



# **RELAZIONE AL PIANO ANNUALE E PLURIENNALE DEGLI INVESTIMENTI**

*Allegato al bilancio previsionale 2025/2027*



**RELAZIONE**  
**AL PIANO ANNUALE E PLURIENNALE DEGLI INVESTIMENTI**  
**DI CORREDO AL BILANCIO DI PREVISIONE ECONOMICO ANNI**  
**2025 – 2026 - 2027**

**PREMESSA**

Per gli esercizi 2025, 2026 e 2027 si prevede che l'ASP Città di Siena, come ormai costantemente nel corso degli anni dalla sua esistenza, 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, nonché per l'esigenza di conservazione del patrimonio immobiliare.

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 e prospettati 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 2.392.115,00 euro compreso IVA (Edifici Campansi Euro 1.245.925,00 – Edifici Butini Bourke Euro 1.146.190,00). Detto intervento ha trovato e troverà copertura patrimoniale e finanziaria nei fondi appositamente costituiti e mantenuti fra le riserve di Patrimonio Netto (per Euro 2.411.632,00).

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 2025 e 2026, si prevede l'inserimento dell'importo degli interventi che si dovrebbero realizzare effettivamente sulla base della programmazione nei vari "step", mentre nell'esercizio 2027, 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 sugli immobili classificati fra gli impieghi risultano pari a complessivi Euro 1.431.481,00 (esercizio 2025), Euro 1.921.984,00 (esercizio 2026) ed Euro 3.505.947,00 (esercizio 2027), per un totale complessivo ipotizzato in programmazione di Euro 6.859.412,00 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 2026, stimati prudenzialmente in Euro 20.000,00 che dovranno essere oggetto di specifica analisi in corso di esercizio.
- b) Lavori di manutenzione dei tetti della Struttura Campansi – stralcio I – si prevede la realizzazione del primo stralcio nell'esercizio 2025 (per Euro 128.457,00) e nell'esercizio 2026 (per Euro 107.050,00) e nell'esercizio 2027 € 406.790,00 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 2025/2026/2027, stimati in Euro 1.000.000,00, precisando che tuttavia si renderà necessario una valutazione tecnica approfondita.
- d) Lavori Rifacimento facciate vari immobili – 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 Rifacimento sottotetto Chiesa Caccialupi – si prevede un intervento di rifacimento del sottotetto per Euro 60.000,00 nel corso dell’esercizio 2026.
- f) Lavori Ristrutturazione tetto condominio Via Doccia - si prevede un intervento di ristrutturazione del tetto per Euro 75.000,00 nel corso dell’esercizio 2025.
- g) 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 26.667,00 nell’esercizio 2025 ed Euro 26.667,00 nell’esercizio 2026 e 26.666,00 nell’esercizio 2027.

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)
2025	• Completamento scale protette – Campansi	219.600,00
	• Integrazione Illuminazione Emergenza-Campansi	54.900,00
	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Butini Bourke	170.190,00
	<b><i>Totale complessivo 2025</i></b>	
2026	• Completamento scale protette – Campansi	201.300,00
	• Ospedale di Comunità completamento ripostigli	73.200,00
	• Ospedale di Comunità interventi impianti condizionamento	36.600,00
	• Adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Butini Bourke	640.500,00
<b><i>Totale complessivo 2026</i></b>		<b>951.600,00</b>
2027	▪ Interventi residui da programmare per i successivi esercizi per l’adeguamento ai sensi del DM 19.03.2015 della Struttura Campansi	660.325,00
	▪ 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
<b><i>Totale complessivo 2027</i></b>		<b>995.825,00</b>

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

<b>INTERVENTO</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Tetti Campansi 1° stralcio	128.457,00	107.050,00	406.790,00
Tetti Campansi 2° stralcio	166.667,00	166.667,00	666.666,00
Pendola adeg.antincendio museo		20.000,00	
Facciata Via Pendola 58			180.000,00
Facciata Via San Marco 133			50.000,00
sottotetto Chiesa Caccialupi		60.000,00	
Butini bourke-imp. area condizionata 3p	26.667,00	26.667,00	26.666,00
Tetto Condominio. Via Doccia n° 21	75.000,00		
Interventi eff. Energ. Struttura Campansi	590.000,00	590.000,00	1.180.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>986.791,00</b>	<b>970.384,00</b>	<b>2.510.122,00</b>

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 373.800,00 (esercizio 2025), Euro 31.000,00 (esercizio 2026) ed Euro 28.000,00 (esercizio 2027), per un totale complessivo ipotizzato in programmazione di Euro 432.800,00.

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).

Si evidenzia conclusivamente che, nel triennio oggetto di programmazione e della presente illustrazione, non sono previsti interventi di investimento che possano essere classificabili fra le immobilizzazioni immateriali e/o costi da assumere in incremento delle immobilizzazioni finanziarie.

## **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 2025, 2026 e 2027.

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 considerate, in riferimento alla programmazione indicata, sono sussistenti e anche pienamente liquide.

In proposito, segnaliamo la previsione di complessivo fabbisogno fonti di Euro 7.292.212,00 nel triennio, esattamente corrispondente agli impieghi programmati, così costituita:

- utilizzo delle riserve costituite con le risorse derivanti da (a) alienazione di beni patrimoniali immobiliari per Euro 1.092.632,00,00 (Riserva disponibile "Antignano" per Euro 911.632,00 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 2.632.914,00 (da mantenere sottoposta a vincolo per la finalità, quindi per un totale di Euro 5.225.546,00 a copertura degli impieghi, nel triennio;
- utilizzo della riserva vincolata relativa agli incentivi tecnici € 50.000,00;
- contributo Regione Toscana € 400,000,00;
- ricorso, ipotetico, al finanziamento esterno per € 1.616.666 (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 2027 in coerenza con l'evoluzione della programmazione.

## **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, 28 Novembre 2024

**IL PRESIDENTE DEL C.D.A.**  
**Dott. Guido Pratesi**