano: rifacimento pavimentazione cortile e adeguamenti edilizi vari		€ 50.000	
-Via Sottocorno 46 Milano: riqualificazione facciate			€ 330.000
-Via Sottocorno 46 Milano: sostituzione portone ingresso e serramenti parti comuni		€ 33.000	
-Via Ponzio 48 Milano: rifacimento pavimentazione deposito bici e contenitori raccolta differenziata, livellatura pavimentazione d'ingresso ai fabbricati		€ 30.000	
(*) Adeguamenti per rilascio CPI	€ 40.000	€ 100.000	€ 50.000
Riqualificazione e adeguamento impianti elevatori	€ 10.000	€ 33.000	€ 22.000
Installazione Linee vita tetti Via Olmetto 3/5 Milano, Via Ponzio 48 Milano, Via Corno di Cavento 3 Milano, Via Pontida 12, 14, 18/20 Abbiategrosso		€ 33.000	€ 33.000
Adeguamento impianti elettrici alloggi stabili vari	€ 5.000	€ 60.000	€ 60.000
Adeguamenti impianti centrali termiche / autoclavi Via Olmetto 3/5 Milano, Via Corno di Cavento 3 Milano, Via Piatti 8 Milano	€ 22.000	€ 22.000	€ 44.000
Adeguamento impianti alloggi (aerazione cucine, canne fumarie)	€ 5.000	€ 100.000	€ 100.000
Incarichi professionali	€ 7.000	€ 40.000	€ 40.000
Consulenze verifiche impianti di terra		€ 10.000	€ 10.000
Bonifica amianto		€ 40.000	€ 40.000
Totale interventi straordinari	€ 99.000	€ 1.693.000	€ 1.051.000

(*) *Interventi di adeguamento normativo antincendio obbligatori*

Alla data del 30/09/2022 con riferimento agli interventi programmati per il 2022 sono stati eseguiti lavori per complessivi € 861.000.

➤ **6. Stabili Viale Brianza / Macchi - a carico Condominio**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
--	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

INTERVENTI STRAORDINARI		€ 100.000,	€ 100.000
Rifacimento balconi e varie		€ 100.000,	€ 100.000
Adeguamento centrale termica e impianti vari (**)		€ 50.000	€ 50.000
Adeguamenti per rilascio CPI (*)		€ 50.000	€ 50.000
TOTALE		€ 200.000	€ 200.000

(*) Interventi di adeguamento normativo antincendio obbligatori

(**) Interventi valutati in funzione dello stato di fatto. Decisione e scelte dell'Assemblea Condominiale

➤ **7. Fondi rustici / beni storici / aree non a reddito**

	Interventi anno 2022	Interventi anno 2023	Interventi anno 2024
INTERVENTI STRAORDINARI			
Interventi di tutela del patrimonio storico artistico		€ 22.000	€ 22.000
Ulteriori adeguamenti di messa in sicurezza Oratorio San Rocco (Cerro al Lambro), San Giuseppe ed Eshedra (Trognano)		€ 30.000	€ 30.000
Verifica preliminare e primi interventi di messa in sicurezza area Ex Elfe Vimodrone (*)		€ 110.000	€ 220.000
Fondi a disposizione per interventi urgenti in caso di calamità naturali, discariche abusive, ordinanze, ecc.		€ 50.000	€ 50.000
Bonifica amianto, adeguamenti e messa in sicurezza fabbricati rurali / aziende		€ 110.000	€ 110.000
Incarichi professionali, compresa la tutela di opere di interesse storico artistico	€ 79.300	€ 40.000	€ 40.000
Totale interventi straordinari	€ 79.300	€ 362.000	€ 472.000

(*) si tratta di una valutazione sommarie degli importi di spesa anni 2021-2023 in quanto l'entità e la responsabilità dell'esecuzione degli interventi dipende dall'esito delle verifiche del sottosuolo e delle indagini in corso per l'individuazione di eventuali corresponsabilità

Nella tabella seguente si riepilogano per ciascuna annualità gli interventi straordinari programmati per ciascun Istituto geriatrico e per il patrimonio immobiliare destinato ad attività non istituzionali:

	anno 2022	anno 2023	Anno 2024
Istituto "Redaelli" di Milano	€ 89.250	€ 1.640.900	€ 1.475.000
Istituto "Redaelli" di Vimodrone	€ 134.827	€ 4.425.000	€ 2.225.000
Istituto "Golgi" Abbiategrasso	€ 140.000	€ 2.034.000	€ 979.000
Sede / Stabili / Fondi	€ 178.300	€ 2.364.000	€ 1.802.000
totale	€ 542.378	€ 10.463.900	€ 6.481.000

IL PIANO DELLE DISMISSIONI IMMOBILIARI ANNUALITÀ 2022-2024

Con Delibera del Consiglio di indirizzo n. 9 del 28 aprile 2022 è stato aggiornato il 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, disponendo di procedere con l'acquisizione delle preventive stime estimative degli immobili da parte dell'Agenzia delle Entrate e di procedere dell'esecuzione delle dismissioni nei limiti e fino alla concorrenza delle relative necessità economiche per fronteggiare al finanziamento delle opere preventivate da eseguire.

➤ **Terreni**

Unità immobiliari presenti nel precedente Piano, ad oggi invendute:

	Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore indicativo	Identificativi catastali
--	--------	------------------	-------------	----------------------	-----------------------------

3.1	Cerro al Lambro Ambito 3.1	16.900	Completamento del tessuto urbano e valorizzazione aree agricole (parte verde). Residuo podere casa in Riozzo.	€ 200.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 2 mapp diversi
3.2	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.	€ 500.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 2 mapp diversi
4	Cerro al Lambro ambito 8	15.880	Area quale indice aggiuntivo perequazione negli ambiti di trasformazione. Campo sportivo. Pervenuto interesse.	€ 400.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 1 mapp 469 Fg 4 mapp 38
6	Novate Milanese	11.790	Area edificabile da bonificare con occupazione senza titolo	€ 900.000 (perizia giurata)	Fg12 mapp 491
7	Pantigliate	34.250	Area edificabile denominata "Ambito di trasformazione residenziale A"	€ 1.154.000 (perizia giurata)	Fg 1 mapp 27 qp, 30 qp, 52 qp, 53
8	Bascapé	21.090	ATR-PL 1 ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di lottizzazione	€ 247.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 6 mapp18

Ulteriori aree e terreni:

	Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore indicativo	Identificativi catastali
1	Novate Milanese	5.460	Terreno agricolo attualmente locato con regolare contratto agricolo.	€ 44.936 (stima ufficio tecnico)	Fg 3 mapp 5
2	Novate Milanese	2.019	Terreno agricolo attualmente locato con regolare contratto agricolo.	€ 16.616 (stima ufficio tecnico)	Fg 1 mapp 166

Ulteriori aree per le quali sarà valutata la convenienza della dismissione a seguito di opportune e necessarie considerazioni:

	Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore indicativo	Identificativi catastali
1	Desio	4.874	Terreno agricolo in fase di riconversione in edificabile a destinazione produttiva. Attualmente locato con regolare contratto agricolo	€ 100.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 60 mapp 112
2	Vimodrone	11.225	Terreno agricolo vicino cimitero. Attualmente locato con regolare contratto agricolo. Pervenuto interesse.	€ 220.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 8 mapp 253
3	Vimodrone	14.191	Terreno agricolo vicino cimitero. Attualmente locato con regolare contratto agricolo	€ 350.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 9 mapp 557
4	Vimodrone	26.320	Terreno agricolo vicino cimitero. Attualmente locato con regolare contratto agricolo	€ 260.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 8 mapp 6-25
5	Vimodrone	67.830	Area libera, non a reddito. Ex discarica colmata con necessità di messa in sicurezza e destinazione a verde (denominata ex Elfe)	€ 200.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 5 mapp diversi
6	Cerro al Lambro	396.440	Terreno agricolo Podere Grande Riozzo valorizzabile ad area logistica. Pervenuto interesse.	€ 10.000.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 4 mapp 233
7	Cerro al Lambro	12.062	Cascina Volpere. Attualmente in comodato d'uso. Pervenuto interesse per comodato d'uso.	€ 100.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 11 mapp diversi
8	Cerro al Lambro	F.U.	n. 8 case coloniche via Diaz	€ 100.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 2 mapp 347
9	Bascapè	7.958	Cascina Stallone ed Uniti. Pervenuto interesse	€ 150.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 3 mapp diversi
		1.200	Area agricola a Parco. Pervenuto interesse	€ 50.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 6 mapp 248
10	Sommo	1.450	Area edificabile residenziale. Pervenuto interesse	€ 40.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 7 mapp 916
11	Sommo	17.649	Area agricola a Bosco/Seminato irriguo	€ 15.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 8 mapp diversi

	Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore indicativo	Identificativi catastali
12	Melzo	70.000	Area agricola la cui valorizzazione è già stata richiesta al Comune. Pervenuto interesse.	€ 1.750.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 11 mapp diversi
13	Carpiano	F.U.	n. 10 case coloniche da accatastare, in parte occupate.	€ 300.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 12 mapp diversi
14	Bellinzago	F.U.	n. 4 case coloniche	€ 160.000 (stima ufficio tecnico)	Fg 2 mapp 71-72

➤ **Immobili urbani**

	Comune	Superficie mq	Descrizione	Valore indicativo	Identificativi catastali
1	Milano Via Amundsen 5	113	Abitazione	€ 310.750 (perizia giurata)	Fg 336 mapp 344 sub 61
		15	Box	€ 20.000 (perizia giurata)	Fg 336 mapp 344 sub 106
2	Vigevano Via Vallere 2	69,67	Abitazione in comproprietà	€ 50.000 (perizia giurata)	Fg 29 mapp 1880 sub 56
3	Vellezzo Lomellina Loc. Campalestro	193	Abitazione	€ 40.500 (perizia giurata)	Fg 2 mapp 54
		193	Abitazione	€ 34.700 (perizia giurata)	Fg 2 mapp 55