

3.4 – PROGRAMMA N° 6 - GESTIONE BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
N. EVENTUALI PROGETTI NEL PROGRAMMA 1
RESPONSABILE DEL PROGRAMMA: ARCH. ACQUATI
RESPONSABILE DEI PROGETTI: GEOM. CAPROTTI

3.4.1 – Descrizione programma

L'attività di gestione dei beni demaniali e patrimoniali è volta alla necessità di mantenere e ove possibile migliorare le condizioni del patrimonio immobiliare del Comune di Cernusco sul Naviglio. Sono previsti nei vari stabili interventi di manutenzione di carattere ordinario e straordinario, interventi di riqualificazione e di ristrutturazione di alcune strutture e di impianti. Nel triennio è stata programmata altresì la realizzazione di nuovi edifici, se la necessità della loro realizzazione verrà confermata dalle analisi specifiche. Sono previsti alcune interventi di ristrutturazione anche con totale demolizione nel corso del triennio 2010/2011/2012, di seguito elencate.

Per quanto attiene agli importi delle opere gli stessi sono riportati nel Programma delle Opere Pubbliche 2010/2012 allegato al Bilancio, per cui gli importi qui riportati (in parte) lo sono a mero titolo di richiamo.

3.4.2 – Motivazione delle scelte

Le motivazioni di tali scelte sono legate innanzitutto al mantenimento degli edifici esistenti funzionanti in modo che permettano di garantire un efficiente servizio per la popolazione cernuschese. A tale proposito si opererà, attraverso interventi di carattere straordinario di riqualificazione e di ristrutturazione, per migliorare la vivibilità delle strutture esistenti rendendole il più funzionali possibili e adeguandole alle molteplici normative vigenti soprattutto in materia di sicurezza, di contenimento energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (legge 626/94, VV.F., legge 46/90 – Decreto Legislativo n°192/2005 aggiornato con D.L. n°311/2006).

Bisognerà intervenire gradatamente in tal senso, poiché la maggior parte degli stabili sono stati edificati negli anni sessanta/settanta e in alcuni casi anche prima, pertanto tali strutture necessitano di interventi di adeguamento sugli impianti tecnologici (impianti di riscaldamento, impianti elettrici, impianti idrico/sanitario ecc.) , sulle opere di finitura (serramenti, pavimenti, coperture, riqualificazioni delle reti di distribuzione ecc.) e sulle parti edili quali rifacimento delle facciate esterne degli edifici più datati o addirittura in fase di completa ristrutturazione.

Nello stabilire la priorità e quindi il crono programma di tali interventi si terrà in evidenza quanto emerso dallo studio “analisi energetica degli edifici effettuata nel 2008” .

Per quanto attiene il processo di razionalizzazione conosciuto come “verticalizzazione”, che mira alla maggior funzionalità dell'organizzazione scolastica mediante la strutturazione su n° 3 circoli didattici, la stessa potrà essere realizzata, a partire dal 2010/11, previa verifica e considerazione dei vari vincoli normativi, nonché di tipo strutturale ed economico in modo da assicurare un miglioramento del servizio a costi contenuti per l'AC.

Sono previsti alcune interventi di ristrutturazione anche con totale demolizione nel corso del triennio 2010/2011/2012, di seguito elencate.

3.4.3 – Finalità da conseguire

Si espone l'analisi degli interventi da eseguire nei vari stabili esistenti e di nuova realizzazione/ristrutturazione.

SEDE COMUNALE

Le finalità prevedono di assicurare la gestione dell'edificio in questione tramite la :

- manutenzione ordinaria dell'immobile
- manutenzione degli impianti (elettrici, Idraulici)
- manutenzione e gestione impianto di riscaldamento e condizionamento ove presente

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti i seguenti investimenti sulla sede Comunale :

- Riqualificazione degli uffici dove attualmente è insediato l'ufficio stampa. In tali uffici, una volta riqualificati, si insedieranno gli amministratori comunali (assessori , presidente del Consiglio, sala riunioni)- Ricollocazione e spostamento degli uffici del piano terra intesi come anagrafe, Urp e ufficio Tributi (progetto sportello polifunzionale)
- La fornitura di arredi per la riqualificazione degli uffici sopra citati sia al piano terra che al piano primo
- Riqualificazione del portico e degli ingressi della Sede Comunale per evitare il fenomeno della risalita dell'umidità attualmente persistente nell'edificio in questione.
- Ricollocazione di alcuni uffici ad alta affluenza di pubblico presso il nuovo spazio adiacente Villa Alari.
- Si valuteranno gli interventi necessari per la ristrutturazione della Sala Consiliare.

SCUOLE MATERNE

Le finalità da conseguire nell'ambito delle Scuole materne sono le seguenti:

- manutenzione degli immobili
- manutenzione degli impianti (elettrici, idraulici, antincendio, antintrusione ecc)
- Manutenzione e gestione del riscaldamento

Nel triennio 2010/2011/2012 sono previsti molteplici interventi di riqualificazione degli edifici e precisamente:

- Riqualificazione della zona cucina, zona Segreteria e aula computer presso la Scuola materna di via Buonarroti ; in seguito all'ampliamento avvenuto nel 2009 con l'innesto di tre sezioni nuove si rende necessario ampliare tali zone ormai insufficienti
- Imbiancature ove necessario dei locali interni degli edifici
- Riqualificazione del giardino della Scuola materna di via Dante e ampliamento del giardino ad uso scuola materna Buonarroti
- Riqualificazione dell'impianto fognario tramite il collegamento nella fognatura centrale della Scuola materna presso la via Don Milani

SCUOLE ELEMENTARI

Gli interventi inerenti agli stabili adibiti a scuole elementari avranno le seguenti finalità:

- Manutenzione ordinaria immobili
- Manutenzione degli impianti (elettrici, idraulici, antincendio, antintrusione ecc)
- Manutenzione e gestione degli impianti di riscaldamento e condizionamento ove presenti

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti i seguenti interventi straordinari quali:

- Riqualificazione dei corpi servizi igienici presso la scuola Elementare di via Don Milani
- Realizzazione di un impianto di irrigazione presso la Scuola Elementare di via Manzoni
- Lavori di manutenzione straordinaria presso i locali spogliatoi , servizi igienici e palestra della Scuola Elementare di via Mosè Bianchi

- Interventi di manutenzione straordinaria legati alle imbiancature dei locali interni delle scuole ove necessario

SCUOLE MEDIE

Le finalità da conseguire per quanto concerne gli stabili in oggetto sono le seguenti:

- Manutenzione degli immobili
- Manutenzione degli impianti (elettrici, idraulici, antincendio, antintrusione ecc)
- Manutenzione e gestione riscaldamento

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti a livello di investimento le seguenti opere:

- La riqualificazione della pavimentazione della palestra della Scuola media di Piazza Unità d'Italia e della relativa parete divisoria;
- Riqualificazione dei servizi igienici e spogliatoi palestra plesso scolastico di Via Don Milani
- Imbiancature straordinarie

ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE

IPSIA: in seguito al trasferimento (firma della convenzione) dell'immobile alla Provincia di Milano non sono previsti interventi poiché di competenza della Provincia. Rimane in carico alla AC la gestione dell'impianto di riscaldamento.

IMMOBILI COMUNALI DESTINATI AD ATTIVITA' IN CAMPO SOCIALE

Gli immobili di proprietà comunale destinati ad attività in campo sociale sono i seguenti:

- Asilo nido di via Don Milani
- Asilo nido di via Buonarroti
- Ex Centro Sociale di via Buonarroti
- Centro Diurno Disabili di via Buonarroti
- Centro di aggregazione giovanile di via Don Sturzo
- Centro anziani di via Verdi
- Stabile di via Colombo (Sede alcolisti anonimi e Protezione Civile)

Le finalità da conseguire per i predetti stabili sono i seguenti

- manutenzione degli immobili ad eccezione di quelli in disuso
- manutenzione degli impianti ad eccezione di quelli in disuso
- manutenzione e gestione riscaldamento

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti nel campo sociale alcuni investimenti e precisamente:

- Imbiancature straordinarie presso gli asili di via Don Milani e via Buonarroti ove necessario

- Collegamento dell'asilo nido di via Don Milani alla rete fognaria di via Don Milani
 - E' partito nel luglio del 2009 in seguito alla rivisitazione e rielaborazione del progetto esecutivo la riqualificazione dell'edificio ex Centro Sociale per i quali verrà realizzato un intervento di ristrutturazione. L'edificio dovrà accogliere nel piano seminterrato oltre ai vani tecnici per scale ed ascensori la riorganizzazione di spazi con destinazioni a laboratori, magazzino, aule per associazioni di volontariato e sportive.
- Al piano terreno verrà realizzato un centro diurno per anziani e nei restanti piani verranno realizzati n° 30 alloggi nell'ambito del Contratto di Quartiere II. I tempi previsti per l'esecuzione di tale opera è di circa due anni, pertanto la fine lavori é prevista per l'anno 2011.
- E' stato realizzato conformemente ai tempi previsti il nuovo CDD. di via Buonarroti ed e' partito il servizio all'interno del nuovo edificio realizzato da Agosto 2009.

CIMITERO

Le finalità da conseguire sono le seguenti:

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 per quanto concerne gli investimenti, sono previsti rilevanti interventi di riqualificazione e ampliamento del Cimitero Comunale tra cui:

- Manutenzione straordinaria e riqualificazione dei percorsi pedonali
- interventi di estumulazione e formazione nuove tombe
- Ampliamento del cimitero. E' prevista per una sistemazione definitiva atta a soddisfare le necessità per i prossimi 20 anni del Cimitero. E' stato approvato il piano cimiteriale, nel Dicembre 2008. Si procederà presumibilmente dal Marzo del 2010 all'esecuzione di alcune opere che comprenderanno la riqualificazione di parte delle strutture esistenti all'interno dello stesso e la messa a norma degli impianti elettrici esistenti compreso l'ampliamento dell'illuminazione pubblica e votiva. Per quanto attiene la possibile realizzazione di cappelle private se ne verificherà effettiva richiesta e le condizioni di concessione, mentre per il corpo centrale ex cappelle gentilizie si valuterà preventivamente lo stato di proprietà e di concessione.

L'intervento di ampliamento sarà realizzato mediante apporto di capitale privato derivante da piano attuativo, a cura dell'operatore.

- Gestione ordinaria :la gestione ordinaria del Cimitero è a carico della Società Cernusco Verde s.r.l. interamente partecipata con capitale comunale, ad esclusione della gestione riscaldamento

CENTRO RACCOLTA DIFFERENZIATA

La gestione del Centro Raccolta differenziata è stata affidata alla Società Cernusco Verde s.r.l. con capitale comunale.

Nel triennio 2010/2011/2012 sono previsti interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione della piattaforma ecologica in seguito a prescrizioni da parte degli organi di controllo (Provincia di Milano) . L'obiettivo è altresì di portare ad un sostanziale adeguamento e miglioramento l'area adibita a discarica, sia normativo che di sicurezza.

IMMOBILI PER ATTIVITA' CULTURALI

Le finalità da conseguire sono le seguenti:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti
- Manutenzione e gestione riscaldamento

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti i seguenti investimenti:

- Ridefinizione degli spazi dell'edificio a shed "Ex Filanda" per l'inserimento di funzioni compatibili, in sostituzione dell'esistente (ex spazio espositivo) e riorganizzazione delle aree esterne limitrofe all'edificio quali strade di accesso, parcheggi, e parco Trabattoni.

Per quanto attiene alla definitiva destinazione dell'edificio, si procederà al completamento dell'edificio in questione secondo la nuova destinazione definita dall'Amministrazione Comunale, quindi dedicata all'ambito sociale e culturale, prevedendo inoltre la presenza di una funzione generante reddito, a gestione privata convenzionata.

- Lavori di completamento presso la Casa delle Arti al piano primo dell'edificio opera che dovrà essere eseguita mediante apporto di capitale privato derivante da piano attuativo .
- E' prevista inoltre la realizzazione di un nuovo polo scolastico a carico di operatori privati che realizzeranno una scuola primaria e una scuola secondaria paritarie . Questo permetterà la liberazione di locali attualmente occupati dalla Scuola paritaria Aurora/Bachelet presso gli stabili comunali scuola elementare di via Buonarroti e scuola media Don Milani. Tali spazi veranno in seguito riqualificati dall'Amministrazione Comunale e riadibiti a scuola elementare e media statale. In base poi alle esigenze future previste dal Piano dei Servizi (facente parte del PGT di prossima adozione) nonché da quanto emergerà dal processo di "verticalizzazione" sopracitato l'Amministrazione Comunale valuterà la necessità di realizzare un ulteriore polo scolastico.

EDIFICI DI PROPRIETA' COMUNALE

Le finalità da conseguire sono le seguenti:

- Manutenzione ordinaria immobili
- Manutenzione ordinaria impianti
- Manutenzione e gestione riscaldamento

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti i seguenti interventi di riqualificazione, di manutenzione straordinaria e nuove edificazioni/risstrutturazioni tra cui:

- Interventi di manutenzione straordinaria in materia di sicurezza e adeguamenti normativi degli stabili secondo quanto previsto dalla normativa vigente
- Rifacimento delle canne fumarie presso lo Stabile di via Monza
- Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in particolare con la realizzazione di locali per la raccolta rifiuti nello stabile di via Monza e via XXV Aprile, la riqualificazione di un appartamento sito in via Carolina Balconi, il rifacimento della copertura del tetto di n°2 appartamenti di proprietà comunale siti in via Trieste. L'intervento più rilevante previsto rimane però la ristrutturazione dell'immobile di proprietà comunale sito nella corte di via Pietro da

Cernusco (case comunali) dove recentemente è stato approvato il progetto definitivo da parte della Giunta Comunale e per la quale è stato ottenuto un contributo regionale pari circa al 50% per la realizzazione di tale opera. L'inizio dei lavori è previsto per il Marzo 2010.

SPORT E ATTIVITA' RICREATIVE – CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI

Le finalità da conseguire sono le seguenti:

- Manutenzione straordinaria degli impianti e interventi di ristrutturazione e riqualificazione

Le società che gestiscono i Centri sportivi del Comune sono rispettivamente la Enjoy Sport che ha preso in carico la gestione dell'intero il Centro sportivo di via Buonarroti dal 1° Novembre 2009 mentre la gestione del Centro Sportivo di via Boccaccio è convenzionata tramite stipula con la Federazione Italiana hockey

Nel corso del triennio 2010/2011/2012 sono previsti molteplici interventi all'interno dell'area adibita a Centro Sportivo di via Buonarroti.

Gli interventi previsti saranno i seguenti :

- Riqualificazione della parte vecchia (tribuna) del Centro, mediante un intervento di demolizione della struttura esistente e la realizzazione di nuovi blocchi spogliatoi e di una tribuna per le varie attività sportive che vi si svolgono. Presumibilmente i lavori inizieranno per i primi mesi del 2010.

- La ristrutturazione della Piscina Comunale e la realizzazione di una Piscina esterna all'aperto presso il Centro Sportivo di via Buonarroti, come previsto nel programma 07

AREA LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI.

- Messa a norma degli impianti al fine dell'ottenimento dei C.P.I

- Riqualificazione delle aree esterne del Centro Sportivo Buonarroti successiva ai vari interventi di ristrutturazione/riqualificazione sopracitati

3.4.3.1 – Investimento

SEDE COMUNALE

Per l'anno 2010 è stato stanziato un importo pari a € 74.000,00= Per le spese correnti legate alle manutenzioni e per la gestione del riscaldamento.

Le spese riguardanti gli investimenti ammontano a €90.000.= ;

SCUOLE MATERNE

Per l'anno 2010 la stima degli interventi di carattere manutentivo compreso il riscaldamento ammontano a € 126.000,00.=

Le opere di riqualificazione e manutenzione straordinaria legate agli investimenti ammontano a € 100.000.=

SCUOLE ELEMENTARI

Per l'anno 2010 è previsto uno stanziamento per gli interventi di manutenzione ordinaria comprensivo di riscaldamento di € 248.000,00.=

Le opere legate agli investimento ammontano a € 250000.=

SCUOLE MEDIE

Per l'anno 2010 la somma stanziata per le opere di manutenzione ordinaria e di riscaldamento e di € 25.000,00.=

Le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione ammontano a € 100.000,00.=

ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE (IPSIA)

Dal 2009 la gestione dell'edificio è stata trasferita alla Provincia, restano in capo al Comune le spese correnti legate alle manutenzioni e per la gestione del riscaldamento per le quali per l'anno 2010 è stato stanziato un importo pari a € 60.000,00=

IMMOBILI COMUNALI DESTINATI AD ATTIVITA' IN CAMPO SOCIALE

Per l'anno 2010 le spese di manutenzione ordinaria e di riscaldamento ammontano a:

- € 63.000,00.= per gli Asili Nido
- € 13.500,00.= per il Centro Diurno Disabili escluso le spese della gestione calore in quanto il C.D.D. è all'interno dell'edificio della Scuola materna Buonarroti
- € 4.000,00= per altri stabili di proprietà comunale destinati a tale attività

Per l'anno 2010 gli interventi che comportano spese di investimento per gli stabili in oggetto saranno i seguenti:

- manutenzioni straordinarie e riqualificazione degli asili nido, finanziati con OO.UU
- riqualificazione degli alloggi comunali di via Pietro da Cernusco;

CIMITERO

- Per l'anno 2010 le spese relative alla manutenzione e gestione del riscaldamento ammontano a € 2.100,00.= . La gestione ordinaria del cimitero è affidata alla Società Cernusco Verde s.r.l. con capitale prevalente comunale

Gli interventi legati alle manutenzioni straordinarie, riqualificazioni ed ampliamento del cimitero saranno finanziati nel modo seguente:

- € 1.590.648.= per l'ampliamento del Cimitero Comunale da finanziare mediante apporto di capitale privato derivante da piano di intervento
- € 50.000.= per interventi legati alla formazione di nuove tombe
- € 100.000.= per interventi di riqualificazione straordinaria (formazione e rifacimento dei percorsi pedonali)

CENTRO RACCOLTA DIFFERENZIATA

Per l'anno 2010 sono stati previsti interventi di carattere straordinario per l'adeguamento della area attrezzata.

IMMOBILI PER ATTIVITA' CULTURALI

Per l'anno 2010 le opere di manutenzione legate agli immobili in oggetto ammontano per le spese correnti compresa la gestione e manutenzione del riscaldamento a € 90.000,00.=

(Casa delle Arti e Biblioteca). Gli interventi importi previsti per le spese di investimento per l'anno 2010 sono i seguenti:

- .= per l'Edificio ex Filanda. le opere di completamento e trasformazione dell'edificio secondo le nuove direttive dell'Amministrazione Comunale;
- .= per interventi straordinari per la Biblioteca;
- .= per le opere di completamento presso la "Casa delle Arti" mediante apporto di capitale privato,
 - = realizzazione del nuovo polo scolastico;
- = delocalizzazione dei servizi municipali

STABILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Per quanto riguarda gli investimenti sono state stanziare le seguenti somme:

- € 100.000.= per gli interventi di adeguamento degli immobili e la manutenzione straordinaria in materia di sicurezza (legge 626/94) finanziati con OO.UU.
- € 150.000.= per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, in materia di risparmio energetico. La spesa sarà finanziata mediante mutuo

SPORT E ATTIVITA' RICREATIVE

Per l'anno 2010 le spese legate alle manutenzioni ordinarie legate al riscaldamento dello Stadio Gaetano Scirea di via Buonarroti e provvisoriamente del palazzetto dello Sport ammontano a € 96.500,00.=

Le opere relative agli investimenti per l'anno 2010 sono le seguenti:

- lavori di riqualificazione delle vecchie tribune spogliatoi del Centro Sportivo Comunale di via Buonarroti;
- interventi di riqualificazione del Centro Natatorio per la riqualificazione della piscina e la realizzazione di una Piscina esterna presso il Centro Sportivo di via Buonarroti
- lavori straordinari presso il palazzetto dello Sport
- interventi di riqualificazione del Centro Sportivo Buonarroti
- . Risorsa umana da impiegare

Le risorse umane impiegate per la redazione dei progetti nel corso dell'anno 2010, saranno distribuite nel modo seguente:

I progetti e le Direzioni lavori relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie saranno sviluppati quasi nella quasi totalità da personale tecnico dell'Area Tecnica Comunale.

Le progettazioni e Direzioni lavori inerenti agli investimenti quali nuove opere ristrutturazioni e riqualificazioni, in accordo e secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, saranno seguite in base alla disponibilità di risorse all'interno dell'Ufficio Tecnico o tramite incarichi professionali esterni. Le opere riguardanti la progettazione di impianti tecnologici (elettrici, di condizionamento, di riscaldamento ecc.) e il calcolo di strutture in cemento armato, nonché i collaudi statici e tecnico amministrativi saranno affidate a professionisti esterni.

Si valuterà la possibilità di incentivare alla progettazione il personale tecnico-amministrativo mediante l'utilizzo di appositi istituti contrattuali.

3.4.3.2 – Erogazione di servizi di consumo

3.4.4 – Risorse umane da impiegare

3.4.5 – Risorse strumentali da utilizzare

Per la redazione dei progetti eseguiti all'interno dell'Ufficio tecnico, verranno utilizzati i beni strumentali in dotazione quali computer, stampanti, plotter e tutto il supporto informatico a disposizione. In caso di progettazioni affidate a studi tecnici esterni, gli stessi si avvaleranno dei mezzi a disposizione dei loro studi per produrre poi al Comune tutti gli elaborati richiesti in cartaceo e su supporto informatico.

3.4.6 – Coerenza con il piano/i regionale/i di settore

non richiesta.

3.5 – RISORSE CORRENTI ED IN CONTO CAPITALE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA
NR° 6
ENTRATE

ENTRATE SPECIFICHE	Anno 2010	Anno 2011	Anno 2012	Legge di finanziamento e articolo
• Stato	0,00	0,00	0,00	
• Regione	1.313.426,00	0,00	0,00	
• Provincia				
• Unione Europea				
• Cassa DD.PP. – Credito sportivo – Istituti di previdenza				
• Altri indebitamenti ⁽¹⁾				
• Altre entrate				
TOTALE (A)	1.313.426,00	0,00	0,00	
PROVENTI DEI SERVIZI				
.....	465.000,00	465.000,00	465.000,00	
.....				
TOTALE (B)	465.000,00	465.000,00	465.000,00	
QUOTE DI RISORSE GENERALI				
.....	1.642.259,00	288.938,00	328.472,00	
.....				
TOTALE (C)	1.642.259,00	288.938,00	328.472,00	
TOTALE (A+B+C)	3.420.685,00	753.938,00	793.472,00	

⁽¹⁾ Prestiti da istituti privati, ricorso al credito ordinario, prestiti obbligazionari e simili

3.6 – SPESA PREVISTA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA Nr° 6

IMPIEGHI

		Anno 2010	% su tot.	V. % sul totale spese finali	Anno 2011	% su tot.	V. % sul totale spese finali	Anno 2012	% su tot.	V. % sul totale spese finali
Spesa Corrente	Consolidata (a)	405.288,00	11,85%		323.938,00	42,97%		323.472,00	40,77%	
	Di sviluppo (b)	0,00	0,00%		0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Spesa per investimento (c)		3.015.397,00	88,15%		430.000,00	57,03%		470.000,00	59,23%	
Totale (a+b+c)		3.420.685,00		7,47%	753.938,00		1,74%	793.472,00		2,35%