



RELAZIONE AL PIANO ANNUALE E PLURIENNALE DEGLI INVESTIMENTI

Allegato al bilancio previsionale 2024/2026

***RELAZIONE
AL PIANO ANNUALE E PLURIENNALE DEGLI
INVESTIMENTI
DI CORREDO AL BILANCIO DI PREVISIONE
ECONOMICO ANNI 2024 – 2025 - 2026***

PREMESSA

Per gli esercizi 2024, 2025 e 2026 si prevede che l'ASP Città di Siena abbia necessità di realizzare e/o completare una serie di interventi indispensabili per una idonea manutenzione incrementativa degli immobili, per adeguamenti di messa a norma e per il miglioramento del *comfort* alberghiero degli utenti delle strutture.

L'Azienda ha già definito come obiettivo strategico, non solo il rispetto di tutte le norme contenute nel D.M. 19.03.2015 “*Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private*” (in seguito D.M.) e dei tempi da questo dettati, ma anche che nel triennio oggetto della presente relazione, si proceda con speditezza alla realizzazione degli interventi progettati allo scopo di operare in regime di estrema sicurezza e di offrire la disponibilità di locali accoglienti e confortevoli, sempre tenuto conto della prioritaria esigenza di garantire il regolare svolgimento delle attività socio-sanitarie ed assistenziali rivolte a tutti gli utenti delle strutture aziendali.

Il progetto, già approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Siena, tenuto conto degli interventi già effettuati nel corso dei precedenti esercizi, presenta una stima dei costi che complessivamente ammonta ad oltre 2.474.160,00 euro compreso IVA (Campansi Euro 1.389.885,00 – Butini Bourke Euro 1.084.275,00). Detto intervento ha trovato e troverà copertura patrimoniale e finanziaria nei fondi appositamente costituiti e mantenuti fra le riserve di Patrimonio Netto (per Euro 2.081.320,00) nonché con differenti forme di autofinanziamento (per Euro 392.840,00).

Come illustrato più avanti, si è ritenuto opportuno mantenere l'unitarietà dell'intervento e la sua complessiva dimensione all'interno del triennio, al di là dell'effettiva possibilità di realizzare gli interventi complessivi – attesa la necessità/volontà di dare continuità operativa alle attività delle strutture – soprattutto per la necessaria trasparenza e ufficialità del percorso avviato.

In proposito, nel corso degli anni 2024 e 2025, si prevede l'inserimento dell'importo degli interventi che si dovrebbero realizzare effettivamente sulla base della programmazione nei vari "step", mentre nell'esercizio 2026, insieme agli interventi programmati per quell'anno, viene rappresentato il resto dell'investimento che, ovviamente, potrà trovare una diversa collocazione in base al normale scorrimento delle previsioni, nelle programmazioni future.

L'apporto dei professionisti incaricati, rispetto sia alla situazione esistente – sia alla progettualità in essere nonché in riferimento all'evoluzione normativa di settore e, specialmente, alle compatibilità con la continuità dell'attività assistenziale delle strutture – consentirà al Consiglio di Amministrazione di assumere tutte le più opportune ed idonee iniziative adeguando, eventualmente, il percorso intrapreso nella programmazione degli investimenti di cui al presente documento.

INTERVENTI NEL SETTORE IMMOBILI

Si evidenzia che la valorizzazione degli investimenti per gli esercizi di riferimento tiene conto anche della parte di interventi già programmati nel corso dei precedenti esercizi, e che – alla data di approvazione del presente piano – sono, in parte realizzati e/o in fase di conclusione o da avviare nel relativo procedimento. Nei vari esercizi gli interventi agli immobili classificati fra gli impieghi risultano pari a complessivi Euro 1.501.108,50 (2024), Euro 1.575.223,50 (2025) ed Euro 1.770.125,00 (2026), per un totale complessivo ipotizzato in programmazione di Euro 4.846.457,00 nel triennio.

Entrando nel dettaglio, si tratta in particolare, come desumibile dai prospetti del Piano degli Investimenti, nella specifica analitica disponibile in allegato alla presente, di una serie di interventi collegati all'adeguamento antincendio e alle altre attività sui tetti ed altre più ridotte fattispecie.

Pertanto si tratta di:

- a) Lavori Adeguamento antincendio museo e cinema "T. Pendola" – per il museo si prevedono interventi nell'esercizio 2025, stimati prudenzialmente in Euro 20.000,00 che dovranno essere oggetto di specifica analisi in corso di esercizio. Per quanto riguarda cinema vengono stimati interventi per Euro 60.000,00 da realizzarsi nel corso dell'esercizio 2024.
- b) Lavori di manutenzione dei tetti della Struttura Campansi – stralcio I – si prevede la realizzazione del primo stralcio nell'esercizio 2024 (per Euro 321.148,50) e nell'esercizio 2025 (per Euro 321.148,50) coerentemente con la necessità di una previa valutazione tecnica sull'effettivo stato e con la conseguente necessità di indire le relative procedure di gara.

- c) Lavori Manutenzione dei tetti della Struttura Campansi – stralcio II – si prevede la prosecuzione degli interventi nell'esercizio 2026, stimati in Euro 1.000.000,00, precisando che tuttavia si renderà necessario una valutazione tecnica approfondita.
- d) Lavori Rifacimento facciate vari immobili – (esercizio 2024) si prevede di effettuare la manutenzione delle facciate di vari immobili da individuare nello specifico per un importo totale stimato in Euro 230.000,00.
- e) Lavori Ristrutturazione bagni e appartamento ex suore Campansi – si prevedono interventi di ristrutturazione dei bagni per Euro 180.000,00 nell'esercizio 2024 e altri interventi sull'appartamento per Euro 50.000,00.
- f) Lavori Rifacimento sottotetto Chiesa Caccialupi – si prevede un intervento di rifacimento del sottotetto per Euro 60.000,00 nel corso dell'esercizio 2024
- g) Lavori Ristrutturazione tetto condominio Via Doccia - si prevede un intervento di ristrutturazione del tetto per Euro 50.000,00 nel corso dell'esercizio 2024
- h) Lavori per Installazione area condizionata 3° piano Butini Bourke – si prevede l'installazione dell'aria condizionata al terzo piano del Butini Bourke per complessivi Euro 80.000,00 rispettivamente Euro 40.000,00 nell'esercizio 2024 ed Euro 40.000,00 nell'esercizio 2025.

Si riporta nella tabella che segue, per comodità di lettura, il dettaglio degli interventi che – alla data di approvazione del presente documento – il tecnico incaricato della progettazione, ha individuato coerentemente con le necessità di cui al sopracitato D.M.

Anno	Intervento	Importo presunto (compreso Iva)
2024	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Butini Bourke	73.200,00
	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 degli Archivi Campansi	82.960,00
	• Completamento rilevazione incendio sottotetti DM 19.03.2015	61.000,00
	• Completamento sistema di allarme con diffusori acustici DM 19.03.2015	97.600,00
	• Adeguamento SGSA , adeguamento planimetrie e formazione addetti	12.200,00
	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 dell'Ospedale Comunita' 2° Step	183.000,00
	<i>Totale complessivo 2024</i>	
2025	• Completamento scale protette – Campansi	183.000,00
	• Integrazione Illuminazione Emergenza-Campansi	45.750,00
	• Ospedale di Comunita' interventi impianti condizionamento	30.500,00
	• Completamento scale protette-Campansi	167.750,00
	• Ospedale di Comunità completamento ripostigli	61.000,00
	• Sistemazione uscite di sicurezza -Campansi	30.500,00
	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Butini Bourke	675.575,00
<i>Totale complessivo 2025</i>		1.194.075,00
2026	▪ Interventi residui da programmare per i successivi esercizi per l'adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Campansi	434.625,00
	▪ Interventi residui da programmare per i successivi esercizi per l'adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Butini Bourke	335.500,00
<i>Totale complessivo 2026</i>		770.125,00

Riepilogo	2024	2025	2026
Totale	509.960,00	1.194.075,00	770.125,00

Inoltre, sono previste le ulteriori attività finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare:

INTERVENTO	2024	2025	2026
Tetti Campansi (da Piano Investimenti 2022) 1° stralcio	321.148,50	321.148,50	
Tetti Campansi (da Piano Investimenti 2022) 2° stralcio			1.000.000,00
Pendola adeg.antincendio museo (da Piano Inv. 2022)		20.000,00	
Tetto app. ex suore Campansi 14(voce nei tetti Campan)			
Volta interna Campansi (voce nei tetti Campansi)			
Facciata Via Pendola 58	230.000,00		
Facciata Via San Marco 133			
ristrutturazione di alcuni bagni Campansi	180.000,00		
sottotetto Chiesa Caccialupi	60.000,00		
Butini bourke-imp. area condizionata 3p (da Inv.2022)	40.000,00	40.000,00	
Ristrutturazione appartamento Ex suore Campansi	50.000,00		
Tetto Condominio. Via Doccia n° 21	50.000,00		
Adeguamento antincendio Cinema Pendola	60.000,00		
TOTALE	991.148,50	381.148,50	1.000.000,00

Detto Piano complessivo è necessariamente provvisorio e suscettibile di variazione anche in relazione alle esigenze che nel tempo si potranno manifestare anche alla luce di altri interventi e/o emergenze o necessità improrogabili.

Non si può, altresì, escludere che alcuni degli interventi inseriti nell'accorpamento di cui sopra, possano essere eseguiti stralciandoli dall'insieme delle opere aventi valore incrementativo e di conseguenza venire associati alle voci degli oneri per manutenzioni di gestione corrente, a carico del conto economico annuale di ciascun esercizio.

INTERVENTI DI ACQUISIZIONE DI BENI MOBILI

Gli interventi oggetto di programmazione nel settore di investimento dei beni mobili del Piano degli Investimenti sono legati all'acquisizione delle dotazioni di attrezzature di completamento e sostituzione delle RSA - RA. Detti interventi ricomprendono attrezzature sanitarie e non, da destinare oltre che ai reparti anche alle cucine.

Infine, sono previsti acquisti di attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività presso le cucine

aziendali.

Nei vari esercizi gli interventi di acquisizione classificati fra gli impieghi delle categorie omogenee in esame risultano pari a complessivi Euro 113.250,00 (2024) ed Euro 2.550,00 (2025), per un totale complessivo ipotizzato in programmazione di Euro 115.800,00.

Altri acquisti di beni mobili verranno subordinati ad esigenze improrogabili che di volta in volta si manifesteranno nel corso dell'esercizio, sulla base di specifica valutazione (in presenza di specifiche indifferibili esigenze).

LE FONTI DI FINANZIAMENTO DEGLI INVESTIMENTI

Il dettaglio delle risorse è rintracciabile dai prospetti allegati alla presente relazione, che evidenziano sia la parte di completamento sia i nuovi interventi programmati per gli anni 2024, 2025 e 2026.

In merito, si ribadisce ancora una volta che tutti gli investimenti indicati in precedenza verranno realizzati unicamente in presenza di specifica fonte di finanziamento a copertura, previa valutazione infrannuale. Attualmente le fonti sono sussistenti e anche pienamente liquide.

In proposito, segnaliamo la previsione di complessivo fabbisogno fonti di Euro 4.962.257,00 nel triennio, così costituita:

- di utilizzo delle risorse derivanti da a) alienazione di beni patrimoniali immobiliari per Euro 1.407.392,00 (Riserva disponibile "Antignano" per Euro 1.226.392,00 e Alienazione Immobile "Pantera" per Euro 181.000,00); b) riserva da investimenti delibera n. 19 del 27/04/2018 per Euro 1.500.000,00; c) da risorse proprie (autofinanziamento) per Euro 1.054.865,00, quindi per un totale di Euro 3.962.257,00 a copertura degli impieghi, nel triennio;
- di ricorrere, ipoteticamente, al finanziamento bancario per € 1.000.000,00 (solo nell'eventualità che non sussistano sufficienti risorse interne di *cash-flow* destinabili in proposito), in ogni caso presumibilmente non prima della chiusura dell'esercizio 2026.

CONCLUSIONI

È di tutta evidenza come la sopradescritta attività di investimento potrà trovare ulteriore sviluppo ed incremento laddove giungano all'ente eventuali contribuzioni in conto impianti o in conto capitale da parte di terzi, da eventuali finanziamenti regionali o europei ai quali sia possibile accedere nonché laddove si proceda ad alienazione del patrimonio disponibile.

Sarà pertanto cura dell'ente procedere ad una revisione del presente piano, in presenza di nuove esigenze di investimento che si dovessero rendere necessarie, nonché in presenza di risorse opportune che si dovessero rendere disponibili.

Allegati:



Prospetto dimostrativo investimenti (impieghi e fonti di copertura).

Siena, 07 Febbraio 2024

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.
(dott. Guido Pratesi)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guido Pratesi'.

IMPIEGHI

Piano Investimenti EDILIZIA E IMPIANTI - Uff. Patrimonio				
Oggetto intervento	Importo Complessivo Progetto	2024	2025	2026
Lavori di adeguamento ai sensi del D.M.INTERNO 19.03.2015- "Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al decreto 18.09.2002, comprese spese di progettazione CAMPANSI (da Piano Inv. 2022)	1.389.885,00	436.760,00	518.500,00	434.625,00
Lavori di adeguamento ai sensi del D.M.INTERNO 19.03.2015- "Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al decreto 18.09.2002, comprese spese di progettazione BUTINI (da Piano Inve, 2022)	1.084.275,00	73.200,00	675.575,00	335.500,00
Tetti Campansi (da Piano Investimenti 2022) 1° stralcio	642.297,00	321.148,50	321.148,50	
Tetti Campansi (da Piano Investimenti 2022) 2° stralcio	1.000.000,00			1.000.000,00
Pendola adeg.antincendio museo (da Piano Inv. 2022)	20.000,00		20.000,00	
Tetto app. ex suore Campansi 14(voce nei tetti Campan)				
Volta interna Campansi (voce nei tetti Campansi)				
Facciata Via Pendola 58	180.000,00			
Facciata Via San Marco 133	50.000,00	230.000,00		
ristrutturazione di alcuni bagni Campansi	180.000,00	180.000,00		
sottotetto Chiesa Caccialupi	60.000,00	60.000,00		
Butini bourke-imp. area condizionata 3p (da Inv.2022)	80.000,00	40.000,00	40.000,00	
Ristrutturazione appartamento Ex suore Campansi	50.000,00	50.000,00		
Tetto Condominio. Via Doccia n° 21	50.000,00	50.000,00		
Adeguamento antincendio Cinema Pendola	60.000,00	60.000,00		
attrezzature informatiche struttura campansi	4.300,00	4.300,00		
attrezzature cucina campansi	4.400,00	1.850,00	2.550,00	
attrezzature e miglioramento confort alberghiero butini bourke	14.800,00	14.800,00		
attrezzature farmacie	23.000,00	23.000,00		
attrezzature mensa c.	10.500,00	10.500,00		
miglioramento confort alberghiero ra strurrura campansi	9.800,00	9.800,00		
attrezzature sanitarie reparti rrssaa struttura campansi	49.000,00	49.000,00		
TOTALE	4.962.257,00	1.614.358,50	1.577.773,50	1.770.125,00

FONTI

Fonti di Finanziamento				
Alienazione Cespiti (Riserva Disponibile Antignano)	riserva inv.	alienazion i imm pantera	Autofinanziamento	Finanziamento Bancario
227.240,00	972.020,00		190.625,00	
434.652,00	447.408,00		202.215,00	
520.000,00	80.572,00	11.000,00	30.725,00	
				1.000.000,00
			20.000,00	
		170.000,00	60.000,00	
			180.000,00	
			60.000,00	
44.500,00			35.500,00	
			50.000,00	
			50.000,00	
			60.000,00	
			4.300,00	
			4.400,00	
			14.800,00	
			23.000,00	
			10.500,00	
			9.800,00	
			49.000,00	
1.226.392,00	1.500.000,00	181.000,00	1.054.865,00	1.000.000,00