



## **Budget 2026**

Relazione illustrativa  
e sintesi dei criteri adottati

**Approvato con Provvedimento  
del Commissario Straordinario n. 10  
del 30.01.2026**

## Sommario

Premessa .....	2
RICAVI .....	4
Ricavi socio-sanitari da posto letto e ricavi per rette .....	4
Ricavi per prestazioni socio-sanitarie e sanitarie senza posto letto .....	7
Ricavi per locazioni .....	8
Altri ricavi .....	8
COSTI .....	9
Costo del lavoro .....	9
Costi mantenimento ospiti .....	10
Costi di assistenza sanitaria .....	11
Costi di funzionamento .....	12
Manutenzione ordinaria .....	14
Investimenti .....	14
Imposte .....	15
Oneri finanziari – Gestione finanziaria .....	15
PLUSVALENZE .....	16
SCHEMA RIEPILOGATIVO BUDGET 2026 .....	32
BUDGET 2026 – MINORI .....	33
BUDGET 2026 – PATRIMONIO DA REDDITO .....	34

## Premessa

Il presente documento illustra i criteri e le modalità adottati per la definizione del budget 2026.

La costruzione del budget 2026 risente, come avvenuto per i budget 2024 e 2025, delle conseguenze sull'organizzazione e sulla gestione dell'Ente degli effetti della Deliberazione della Giunta Regionale di Regione Lombardia n° XII / 884 del 08/08/2023 con la quale si è proceduto allo scioglimento del Consiglio di Indirizzo, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 1/2003, e alla contestuale nomina di un Commissario Straordinario al fine di consentire la continuità amministrativa dell'ASP Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, in particolare, affidando allo stesso il compito di:

- 1) avviare un percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio con particolare riferimento alla gestione caratteristica;
- 2) elaborare un piano di sviluppo che, in linea con i bisogni sanitari e sociosanitari della città di Milano concordati con l'ATS di riferimento, consenta il pieno rilancio erogativo degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio;
- 3) elaborare un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della struttura in oggetto con contestuale piano di alienazioni 2023 programmando le stesse in relazione alle coperture delle perdite pregresse.

Il commissariamento dell'ASP IMMeS e PAT è stato in seguito rinnovato con Deliberazione della Giunta Regionale di Regione Lombardia n° XII / 1829 del 05/02/2024.

2

In seguito, in virtù delle modifiche apportate dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2024 (BURL n. 30, suppl. del 25 luglio 2024) all'art. 15 della Legge Regionale 1/2003 (recante riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia), la durata massima di commissariamento delle ASP è stata fissata in trentasei mesi. Alla luce di tali intervenute modifiche normative, il commissariamento dell'Ente è stato prorogato di 12 mesi con Deliberazione della Giunta Regionale di Regione Lombardia n° XII / 2894 del 05/08/2024, con presa d'atto del percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico degli Istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio avviato dal Commissario Straordinario.

Da ultimo, con Deliberazione della Giunta Regionale di Regione Lombardia n° XII / 4778 del 28/07/2025, è stata disposta la prosecuzione dell'incarico del prof. Francesco Paolo Tronca sino al 03/08/2026 quale Commissario Straordinario dell'ASP Pio Albergo Trivulzio Martinitt e Stelline, dando mandato al Commissario Straordinario di portare a compimento tutte le azioni previste nel piano di sviluppo finalizzate al rilancio dell'ASP Pio Albergo Trivulzio Martinitt e Stelline.

La costruzione del budget 2026 risente altresì del Provvedimento del Commissario Straordinario n. 119 / 2024 del 21/11/2024 con il quale l'ASP ha aderito al Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3 – Sviluppo Italia" e istituito da Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

### ASP IMMES E PAT

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



seguito anche solo "INVIMIT"), società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26/11/2015.

Con lo stesso Provvedimento del Commissario Straordinario sono stati trasferiti al Fondo Comune di Investimento i seguenti 8 immobili siti nel Comune di Milano in: Piazza Mirabello n. 1, Piazza Mirabello n. 5, Porta Romana n. 116-116/A, Via Curtatone n. 14 / Via Orti n. 29, Via Moscova n. 25, Piazza del Carmine n. 1, Via San Marco n. 20 / Via Montebello n. 7, Via Petrarca n. 2.

Successivamente con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 48/2025 del 14/04/2025 è stato trasferito al Fondo Comune di Investimento l'immobile sito nel Comune di Milano in via Poma n. 48.

In seguito con Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025073 del 15/07/2025 sono stati trasferiti al Fondo Comune di Investimento anche i seguenti 9 immobili siti nel Comune di Milano in: Corso Buenos Aires n. 15, Via Bramante n. 25, Via Settala n. 7, Via Tonale n. 8, Corso Italia n. 44, Via Hajech n. 6, Via Vallisneri n. 6, Piazza Bonomelli n. 6/6, Via Cavenaghi n. 24.

La costruzione del budget è articolata su base mensile e per ogni Unità Operativa (UO)/Centro di Costo (CdC), osservando i seguenti criteri generali:

- valorizzazione dei budget ATS che tiene conto degli importi totali comunicati da ATS in via definitiva per l'anno 2025 per le seguenti Unità di Offerta: Cure Intermedie PAT e Frisia, Sosia RSA PAT e Frisia, Riabilitazione (Day Hospital, Riabilitazione Semiresidenziale e Riabilitazione Ambulatoriale), Hospice, Cure Domiciliari, Post Acuta PAT e Frisia, Ambulatoriale;
- utilizzo dei dati di consuntivo del mese di novembre 2025, condivisi con i responsabili delle relative Aree/Servizi, per definire la base di riferimento per i principali parametri e *driver* produttivi adottati per determinare i costi di ogni UO/CdC tenendo in considerazione la riapertura di nuovi reparti e il potenziamento di servizi offerti;
- valutazione del fabbisogno di risorse (medici, infermieri, operatori socio-sanitari, fisioterapisti, amministrativi, ecc.) funzionale ad assicurare la continuità dell'assistenza nel rispetto degli standard di accreditamento tenendo in considerazione le prossime aperture;
- monte ore da assegnare alle cooperative, secondo quanto al punto precedente, sentite anche le indicazioni del responsabile delle professioni sanitarie, valorizzato sulla scorta delle modalità operative dei servizi resi già oggetto di affidamento e di procedure di gara da espletare nel corso dell'esercizio;
- valutazione delle previsioni di impatto sul 2026 delle prestazioni e dei servizi offerti, come da indicazioni dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato e del Servizio Patrimonio Istituzionale PAT e Frisia;
- valutazione dei minori ricavi e dei minori costi connessi al conferimento degli immobili al Comparto PAT del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3 – Sviluppo Italia" e istituito da Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di seguito anche solo "INVIMIT"),



società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26/11/2015. Il tutto come da indicazione dell'Area Alberghiero-Economale e Provveditorato, dell'Ufficio Patrimonio e dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria.

A seguito delle determinazioni dei budget per UOC/Area, sentiti i relativi responsabili, verranno successivamente declinati gli obiettivi da assegnare ai dirigenti per le rispettive aree di competenza. Gli obiettivi vengono altresì declinati nel dettaglio in sede di stesura del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026/2028.

## **RICAVI**

### ***Ricavi socio-sanitari da posto letto e ricavi per rette***

Per la valorizzazione delle **Cure Intermedie** (a Milano 518 posti letto complessivi: 185 di specialistica e 333 di generale geriatria; a Merate 40 posti letto complessivi: 10 di specialistica, 24 di generale geriatria e 6 di mantenimento) è stato considerato:

- tasso di occupazione del 100% per i posti letto di specialistica del PAT e del 95% per i posti letto di specialistica dell'Istituto "Frisia" di Merate;
- tasso di occupazione del 95% per i posti letto di generale geriatria del PAT e del 98% per i posti letto di generale geriatria dell'Istituto "Frisia" di Merate;
- tasso di occupazione del 74% per i posti letto di mantenimento dell'Istituto "Frisia" di Merate;
- tariffe sanitarie fisse previste di 156,90 €/die per i posti di generale geriatria e di 135,80 €/die per i posti di mantenimento;
- tariffe sanitarie, secondo DRG, medie per singolo reparto per i posti letto di specialistica (sulla scorta dei dati di consuntivo registrati nel 2025; la media è stata di circa 290 €/die).

4

Per la valorizzazione delle **RSA** (a Milano 415 posti letto complessivi: 270 di RSA Ordinaria, 125 di RSA Alzheimer e 20 di Stati Vegetativi; a Merate 207 posti letto complessivi: 167 posti di RSA Ordinaria e 40 di RSA Alzheimer) è stato considerato:

- tasso di occupazione del 98% per l'RSA Ordinaria a Milano e Merate, del 100% per l'RSA Alzheimer, e del 70% per gli Stati Vegetativi (per gli Stati Vegetativi la lista di attesa è gestita da ATS Città Metropolitana di Milano, questo impedisce al PAT di gestire in autonomia i ricoveri dei pazienti, rendendo quindi difficile la saturazione dei posti letto);
- tariffe sanitarie e alberghiere medie, per singolo reparto, sulla scorta dei dati di consuntivo registrati nel 2025:
  - per RSA Ordinaria a Milano tariffa sanitaria media, secondo le classi sosia, di circa 45,37 €/die ed alberghiera di circa 76,15 €/die;
  - per RSA Ordinaria a Merate tariffa sanitaria media, secondo le classi sosia, di circa 45,61 €/die ed alberghiera di circa 67,13 €/die;
  - per RSA Alzheimer a Milano tariffa sanitaria media di circa 62,07 €/die ed alberghiera di circa 77,14 €/die;
  - per RSA Alzheimer a Merate tariffa sanitaria media di circa 62,45 €/die ed alberghiera di circa 65,77 €/die;

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

#### **ASP IMMES E PAT**

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)

PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



- per gli Stati Vegetativi tariffa sanitaria fissa prevista di 185,25 €/die (di cui 56,80 €/die incidono direttamente sul budget RSA assegnato da ATS Città Metropolitana di Milano e 128,45 €/die sono fatturati "extra budget");
- presso il PAT di Milano apertura a settembre 2026 dei reparti PIO XI (72 posti letto di RSA Ordinaria e 10 posti letto di Post Acuta).

Per la valorizzazione dell'**Hospice** (13 posti letto) è stato considerato:

- tasso di occupazione del 90%;
- tariffa sanitaria fissa prevista di 283,70 €/die.

Per la valorizzazione della **Post Acuta** (10 posti letto a Milano e 10 a Merate) è stato considerato:

- tasso di occupazione del 75% a Milano, a partire da settembre 2026 con la riapertura di PIO XI (nel corso del 2025 per questa unità di offerta non sono state erogate giornate: il TO del 75% corrisponde a quello del periodo di apertura nel corso del 2024), e del 10% a Merate (la specificità dei requisiti clinici per i pazienti in questo setting - decadimento cognitivo e senza necessità di riabilitazione attiva - rende difficoltosa l'individuazione e l'accettazione di pazienti sul territorio dell'ATS Brianza, cui fa riferimento l'Istituto Frisia di Merate);
- tariffa sanitaria fissa prevista di 123,00 €/die.

Inoltre presso l'Istituto Frisia, a fine ottobre 2025, è stato avviato il **Progetto Residenza di Transizione**, progetto che vede assegnare 17 posti letto (all'interno del reparto di RSA 4° Piano Casa 3) per residenza transitoria dedicata a pazienti con bisogni clinici senza indicazione di ricovero presso unità d'offerta esistenti (quali RSA, Ospedali di Comunità, Residenze Assistite). L'Unità d'Offerta, oggetto della sperimentazione, dovrà consentire la ricostituzione delle condizioni per il prosieguo dell'eventuale attività di cura presso il domicilio dell'ospite. Per tale progetto è stato considerato:

- tasso di occupazione crescente nel corso dell'esercizio per arrivare all'85% nella seconda parte dello stesso;
- tariffa sanitaria fissa prevista di 111,00 €/die.

Per la valorizzazione del **Day Hospital** (26 posti letto "tecnici" di specialistica: con Decreto di Regione Lombardia n. 11337 del 07/08/2025 è stata approvata la conversione di tutti i posti letto in specialistica; l'assetto accreditato precedente era di 23 posti di generale geriatrica e 3 di specialistica) è stato considerato:

- tasso di occupazione dell'80%;
- n. 2 accessi al giorno per posto letto;
- tariffa media secondo DRG di circa 190 €/die (sulla scorta dei dati di consuntivo registrati nell'ultimo periodo del 2025).

Per la valorizzazione dei ricavi dell'**IMMeS** (comunità dei minori) sono stati considerati i ricavi derivanti dall'attività istituzionale che si stimano per l'anno 2026 a circa 1,64 milioni di €. Coerentemente con la situazione occupazionale dell'ultimo periodo del 2025, si è tenuto

conto di un tasso di occupazione del 100% dei posti letto nelle comunità, tranne che per la Comunità Stelline del 90%.

Si è inoltre considerato il Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025100 del 30/09/2025 che dispone un adeguamento delle rette per Comuni ed Enti diversi non in convenzione: per le comunità alloggio di 135,00 €/die (in precedenza 110 €/die), per l'alloggio per l'autonomia di 85,00 €/die (in precedenza 60 €/die).

I minori gestiti invece con convenzione con il Comune di Milano vedono applicate le seguenti tariffe: per le comunità alloggio 124,00 €/die, per l'alloggio per l'autonomia 80,00 €/die.

Nel 2026 proseguirà l'esternalizzazione, tramite affidamento in concessione, del Pronto Intervento 1, del Pronto Intervento 2 e della Comunità di Linate. Occorre inoltre precisare che la maggioranza dei posti delle comunità esternalizzate non comportano un ricavo per l'Ente in quanto vengono fatturati direttamente dalla società concessionaria (Coop Stella Cooperativa Sociale).

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative del dettaglio degli importi di ciascuna Unità di Offerta costituente i ricavi socio-sanitari da posto letto e i ricavi per rette:

RICAVI SOCIO-SANITARI DA POSTO LETTO	Budget 2026	Budget ATS 2025	Preconsuntivo 2025
Cure Intermedie PAT	37.620.586 €	38.041.208 €	36.512.624 €
Cure Intermedie FRISIA	2.566.991 €	2.567.774 €	2.514.444 €
Day Hospital	1.918.696 €	2.451.812 €	1.208.100 €
Sanitario RSA PAT (incluso Stati Vegetativi budget)	6.725.605 €	7.978.717 €	6.308.886 €
Stati Vegetativi extra budget	656.380 €		635.571 €
Sanitario RSA FRISIA	3.587.563 €	3.787.733 €	3.463.391 €
Residenza di Transizione FRISIA	472.127 €	100.000 €	10.656 €
Hospice	1.211.541 €	1.223.784 €	1.115.792 €
Post Acuta PAT	112.545 €	259.326 €	- €
Post Acuta FRISIA	44.895 €	224.818 €	20.910 €
<b>TOTALE</b>	<b>54.916.929 €</b>	<b>56.635.172 €</b>	<b>51.790.374 €</b>

6

RICAVI PER RETTE	Budget 2026	Preconsuntivo 2025
Solvenza RSA	14.498.349 €	13.589.020 €
IMMeS	1.635.678 €	784.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>16.134.027 €</b>	<b>14.373.020 €</b>

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

**ASP IMMES E PAT**

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



## **Ricavi per prestazioni socio-sanitarie e sanitarie senza posto letto**

Per le prestazioni di **Cure Domiciliari (C-DOM)** il budget ATS di riferimento corrisponde all'importo definitivo comunicato da ATS per l'anno 2025 (circa 605 mila €), la valorizzazione per l'anno 2025 prevede di arrivare a saturazione di predetto budget.

Per le prestazioni di **Riabilitazione (ex Amb. 26)** il budget ATS di riferimento corrisponde al budget definitivo comunicato da ATS per l'anno 2025 per la RIA (circa 3,8 milioni di € comprensivi del Day Hospital). La relativa valorizzazione per l'anno 2026, basata sulla saturazione del numero di trattamenti previsti nel budget ATS 2025 (12.000 trattamenti annui per il domiciliare semiresidenziale, 20.000 trattamenti annui per l'ambulatoriale semiresidenziale), è di circa 596 mila € per il domiciliare e di circa 808 mila € per l'ambulatoriale.

La **Specialistica Ambulatoriale** rappresenta la produzione ambulatoriale erogata sia in regime di SSN che in regime di solvenza e di intramoenia.

Per l'anno 2026 all'ambulatorio di Radiologia, gestito dal concessionario Centro Radiologico Polispecialistico di Ternate, è stato attribuito un budget SSN di 800 mila €.

All'attività odontoiatrica, svolta dal concessionario Odontocoop Cooperativa Sociale ETS, è stata attribuita un budget SSN pari a 150 mila € e una quota in solvenza di 1,14 milioni di €.

Le percentuali di fee passive rimangono inalterate rispetto al 2025, come da contratto.

Il resto della produzione SSN, ovvero le branche ambulatoriali gestite direttamente, i ricavi da pazienti solventi e l'attività di intramoenia è stata valorizzata a partire da dati di produzione dei singoli ambulatori nel 2025.

Relativamente all'ambulatorio di dermatologia è stata considerata una produzione incrementale nel corso dell'esercizio, con l'avvio nel corso dell'esercizio del "progetto di dermatologia sociale", che consentirà all'Ente di aprire ulteriori 4 ambulatori di dermatologia rispetto a quello attuale. Nel corso dell'esercizio si prevede, inoltre, di potenziare gli ambulatori di pneumologia e di neurologia.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del dettaglio degli importi di ciascuna Unità di Offerta:

RICAVI PER PRESTAZIONI SOCIO-SANITARIE E SANITARIE SENZA POSTO LETTO	Budget 2026	Budget ATS 2025	Preconsuntivo 2025
Cure Domiciliari (C-DOM)	605.172 €	605.172 €	590.364 €
Riabilitazione (ex Amb. 26)	1.405.116 €	1.405.116 €	1.044.607 €
Specialistica Ambulatoriale (ex Amb. 25) - SSN	1.662.979 €	2.031.936 €	1.426.376 €
Specialistica Ambulatoriale (ex Amb. 25) - Intramoenia	243.957 €		241.955 €
Specialistica Ambulatoriale (ex Amb. 25) - Solvenza Odontoiatria	1.140.000 €		1.135.007 €
Specialistica Ambulatoriale (ex Amb. 25) - Solvenza altri	57.014 €		56.940 €
Specialistica Ambulatoriale (ex Amb. 25) - Ticket	347.704 €		315.491 €
<b>TOTALE</b>	<b>5.461.941 €</b>	<b>4.042.224 €</b>	<b>4.810.741 €</b>

### **Ricavi per locazioni**

I **ricavi per locazione**, che risentono del trasferimento degli immobili nel Fondo Immobiliare enunciato in premessa, sono stati stimati, dall'Ufficio Patrimonio, in circa 4,1 milioni di €.

### **Altri ricavi**

Tra gli altri ricavi rientrano i rimborsi RAR (Risorse Aggiuntive Regionali) per circa 800 mila €, i proventi da mensa dipendenti (circa 100 mila €), altri proventi commerciali (quali canone distributori automatici e canone di concessione dell'attività commerciale di bar interno, per circa 65 mila €), rimborsi vari per spese sostenute (radiologia e odontoiatria, per circa 123 mila €). Rispetto ai consuntivi annuali del periodo 2020-2024 questa voce è in riduzione per il venir meno dei ricavi ricevuti a parziale copertura della mancata produzione connessa alla chiusura dei reparti per l'epidemia da Covid-19.

## COSTI

### Costo del lavoro

Per la valorizzazione dei costi del personale del Budget 2026 è stata presa la situazione di personale dipendente e libero professionista presente a novembre 2025, integrandola con successive nuove assunzioni effettuate nel mese di dicembre 2025 / gennaio 2026 e previste nel corso dell'esercizio 2026 (concorsi e avvisi pubblici in corso di espletamento e da espletare, personale necessario per riapertura dei reparti RSA di PIO XI).

I costi delle cooperative sono stati invece forniti dall'Area Risorse Umane sulla scorta delle procedure di gara aggiudicate e di quella in corso di espletamento nel 2026: a partire da maggio 2026, sono state considerate le tariffe poste a base d'asta per l'affidamento del servizio socio sanitario di assistenza agli ospiti nel profilo professionale di operatore socio sanitario presso le RSA dell'Ente. Con l'aggiudicazione di detta procedura, in particolare, si completa il processo di internalizzazione del servizio infermieristico, con personale libero professionista, reso sino ad ora da cooperativa operante presso le RSA dell'Ente.

Con l'avvio dell'esercizio 2025, erano stati internalizzati, invece, i servizi infermieristico e socio sanitario di assistenza agli ospiti nel profilo professionale di operatore socio sanitario presso i reparti di Cure Intermedie dell'Ente.

I costi del personale del Budget 2026 mostrano un incremento rispetto al preconsuntivo 2025 di circa 500 mila €, determinando un aumento del 1% rispetto all'anno precedente. Tale incremento è dovuto principalmente alla programmata riapertura della RSA PIO XI, con conseguente assunzione di risorse aggiuntive, al rinnovo contrattuale del comparto sanità del 27/10/2025, e all'assunzione di risorse aggiuntive come di seguito dettagliato.

#### Personale dipendente, assunzione risorse aggiuntive di:

- a) Direttore Generale a partire da agosto (previsione sulla base dell'ultima Deliberazione della Giunta Regionale di Regione Lombardia n° XII / 4778 del 28/07/2025);
- b) N .1 Direttore Amministrativo a partire da agosto;
- c) n. 1 dirigente medico con specializzazione in cardiologia;
- d) n. 1 dirigente medico: medicina del lavoro e sicurezza degli ambienti di lavoro da utilizzare anche per le funzioni di medico competente;
- e) n. 2 dirigenti medico per riapertura PIO XI;
- f) n. 1 dirigente amministrativo da assegnare al Servizio Ragioneria e Bilancio;
- g) n. 1 dirigente avvocato;
- h) n. 2 collaboratori tecnico professionale informatico per i Sistemi Informativi;
- i) nuovi incarichi di funzione organizzativa di ruolo amministrativo;
- j) n. 2 educatori per le Comunità Martinitt e Stelline;
- k) n. 2 assistenti sociali;
- l) n. 1 tecnologo alimentare;
- m) n. 1 animatore per riapertura PIO XI;
- n) n. 44 OSS per riapertura PIO XI;
- o) n. 5 OSS come "cuscinetto sostituzione maternità" su tutto l'anno.

### Personale libero professionale:

- a) n. 1 medico pneumologo per il poliambulatorio;
- b) n. 1 medico neurologo per il poliambulatorio;
- c) n. 1 medico cardiologo per il poliambulatorio;
- d) n. 2 medici dermatologi per il poliambulatorio;
- e) n. 2 logopedisti per completamento organico Cure Intermedie;
- f) n. 12 infermieri per riapertura PIO XI;
- g) n. 2 fisioterapisti per riapertura PIO XI;
- h) n. 1 terapeuta occupazionale per riapertura PIO XI;
- i) n. 68 infermieri per internalizzazione servizio erogato da cooperativa presso le RSA.

### Cooperative:

Il costo delle cooperative che in previsione l'Azienda dovrà sostenere riguarda:

- costi per cooperativa che garantisce il servizio di guardia medica;
- costi per cooperative che garantiscono il servizio assistenziale (OSS) e infermieri.

I costi legati al servizio infermieri saranno in riduzione rispetto gli esercizi precedenti per internalizzazione dello stesso nei reparti RSA a partire da maggio 2026.

Di seguito si riporta tabella riepilogativa dei costi del personale suddivisi per qualifica:

QUALIFICA	DIP	LP	COOP	TOTALE
ALTRO PERSONALE SANITARIO	778.149	150.064		<b>928.213</b>
PERSONALE TECNICO	197.703	48.783		<b>246.486</b>
OSS	15.965.435		8.701.333	<b>24.666.767</b>
OTG	2.029.316			<b>2.029.316</b>
ANIMATORI	550.173			<b>550.173</b>
EDUCATORI	1.269.933	21.062		<b>1.290.995</b>
ASSISTENTI SOCIALI	208.585			<b>208.585</b>
AMMINISTRATIVO	4.621.765	146.186		<b>4.767.951</b>
DIRETTORI	73.548			<b>73.548</b>
INFERMIERE	8.634.412	7.015.582	948.254	<b>16.598.247</b>
MEDICO	7.045.391	1.800.386	601.774	<b>9.447.552</b>
OPERATORE TECNICO	6.428.710			<b>6.428.710</b>
TECNICO RIABILITAZIONE	3.312.491	5.340.321		<b>8.652.812</b>
TECNICO SANITARIO	256.726	57.753		<b>314.479</b>
ANIMATORI/ALTRO PERSONALE SOCIALE	52.989			<b>52.989</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>51.425.326</b>	<b>14.580.137</b>	<b>10.251.360</b>	<b>76.256.823</b>

10

### **Costi mantenimento ospiti**

La valorizzazione dei costi di mantenimento ospiti è stata effettuata in base alle proposte di budget avanzate, tenendo conto delle previste riaperture dei reparti, dall' Area Alberghiero Economale e Provveditorato.

Le voci di costo di vitto, lavanderia, dispositivi per incontinenza e materiale economale, sono in incremento rispetto ai dati di preconsuntivo 2025.

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

#### **ASP IMMES E PAT**

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966





Nei costi di mantenimento ospiti sono compresi quelli relativi al *materiale sanitario* (camici monouso, guanti manopole, visiere paraschizzi, cuffie monouso, sovrascarpe) in riduzione rispetto agli esercizi precedenti che risentivano dell'epidemia da Covid-19.

### Costi di assistenza sanitaria

I costi di assistenza sanitaria comprendono la voce *medicinali* (compreso l'ossigeno) stimati per il 2026 in circa 1,96 milioni di €, in aumento rispetto ai dati di preconsuntivo 2025. La valorizzazione è stata effettuata sulla base della proposta avanzata, tenendo conto delle previste riaperture dei reparti, dalla UOS Farmacia. La voce comprende il costo, pari a circa 170 mila €, per l'acquisto di emoderivati dall'ASST Santi Paolo e Carlo.

Anche la voce *Presidi* (rif.to CND – Classificazione Nazionale Dispositivi Medici) è stata valorizzata sulla base della proposta avanzata, tenendo conto delle previste riaperture dei reparti, dalla UOS Farmacia. Tale voce è in aumento rispetto ai dati di preconsuntivo 2025.

Per la voce *Noleggio arredi e app. sanitarie* (materassini anti-decubito, stampanti, etc.) la valorizzazione si basa sugli importi comunicati per i noleggi da parte dell'Area Alberghiero Economale e Provveditorato.

La voce *Altri costi diagnostici e sanitari*, il cui valore più significativo è costituito dalle fee passive pagate a Odontocoop Cooperativa Sociale ETS e al Centro Radiologico Polispecialistico di Ternate (rispettivamente pari a circa 1,03 milioni di € e a circa 1,12 milioni di €) tiene conto della produzione imputata nei ricavi, sulla base della quale sono calcolate le percentuali delle fee.

11

Nella voce *Altri costi diagnostici e sanitari* sono ricompresi anche gli oneri derivanti dalle seguenti convenzioni sanitarie, i cui importi sono stati confermati dal referente dell'Ente che ne segue le pratiche amministrative:

Budget Convenzioni Sanitarie 2026		
Soggetto	Tipologia	Budget 2026
ASST SANTI PAOLO E CARLO	consulenza anestesilogica	7.500
ASST FBF SACCO	diagnostica di laboratorio	410.000
ASST FBF SACCO	attività di sterilizzazione	16.000
ASST LECCO	diagnostica di laboratorio	28.000
ASST LECCO	diagnostica per immagini	6.400
ASST LECCO	Trasfusioni	4.000
ASST NIGUARDA	prestazioni per dipendenti	1.600
ALTRI ENTI MILANO	altre prestazioni PAT	7.200
ALTRI ENTI MERATE	altre prestazioni Frisia	4.000
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO	ricercatore per medicina fisica e riabilitativa, ricercatore per endocrinologia, ricercatore per psicologia del lavoro, ricercatore per medicina interna	265.000
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>749.700</b>

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

#### ASP IMMES E PAT

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
 E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
 PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
 Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966





I costi di assistenza sanitaria comprendono infine le *Prestazioni diagnostiche* ovvero esami per i dipendenti e i costi di medicina preventiva che prevedono l'affidamento del servizio di sorveglianza sanitaria (costi stimati a partire dai dati dei precedenti esercizi).

### **Costi di funzionamento**

Le voci principali sono relative alla fornitura di *gas metano* per il riscaldamento, comprensiva dei costi di manutenzione, ed alla fornitura di *energia elettrica* oltre alle *altre utenze* sia per il patrimonio istituzionale, sia per gli stabili patrimoniali.

In merito alla *Gestione calore e condizionamento*, si precisa che comprende, oltre la quota di fornitura del combustibile, anche la parte di manutenzione ordinaria degli impianti.

Gli importi per la fornitura di gas e di elettricità e per la manutenzione degli impianti di calore e condizionamento sono stati stimati dal Servizio Patrimonio Istituzionale e dall'Ufficio Patrimonio a partire dalle convenzioni Consip sottoscritte.

La voce *altre utenze* comprende la fornitura di: acqua (incidenza di circa il 67% sul totale), gas e combustibili (incidenza di circa l'1% sul totale), connettività (incidenza di circa l'8% sul totale) e spese telefoniche (incidenza di circa il 24% sul totale). Le stime sono state effettuate sulla scorta dei dati di consumo, ad eccezione delle spese di connettività che sono state fornite in sede di proposta di budget dai Sistemi Informativi.

La voce *Pulizie*, fornita dall'Area Alberghiero Economale e Provveditorato considerando le prossime aperture di reparti, è superiore ai dati di preconsuntivo 2025 anche in considerazione del fatto che dovrà essere bandita la nuova gara.

12

La voce *Altri costi di funzionamento* è stata valorizzata secondo quanto comunicato per il 2026 come servizi economici da parte dell'Area Alberghiero Economale e Provveditorato. All'interno dei servizi economici sono ricompresi il servizio facchinaggio e sgomberi, il servizio di trasporto e smaltimento rifiuti pericolosi e non pericolosi, il servizio di disinfezione e derattizzazione.

### **Spese generali e amministrative**

Gli importi più significativi delle **Spese generali e amministrative** sono declinati come di seguito descritto:

- a) **servizi generali ed externalizzati:** questa voce è costituita dai costi di externalizzazione delle Comunità IMMeS (Pronto intervento 1, Pronto intervento 2 e Comunità di Linate: circa 23 mila €), dai costi per divertimento e svago delle Comunità IMMeS (circa 27 mila €, stimato a partire dalla Determinazione del Dipartimento Amministrativo n. DA2025002 del 04/07/2025 avente oggetto "Autorizzazione delle vacanze estive delle Comunità Educative IMMeS – Comunità di Prima Accoglienza, Comunità Stelline, Comunità Curtatone e determinazioni conseguenti"), dall'istituzione di n. 3 borse di studio per neomaggiorenni provenienti da comunità educative dell'IMMeS (21 mila €), da costi vari di gestione delle Comunità IMMeS (circa 184 mila €, in base al Provvedimento del Commissario

Straordinario n. PCS2025139 del 23/12/25 avente come oggetto "Determinazione dei fondi di dotazione delle Casse Economiche dell'ASP IMMeS e PAT per l'anno 2026"), dai costi per l'animazione degli ospiti (pari a 26 mila €) e dal costo del servizio parrucchiere (125 mila €, dato fornito dall'Area Alberghiero Economico e Provveditorato).

- b) **gestione amministrativa-imposte e tasse varie** i cui importi comprendono le quote di IMU pari a 460 mila € (voce in riduzione per la partecipazione al Fondo Immobiliare di cui in premessa), a cui si aggiungono l'imposta di registro per 90 mila €, la TARI per 350 mila € e 75 mila € per altre imposte e concessioni amministrative; gli importi sono stati forniti dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria.
- c) **gestione amministrativa-oneri vari PdR (Patrimonio da Reddito)** include i costi di gestione dei condomini del Patrimonio da Reddito, tale previsione di spesa è stata fornita in parte Area Alberghiero Economico e Provveditorato e in parte dall'Ufficio Patrimonio;
- d) **gestione amministrativa-varie** che annovera tra gli importi più rilevanti:
1. servizio portineria per 125 mila € (fornito dall'Area Alberghiero Economico e Provveditorato);
  2. stanziamento per le funzioni delegate in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ai sensi del d. Lgs. 81/2008, di 750 mila € (trattasi di budget di cautela da utilizzarsi solo in casi emergenziali);
  3. spese per trasporti pari a 320 mila € (fornito dall'Area Alberghiero Economico e Provveditorato);
  4. assicurazioni per un importo complessivo pari a 1,315 milioni di € (fornito dall'Area Affari Generali e Legali);
  5. noleggi di apparecchiature tecniche e beni diversi per circa 101 mila € (sulla base di quanto comunicato dall'Area Alberghiero Economico e Provveditorato);
  6. compensi ai revisori dei conti e organi collegiali per circa 108 mila € (fornito dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria);
  7. sopravvenienze passive ordinarie per circa 100 mila € (fornito dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria);
  8. spese bancarie per 40 mila € (fornito dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria);
  9. formazione per 85 mila € (tenuto conto del Provvedimento del Commissario Straordinario n. 26/2025 del 20/02/2025 avente ad oggetto "Approvazione del Piano Formativo Aziendale 2025-2026 e determinazioni connesse" e di un aumento del numero del personale);
  10. servizi generali appaltati per 305 mila € (fornito dai Sistemi Informativi).
- e) **consulenze – prestazioni di servizi appaltati**, nel dettaglio rientrano in questa voce di costo:
1. consulenze tecniche per circa 2 milioni di € relative per lo più al Servizio Patrimonio Istituzionale (circa 1,9 milioni di €: di cui circa 1,02 milioni di € per servizi di ingegneria e architettura per adeguamenti requisiti di accreditamento; 50 mila € per CSE facciate; 97 mila € per servizi di progettazione per la riqualificazione del centro cottura della cucina centrale; 273 mila € per vulnerabilità sismica; 58 mila € per direzione lavori nuova cabina elettrica; 127 mila € per progettazione

adeguamenti antincendio Milano parti comuni; 164 mila € per progettazione D.L. e CSE RSA PIO XI), al Patrimonio da Reddito (circa 27 mila €) ed ai Sistemi Informativi (circa 61 mila €);

2. consulenze varie pari a circa 462 mila €; le cui principali componenti afferiscono alla Direzione Generale (di cui circa 55 mila € per servizio di analisi dei rischi reputazionali e delle attività di comunicazione e *stakeholders engagement* connesse al posizionamento e alla valorizzazione del piano di riorganizzazione finanziaria ed operativa del patrimonio immobiliare dell'ASP, 21 mila € per supporto e affiancamento al personale dell'ASP IMMeS e PAT con riguardo alle attività amministrative e tecniche legate al patrimonio istituzionale dell'Ente, circa 225 mila € per incarichi di consulenza di esperti di supporto all'attività commissariale, 15 mila € per incarico di consulenza per il completamento delle attività sottese alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, circa 6 mila € per DPO (Data Protection Officer) e circa 5 mila € per rinnovo certificazione ISO 9001), vi sono inoltre la ricerca di legionella per il Servizio Patrimonio Istituzionale (circa 20 mila €) e incarichi afferenti all'Area Risorse Umane (per circa 24 mila €);
3. consulenze legali per incarichi ad avvocati esterni all'Ente per 130 mila € (di cui 30 mila € gestiti dall'Area Affari Generali e Legali e 100 mila € dalla Direzione Generale).

### **Manutenzione ordinaria**

In riferimento agli interventi per il 2026 si prevede, in base a quanto comunicato dalle specifiche aree/servizi/uffici, una spesa di circa 4,9 milioni di € così suddivisa:

Manutenzione ordinaria	Budget 2026
Servizio Patrimonio Istituzionale PAT e Frisia	2.931.573
Ufficio Patrimonio da Reddito	600.000
Area Alberghiero Economico e Provveditorato	425.000
Sistemi Informativi	951.600
<b>TOTALE</b>	<b>4.908.173</b>

### **Investimenti**

Tra i lavori più significativi di manutenzione straordinaria, oltre al consueto appalto di capomastro (manutenzione ordinaria e straordinaria), elenchiamo di seguito:

❖ per il Servizio Patrimonio Istituzionale PAT e Frisia:

1. lavori di manutenzione straordinaria relativa alla messa in sicurezza e riqualificazione impiantistica della RSA Pio XI presso il Padiglione 12.

Tra gli interventi più importanti in materia di sicurezza, elenchiamo i seguenti lavori:

❖ per il Servizio Patrimonio Istituzionale PAT e Frisia:

1. completamento bonifica amianto coibenti tubazioni piano seminterrato del PAT;
2. avvio realizzazione del centro cottura provvisorio del PAT;
3. completamento progetto esecutivo per l'adeguamento alla normativa antincendio delle sedi di Milano e Merate;
4. completamento delle indagini di vulnerabilità sismica per gli edifici della sede di Milano (padiglioni 1-3-4-7).

### **Imposte**

Alla voce *Imposte sul reddito* è iscritta l'IRES per un ammontare di circa 450 mila € (anche questa voce, fornita dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria, in riduzione per adesione al Fondo Immobiliare descritto in premessa).

### **Oneri finanziari – Gestione finanziaria**

La stima degli oneri finanziari per il 2026, effettuata dall'Area di Programmazione Economico-Finanziaria, è stata eseguita considerando la situazione debitoria attuale e i tassi di interesse al momento in vigore, e risulta in riduzione, per circa 200 mila € rispetto il preconsuntivo 2025, e di circa 3 milioni di € rispetto al consuntivo 2024, per i seguenti motivi:

- azzeramento dell'indebitamento a medio lungo periodo garantito da ipoteche;
- abbattimento dell'indebitamento bancario per oltre il 55%;
- riduzione dei tassi di interesse nel corso del 2025;
- stima di riduzione degli importi associati agli interessi di mora per ritardo nei pagamenti dei fornitori, grazie alla consistente riduzione della posizione debitoria (resa possibile con l'adesione al Fondo Immobiliare descritto in premessa).

## PLUSVALENZE

Si riporta il Provvedimento del Commissario straordinario n. 119 del 21/11/2024 avente ad oggetto "Determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT".

**Azienda di Servizi alla Persona  
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE  
E PIO ALBERGO TRIVULZIO**  
Via Antonio Tolomeo Trivulzio, n.15 – 20146 Milano

Milano, 21 novembre 2024

**Provvedimento del Commissario Straordinario n. 119/2024**  
(in materia di competenza del Consiglio di Indirizzo)

<b>DIREZIONE PROPONENTE</b>		
Responsabile del procedimento		
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 7, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
Attestazione in ordine alla legittimità dell'atto (art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)	Il Direttore del Dipartimento Amministrativo (Dott.ssa Rossana Coladonato)	Omissis
<b>Prot.</b>	<b>Oggetto:</b>	<b>Determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT.</b>

Il Commissario Straordinario,

richiamata:

- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8.08.2023 con la quale – ad esito della verifica straordinaria sulla situazione aziendale dell'ASP IMMeS e PAT (di seguito anche solo "Azienda" o "Ente") effettuata dalla Giunta medesima con Deliberazione n. XII/295 del 15.05.2023 – nel procedere allo scioglimento del Consiglio di Indirizzo dell'ASP IMMeS e PAT ai sensi dell'art. 15, co.5, della Legge Regionale n. 1/2003, si disponeva contestualmente la nomina, a decorrere dalla data di efficacia della Deliberazione stessa per un periodo di 6 mesi, rinnovabile ai sensi dell'art. 15, co.6, della Legge Regionale n. 1/2003, quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT, il Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 05.02.2024 con la quale è stato disposto il rinnovo per un periodo di 6 mesi, ai sensi dell'art. 15 comma 6, della legge regionale n. 1/2003, dell'incarico del Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT;
- la Deliberazione n. XII / 2067 della Giunta della Regione Lombardia del giorno 18.03.2024 con il quale è stato conferito mandato al Commissario Straordinario di procedere con le attività programmate – in coerenza con il quadro normativo vigente – in relazione al mandato ricevuto con la nomina del giorno 8 agosto 2023;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2894 del 05.08.2024 con la quale è stata disposta la proroga della nomina di Commissario Straordinario in capo al Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;

1

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

### ASP IMMES E PAT

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966





evidenziato che:

- nella surrichiamata Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 del giorno 08 agosto 2023, è stato affidato al Commissario Straordinario il compito, tra l'altro di:

- avviare un percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico dell'ASP IMMeS e PAT con particolare riferimento alla gestione caratteristica;
- elaborare un piano di sviluppo che, in linea con i bisogni sanitari e sociosanitari della città di Milano concordati con l'ATS di riferimento, consenta il pieno rilancio erogativo dell'ASP IMMeS e PAT;
- elaborare un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della struttura in oggetto con contestuale piano di alienazione 2023 programmando le stesse in relazione alle coperture delle perdite pregresse;

rilevato che nell'ambito degli obiettivi soprarichiamato, l'Ente ha intrapreso una serie di attività di approfondimento volte a dare attuazione agli obiettivi sopra richiamati;

rilevato che con riferimento al compito di elaborazione di un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Ente si è determinato e ha indirizzato la propria attività amministrativa nella valutazione e scelta di uno strumento volto a dare piena attuazione alla valorizzazione e conservazione del patrimonio immobiliare evitando di ricorrere ad altre procedure, quali ad esempio la vendita dei beni immobili, che avrebbero avuto irrimediabili conseguenze sulla titolarità del patrimonio;

rilevato che l'Ente ha individuato la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente;

dato atto che:

- Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di seguito anche solo "INVIMIT" o "SGR" o il "Gestore") è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari;
- INVIMIT istituita nel mese di marzo 2013, è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio, con provvedimento Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013, ed è iscritta al n. 305 dell'albo delle SGR. Secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011, INVIMIT può operare sia tramite c.d. "Fondi di Fondi", investendo in fondi target istituiti dagli Enti Territoriali, come anche in qualità di promotore e gestore di Fondi immobiliari diretti finalizzati a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone, anche lo sviluppo;
- la missione di INVIMIT è, dunque, sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In tal senso, e affinché il proprio posizionamento risulti chiaro e ben identificabile, INVIMIT intende assumere un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato;
- attraverso operazioni strutturate e fondi immobiliari chiusi, INVIMIT punta a preservare, valorizzare e ottimizzare l'uso degli immobili pubblici, per garantire ritorni economici agli enti apportatori, mantenendo in ogni fase la coerenza con le loro finalità istituzionali;

evidenziata l'opportunità di verificare la fattibilità di un'operazione costituita dalla sottoscrizione di quote mediante il trasferimento (conferimento/acquisto) al Fondo/Comparto di beni immobili (di seguito anche solo "Lettera di Intenti" e l'"Operazione");

dato atto che, sulla base della Lettera di Intenti, sono state effettuate delle valutazioni e degli approfondimenti con riferimento a tutto il patrimonio immobiliare da parte dell'Ente;

dato atto che è stato sottoposto un primo gruppo di unità immobiliari situate nel Comune di Milano (anche "Primo Gruppo") ad un consulente indipendente, che qui si elencano (Allegato A):

2

17

## ASP IMMES E PAT

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)

PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

- P.zza Mirabello 1,
- P.zza Mirabello 5,
- P.zza del Carmine 1,
- P.ta Romana 116-116/A,
- Via Curtatone 14/Via Orti 29,
- Via Moscovia 25,
- Via San Marco 20/Via Montebello 7,
- Via Petrarca 2;

dato atto che:

- il Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia è stato istituito da INVIMIT con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2015 (di seguito anche solo il “Fondo”) il cui regolamento di gestione è stato successivamente modificato con delibere del 31 maggio 2016, del 28 settembre 2018, del 10 marzo 2021 (efficace a far data dal 21 marzo 2022), del 3 ottobre 2022, dell’8 febbraio 2023 (efficace a far data dal 21 dicembre 2022), del 30 novembre 2023, del 5 giugno 2024 e 13 novembre 2024;

dato atto che INVIMIT, sulla base di quanto sopra descritto, a seguito di analisi preliminari di carattere tecnico, legali e valutative delle unità immobiliari del Primo Gruppo, ha proposto la creazione di un comparto all’interno del Fondo;

ritenuta l’opportunità di aderire alla proposta di INVIMIT;

rilevato altresì che il Comune di Milano ha in più occasioni ravvisato la necessità che sia prestata la massima attenzione e tutela nei confronti dei conduttori delle unità immobiliari oggetto di conferimento;

evidenziato che:

- lo scopo del “Comparto PAT” (Comparto F) è l’investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l’art. 33 comma 8-ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti” (scheda 6, art. 2, primo comma);
- nel quadro di cui sopra, il Comparto PAT investe, all’interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all’art. 33 comma 8-ter Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (scheda 6, art. 2, secondo comma);
- sinteticamente il Comparto PAT regola, quindi: 1- Istituzione e denominazione del Comparto, 2- Caratteristiche del Comparto, 3- Ammontare Minimo e Ammontare Target, 4- Quote del Fondo, 5- Durata del Comparto F, 6- Governance del Comparto, 7- Commissione di gestione, 8- Oneri inerenti gli apporti, l’acquisizione e la dismissione delle attività del Comparto F, 9- Distribuzione dei Proventi Distribuibili e dei rimborsi parziali pro-quota;

evidenziato, inoltre, che:

- successivamente all’istituzione del Comparto PAT, l’Ente si impegna a fare tutte le attività necessarie funzionali alla costituzione di un fondo immobiliare specifico per ASP IMMeS e PAT (di seguito anche solo “Fondo Specifico”), non appena ottenuta l’autorizzazione dal Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF);
- il predetto Fondo Specifico, con l’apporto degli immobili conferiti, perseguirà le finalità di valorizzazione del patrimonio e generazione di ritorni economici, nel rispetto delle finalità istituzionali e sociali del PAT;

considerato, altresì, che:

- il conferimento di immobili del patrimonio disponibile in fondi di investimento immobiliare chiusi a norma degli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge n. 98/2011 costituisce forma tipica di valorizzazione del patrimonio di enti di diritto pubblico, qual è l’ASP IMMeS e PAT ai sensi dell’art. 7 della Legge Regionale n. 1/2003;
- l’ASP IMMeS e PAT non dispone al proprio interno di adeguate professionalità per conservare e aumentare nel tempo il valore del proprio patrimonio non destinato allo svolgimento delle funzioni assistenziali tipiche dell’Ente;



- il ricorso allo strumento del fondo immobiliare chiuso appare la soluzione più idonea, in un'ottica di economicità ed efficacia della gestione, di valorizzazione del patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, poiché – da un lato – la collocazione a uno o più sottoscrittori istituzionali terzi di quote rivenienti all'ASP IMMeS e PAT dall'apporto di beni genererà risorse da destinare alle funzioni istituzionali dell'Ente e – dall'altro lato – in fase di liquidazione del fondo l'ASP IMMeS e PAT potrà riscattare, in tutto o in parte, i beni conferiti richiedendo la distribuzione in natura del rimborso della propria quota di spettanza;
- l'ASP IMMeS e PAT non dispone, peraltro, di risorse per valorizzare il suo ingente patrimonio disponibile (circa 1450 unità immobiliari) e il ricorso al fondo di investimento immobiliare è una scelta che consente di coniugare le finalità di valorizzazione immobiliare con quelle di generazione di ritorni economici, senza distogliere risorse alle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMeS e PAT;
- data la vastità ed eterogeneità di immobili che appartengono al patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, si rende opportuno procedere con operazioni di apporto per fasi, in momenti temporalmente differenti;
- allo stato è stato individuato un primo gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche di disponibilità idonee all'immediato apporto in fondo;

ritenuto, infine, opportuno di porre attenzione alle esigenze abitative delle città di Milano, d'intesa con INVIMIT, facendo riferimento alle tutele di cui alla Legge n. 431/1998;

visti:

- la legge regionale della Regione Lombardia 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- il regolamento regionale della Regione Lombardia 4 giugno 2003 n. 11 "Regolamento di attuazione della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- lo Statuto dell'ASP IMMeS e PAT;
- il Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'ASP IMMeS e PAT;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, quindi, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Commissario Straordinario nella funzione di Direttore Generale e di Consiglio di Indirizzo;

atteso che, con provvedimento del Commissario Straordinario n. 94 del 30.09.2024 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo alla Dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 7, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

evidenziato che la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'attestazione in ordine alla legittimità dell'atto del Direttore del Dipartimento Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 7, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 94 del 2024, precedentemente citato;

richiamata la deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda dei Servizi alla Persona istituti Milanesi Martinetti e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, da ultimo prorogata con D.G.R. n. XII/2894 del 5.8.2024;

## DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di aderire e trasferire – con atto di apporto misto a compravendita - nel predetto Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia - Comparto PAT gli immobili di cui all'Allegato A del presente provvedimento, che fa parte integrante e sostanziale dello stesso e costituiscono il Primo Gruppo come meglio precisato nelle premesse, e cioè: P.zza Mirabello 1, P.zza Mirabello 5, P.zza del Carmine 1, P.ta Romana 116-116/A, Via Curtatone 14/Via Orti 29, Via Moscova 25, Via San Marco 20/Via Montebello 7, Via Petrarca 2;



2. di sottoscrivere il regolamento del Fondo e qualsiasi altro accordo, impegni, garanzie, procure e contratti relativi ai termini e condizioni per il completamento dell'operazione di trasferimento (apporto/compravendita) del Primo Gruppo;
3. di dare mandato agli uffici competenti per l'espletamento di tutti gli adempimenti attuativi conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa funzionali al trasferimento degli immobili poiché tutte le spese, gli oneri notarili e ogni altra imposta e tassa relativi all'oggetto del presente provvedimento sono a carico del Comparto PAT;
5. di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento per consentire di rispettare gli adempimenti prescritti dalla normativa.

Il Commissario Straordinario

Francesco Paolo Tronca

Omissis

Segue Provvedimento del Commissario Straordinario n. 48/2025 del 14/04/2025 avente ad oggetto "Ulteriore determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT".

**Azienda di Servizi alla Persona  
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE  
E PIO ALBERGO TRIVULZIO**  
Via Antonio Tolomeo Trivulzio, n.15 – 20146 Milano

Milano, 14 aprile 2025

**Provvedimento del Commissario Straordinario n. 48 / 2025**  
(in materia di competenza del Consiglio di Indirizzo)

Responsabile del procedimento		
Parere in ordine alla legittimità dell'atto (art. 33, comma 4, lett. b), Reg. Org. e Cont.)		Il Direttore del Dipartimento Amministrativo (Dott. Francesco Friolo)  <i>Firmato digitalmente</i>
Prot.	Oggetto:	Ulteriore determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT.

Il Commissario Straordinario,

richiamata:

- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8.08.2023 con la quale – ad esito della verifica straordinaria sulla situazione aziendale dell'ASP IMMeS e PAT (di seguito anche solo "Azienda" o "Ente") effettuata dalla Giunta medesima con Deliberazione n. XII/295 del 15.05.2023 – nel procedere allo scioglimento del Consiglio di Indirizzo dell'ASP IMMeS e PAT ai sensi dell'art. 15, co.5, della Legge Regionale n. 1/2003, si disponeva contestualmente la nomina, a decorrere dalla data di efficacia della Deliberazione stessa per un periodo di 6 mesi, rinnovabile ai sensi dell'art. 15, co.6, della Legge Regionale n. 1/2003, quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT, il Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 05.02.2024 con la quale è stato disposto il rinnovo per un periodo di 6 mesi, ai sensi dell'art. 15 comma 6, della legge regionale n. 1/2003, dell'incarico del Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT;
- la Deliberazione n. XII / 2067 della Giunta della Regione Lombardia del giorno 18.03.2024 con la quale è stato conferito mandato al Commissario Straordinario di procedere con le attività programmate – in coerenza con il quadro normativo vigente – in relazione al mandato ricevuto con la nomina del giorno 8 agosto 2023;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2894 del 05.08.2024 con la quale è stata disposta la proroga della nomina di Commissario Straordinario in capo al Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;

evidenziato che:

- nella surrichiamata Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 del giorno 08 agosto 2023, è stato affidato al Commissario Straordinario il compito, tra l'altro di:
  - avviare un percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico dell'ASP IMMeS e PAT con particolare riferimento alla gestione caratteristica;
  - elaborare un piano di sviluppo che, in linea con i bisogni sanitari e sociosanitari della città di Milano concordati con l'ATS di riferimento, consenta il pieno rilancio erogativo dell'ASP IMMeS e PAT;

1

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

**ASP IMMeS e PAT**

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



- elaborare un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della struttura in oggetto con contestuale piano di alienazione 2023 programmando le stesse in relazione alle coperture delle perdite pregresse;

rilevato che nell'ambito degli obiettivi sopra richiamati, l'Ente ha intrapreso una serie di attività di approfondimento volte a dare attuazione agli stessi;

rilevato che, con riferimento al compito di elaborazione di un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Ente si è determinato e ha indirizzato la propria attività amministrativa nella valutazione e scelta di uno strumento volto a dare piena attuazione alla valorizzazione e conservazione del patrimonio immobiliare proprio nonché al ripianamento delle perdite di bilancio pregresse;

considerato che per far fronte a tali esigenze in virtù del provvedimento del Commissario Straordinario n. 119 del 21.11.2024 e dell'atto a Rogito del Notaio Monica De Paoli di Milano del 22.11.2024, Rep. n. 33983, Racc. n. 16822, registrato a Milano DPI il 2.12.2024 al n. 92428 s. IT, trascritto a Milano I il 2.12.2024 ai n. 59972 di Reg. part., e n. 80836 di Reg. Gen., l'Ente ha già conferito alcuni immobili, ivi identificati quale Primo Gruppo di immobili, nel Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia – ed in particolare nel suo Comparto PAT, il tutto gestito da Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di seguito anche solo "INVIMIT" o "SGR" o il "Gestore");

dato atto, infatti, che:

- INVIMIT è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, istituita dal medesimo ai sensi dell'art. 33 del D.L. 6.7.2011, n. 98, convertito con modificazioni nella Legge 15.7.2011, n. 111, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19.3.2013, pubblicato nella G.U. del 30.5.2013 n. 125;
- INVIMIT ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari;
- INVIMIT è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio, con provvedimento Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013, ed è iscritta al n. 305 dell'albo delle SGR. Secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 33-bis del suddetto Decreto Legge n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011, INVIMIT può operare sia tramite c.d. "Fondi di Fondi", investendo in fondi target istituiti dagli Enti Territoriali, come anche in qualità di promotore e gestore di Fondi immobiliari diretti finalizzati a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone anche lo sviluppo;
- la missione di INVIMIT è, dunque, sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In tal senso, e affinché il proprio posizionamento risulti chiaro e ben identificabile, INVIMIT ha assunto un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato,
- attraverso operazioni strutturate e fondi immobiliari chiusi, INVIMIT preserva, valorizza e ottimizza l'uso degli immobili pubblici, per garantire ritorni economici agli enti apportanti, mantenendo in ogni fase la coerenza con le loro finalità istituzionali;

considerato, in particolare, che:

il Comparto PAT (Comparto F) gestito da INVIMIT, nel quale l'Ente ha conferito gli immobili giusta l'atto a rogito del Notaio De Paoli del 22.11.2024 sopra richiamato, è stato istituito dalla medesima INVIMIT, con delibera del suo Consiglio di Amministrazione del 5.6.2024, ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del citato D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011, richiamando la seguente finalità prevista da tale norma: *"La totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione e alienazione degli immobili di proprietà delle regioni, degli enti locali e degli enti pubblici, anche economici, strumentali di ciascuna regione, trasferiti ai fondi di cui al presente comma, è destinata alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento"*;

per le predette finalità, a fronte di tale conferimento, è stato riconosciuto in favore dell'Ente conferente, ai sensi e in conformità alla previsione di cui al comma 4 del medesimo art. 33, *"un ammontare pari almeno al 70 % del valore di apporto dei beni in quote del fondo"* e la restante parte in denaro, nei seguenti termini:



- n. 2.679 quote di classe "B" del Comparto PAT del Fondo "i3-SVILUPPO ITALIA" del valore nominale unitario di Euro 50.000,00 ciascuna, corrispondente al 70% del Valore di Apporto dei beni; oltre a
- Euro 57.350.000,00 per i quali in data 13 novembre 2024 e in data 20 novembre 2024 il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT ha deliberato la sottoscrizione da parte del Fondo i3 Core (gestito dalla stessa INVIMIT) di n. 1147 quote di classe "A" del Comparto PAT, da sottoscrivere esclusivamente in denaro e poi effettivamente sottoscritte, finanziando così, appunto, tale residuo corrispettivo previsto nell'atto rogitato il 22.11.2024 per l'apporto dell'Ente conferente;

precisato che

- l'apporto in data 22.11.2024 è stato effettuato come già evidenziato, ai sensi dell'art. 33, 4<sup>a</sup> co., D.L. 98/2011, a favore di Fondo gestito da Invimit SGR, SGR a capitale pubblico come previsto dal D.L. 98/2011, e nella configurazione ivi prevista di emissione di quote pari almeno al 70% del valore di apporto con contestuale corresponsione in denaro per la differenza, al fine di sopperire alle esigenze finanziarie dell'ente apportante, meccanismo misto di apporto a fronte di quote-corrispettivo previsto dalla legislazione citata nella dinamica degli apporti immobiliari, da parte degli Enti Pubblici, in fondi gestiti dalla SGR costituita con decreto del MEF ai sensi dello stesso decreto, al di fuori da qualsiasi ipotesi di procedura competitiva relativa alle vendite nonché alla scelta della SGR (art. 33, 8 ter, D.L. 98/2011);

ribadito che:

- lo scopo dei fondi costituiti da INVIMIT è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33, comma 8-ter, del citato Decreto Legge n. 98/2011, in:
  - (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e
  - (b) in immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti" (scheda 6, art. 2, primo comma);
- nel quadro di cui sopra, il Comparto PAT investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33, comma 8-ter, del citato Decreto Legge n. 98/2011 (scheda 6, art. 2, secondo comma);

valutata l'esigenza di proseguire nel quadro di riferimento sopra specificato e delineato nel provvedimento commissariale n. 119/2024 e con le modalità sopra richiamate in conformità alla citata normativa;

dato atto che, successivamente al suddetto conferimento del 22.11.2024, è stata sottoposta un'ulteriore unità immobiliare situata nel Comune di Milano in via Poma n. 48, che costituisce un'integrazione del Primo Gruppo di immobili del patrimonio dell'ASP IMMEs e PAT, al valutatore indipendente Scenari Immobiliari S.p.A. nominato dal Consiglio di Amministrazione di INVIMIT all'esito di apposito confronto competitivo, a norma degli artt. 6 e 39, punti 1, lett. c), del TUF e dell'art. 16 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015;

rilevato che la stima del valore di tale intero fabbricato da parte di tale valutatore indipendente è stata di Euro 12.800.000,00 alla data del 20.3.2025, come da relazione di stima del 21.3.2025 della Scenari Immobiliari che ha evidenziato anche che l'immobile è parte di un maggiore portafoglio di immobili oggetto di stima alla data del 10.11.2024 ed in gran parte già conferito al Fondo i3 SVILUPPO ITALIA-COMPARTO PAT, per cui il valore probabile di mercato arrotondato alla data del 20.3.2025 del medesimo immobile, applicando lo sconto del 3 % (tre per cento) per l'apporto in blocco dell'intero portafoglio diventa pari a Euro 12.400.000,00.

considerato che il predetto fondo, con l'apporto dell'ulteriore immobile oggetto di conferimento ad integrazione del Primo Gruppo suddetto, perseguirà le medesime finalità di valorizzazione del patrimonio e generazione di ritorni economici, nel rispetto delle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMEs e PAT, oltre all'ulteriore ripianamento di perdite di bilancio dell'Ente ai sensi del citato art. 33, comma 8-ter, del D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011;

ritenute le seguenti valutazioni e motivazioni che portano l'Ente a procedere all'apporto al Comparto PAT gestito da INVIMIT anche del patrimonio immobiliare costituito dal suddetto intero fabbricato sito in Milano, via Poma n. 48, a fronte di un corrispettivo misto dato da sottoscrizione di ulteriori quote del fondo

3

Comparto PAT e da ulteriore liquidità di denaro, utile e conveniente per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per l'ulteriore ripianamento di perdite di bilancio, come di seguito indicate:

- il conferimento di immobili del patrimonio disponibile in fondi di investimento immobiliare chiusi a norma degli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge n. 98/2011 costituisce forma tipica di valorizzazione del patrimonio di enti di diritto pubblico, qual è l'ASP IMMeS e PAT ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 1/2003;

- l'ASP IMMeS e PAT non dispone al proprio interno di adeguate professionalità per conservare e aumentare nel tempo il valore del proprio patrimonio non destinato allo svolgimento delle funzioni assistenziali tipiche dell'Ente;

- il ricorso allo strumento del fondo immobiliare chiuso appare la soluzione più idonea, in un'ottica di economicità ed efficacia della gestione, di valorizzazione del patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, poiché – da un lato – l'apporto di beni genererà risorse da destinare alle funzioni istituzionali dell'Ente e – dall'altro lato – in fase di liquidazione del fondo l'ASP IMMeS e PAT avrà diritto alla restituzione dei beni conferiti in natura;

- l'ASP IMMeS e PAT non dispone, peraltro, di risorse per valorizzare il suo ingente patrimonio disponibile e il ricorso al fondo di investimento immobiliare è una scelta che consente di coniugare le finalità di valorizzazione immobiliare con quelle di generazione di ritorni economici, senza distogliere risorse alle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMeS e PAT;

- data la vastità ed eterogeneità di immobili che appartengono al patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, si rende opportuno procedere con operazioni di apporto per fasi, in momenti temporalmente differenti;

rilevato che INVIMIT, a seguito della stima del valutatore indipendente di cui sopra dell'immobile sito in Milano, via Poma n. 48, è disposta quindi a riconoscere in apposito atto di conferimento dello stesso, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 33 del D.L. n. 98/2011 cit., in favore dell'Ente conferente l'ammontare pari al 70,32 % di tale valore di stima in quote del fondo, oltre alla restante parte, pari al 29,68 % di tale valore, da corrispondersi in denaro, e precisamente:

- n. 175 quote di classe "B" del Comparto PAT del Fondo "i3-SVILUPPO ITALIA" del valore unitario di Euro 49.829,231 ciascuna; Euro 3.679.884,58 da pagarsi mediante mezzi bancari tracciabili al momento del rogito di conferimento;

visti:

- la legge regionale della Regione Lombardia 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- il regolamento regionale della Regione Lombardia 4 giugno 2003 n. 11 "Regolamento di attuazione della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- lo Statuto dell'ASP IMMeS e PAT;
- il Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'ASP IMMeS e PAT;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, quindi, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Commissario Straordinario nella funzione di Consiglio di Indirizzo;

atteso che, con provvedimento del Commissario Straordinario n. 32 del 05.03.2025 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo al Dott. Francesco Friolo, già Dirigente Responsabile dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria;

ritenuta la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 33, comma 4, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

acquisito il parere del Direttore del Dipartimento Amministrativo in ordine alla legittimità dell'atto, ai sensi dell'art. 33, comma 4, lett. b), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 32 del 2025, precedentemente citato;

richiamata la deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda dei Servizi alla Persona istituti Milanesi Martinetti e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, da ultimo prorogata con D.G.R. n. XII/2894 del 5.8.2024;

**DISPONE**

4

24



per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di conferire – con apposito atto di apporto a fronte di corrispettivo misto di quote di partecipazione e di denaro – nel predetto Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia - Comparto PAT la quota pro indiviso dell'intero patrimonio immobiliare dell'Ente costituita dall'intero fabbricato in blocco sito in Milano, via Poma n. 48, ad integrazione del Primo Gruppo già conferito con atto del Notaio De Paoli di Milano del 22.11.2024 richiamato in premessa, a fronte del seguente corrispettivo riferito a tale ulteriore conferimento secondo la dinamica di apporto a fronte di emissione di quote e corrispettivo, ai sensi dell'art. 33, 4<sup>a</sup> co., D.L. 98/2011, in continuità con la procedura dettata nel precedente apporto in data 22.11.2024, come diffusamente esposto:
  - n. 175 quote di classe "B" del Comparto PAT del Fondo "i3-SVILUPPO ITALIA" del valore unitario di Euro 49.829,231 ciascuna;
  - euro 3.679.884,58 da pagarsi mediante mezzi bancari tracciabili al momento del rogito di conferimento;
2. di sottoscrivere le modifiche al Regolamento del fondo e qualsiasi altro accordo, impegni, garanzie, procure e contratti relativi ai termini e condizioni per il completamento dell'operazione di apporto/conferimento dell'immobile costituente integrazione del Primo Gruppo;
3. di dare mandato agli uffici competenti per l'espletamento di tutti gli adempimenti attuativi conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa funzionali al trasferimento dell'immobile poiché tutte le spese, gli oneri notarili e ogni altra imposta e tassa relativi all'oggetto del presente provvedimento sono a carico di INVIMIT;
5. di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento per consentire di rispettare gli adempimenti prescritti dalla normativa.

Il Commissario Straordinario  
(Francesco Paolo Tronca)

Atto firmato digitalmente,  
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,  
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.

Di seguito Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025073 del 14/07/2025 avente ad oggetto "Ulteriore determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT".

**Azienda di Servizi alla Persona  
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE  
E PIO ALBERGO TRIVULZIO  
Via Trivulzio, 15 – 20146 Milano**

Milano, 14 luglio 2025

**Provvedimento del Commissario Straordinario n. PCS2025073 del 14.07.2025**  
(in materia di competenza del Consiglio di Indirizzo)

Responsabile del procedimento		Firmato digitalmente
Parere in ordine alla legittimità dell'atto (art. 33, comma 4, lett. b) e art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)		Firmato digitalmente
Il Direttore del Dipartimento Amministrativo (Francesco Friolo)		
Prot.	Oggetto:	Ulteriore determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMeS e PAT.

Il Commissario Straordinario,

richiamata:

- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8.08.2023 con la quale – ad esito della verifica straordinaria sulla situazione aziendale dell'ASP IMMeS e PAT effettuata dalla Giunta medesima con Deliberazione n. XII/295 del 15.05.2023 – nel procedere allo scioglimento del Consiglio di Indirizzo dell'ASP IMMeS e PAT ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale n. 1/2003, si disponeva contestualmente la nomina, a decorrere dalla data di efficacia della Deliberazione stessa per un periodo di 6 mesi, rinnovabile ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 1/2003, quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT il Francesco Paolo Tronca, nel ruolo e nelle funzioni sia di Consiglio di Indirizzo sia di Direttore Generale;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 05.02.2024 con la quale è stato disposto il rinnovo per un periodo di 6 mesi, ai sensi dell'art. 15 comma 6, della legge regionale n. 1/ 2003, dell'incarico del Francesco Paolo Tronca quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMeS e PAT;
- la Deliberazione n. XII / 2067 della Giunta della Regione Lombardia del giorno 18.03.2024 con la quale è stato conferito mandato al Commissario Straordinario di procedere con le attività programmate – in coerenza con il quadro normativo vigente – in relazione al mandato ricevuto con la nomina del giorno 8 agosto 2023;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2894 del 05.08.2024 con la quale è stata disposta la proroga della nomina di Commissario Straordinario in capo al Francesco Paolo Tronca;

- 1 -

[www.iltrivulzio.it](http://www.iltrivulzio.it)

**ASP IMMES E PAT**

Via Trivulzio n. 15, 20146 Milano Tel. 02.4029.1  
E-mail [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it)  
PEC [ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it](mailto:ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it)  
Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



evidenziato che:

- nella surrichiamata Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 del giorno 08 agosto 2023, è stato affidato al Commissario Straordinario il compito, tra l'altro di:
  - avviare un percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico dell'ASP IMMeS e PAT con particolare riferimento alla gestione caratteristica;
  - elaborare un piano di sviluppo che, in linea con i bisogni sanitari e sociosanitari della città di Milano concordati con l'ATS di riferimento, consenta il pieno rilancio erogativo dell'ASP IMMeS e PAT;
  - elaborare un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della struttura in oggetto con contestuale piano di alienazione 2023 programmando le stesse in relazione alle coperture delle perdite pregresse;

rilevato che nell'ambito degli obiettivi sopra richiamati, l'ASP IMMeS e PAT (di seguito anche l'"Ente") ha intrapreso una serie di attività di approfondimento volte a dare attuazione agli stessi;

rilevato che, con riferimento al compito di elaborazione di un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Ente si è determinato e ha indirizzato la propria attività amministrativa nella valutazione e scelta di uno strumento volto a dare piena attuazione alla valorizzazione e conservazione del patrimonio immobiliare proprio nonché al ripianamento delle perdite di bilancio pregresse;

considerato che, per far fronte a tali esigenze, in virtù del provvedimento del Commissario Straordinario n. 119 in data 21.11.2024 e dell'atto a Rogito del Notaio Monica De Paoli di Milano del 22.11.2024, Rep. n. 33983, Racc. n. 16822, registrato a Milano DPI il 2.12.2024 al n. 92428 s. IT, trascritto a Milano il 2.12.2024 ai n. 59972 di Reg. part., e n. 80836 di Reg. Gen., l'Ente ha già conferito alcuni immobili, ivi identificati quale Primo Gruppo di immobili, nel Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia – ed in particolare nel suo Comparto PAT, gestito da Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di seguito anche solo "INVIMIT" o "SGR" o il "Gestore");

considerato che con il provvedimento del Commissario Straordinario n. 48 in data 14.04.2025 e l'atto a Rogito del Notaio Giovanni Giuliani di Roma del 15.04.2025, Rep. n. 75.274, Racc. n. 29.173, registrato a Roma 1 DPI il 17.04.2025 al n. 10926 s. IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 il 18.04.2025 al n. 20039 di formalità, è stato conferito nel predetto Fondo gestito da INVIMIT dell'immobile di Via Poma n. 48, quale integrazione del Primo Gruppo;

dato atto che:

- INVIMIT è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, istituita dal medesimo ai sensi dell'art. 33 del D.L. 6.7.2011, n. 98, convertito con modificazioni nella Legge 15.7.2011, n. 111, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19.3.2013, pubblicato nella G.U. del 30.5.2013 n. 125;
- INVIMIT ha come oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri

- 2 -



organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari;

- INVIMIT è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio, con provvedimento della Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013, ed è iscritta al n. 305 dell'Albo delle SGR. Secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 33-bis del suddetto Decreto Legge n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011, INVIMIT può operare sia tramite c.d. "Fondi di Fondi", investendo in fondi target istituiti dagli Enti Territoriali, come anche in qualità di promotore e gestore di Fondi immobiliari diretti finalizzati a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone anche lo sviluppo;
- la missione di INVIMIT è, dunque, sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia sia perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In tal senso e affinché il proprio posizionamento risulti chiaro e ben identificabile, INVIMIT ha assunto un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato;
- attraverso operazioni strutturate e fondi immobiliari chiusi, INVIMIT preserva, valorizza e ottimizza l'uso degli immobili pubblici, per garantire ritorni economici agli enti apportanti, mantenendo in ogni fase la coerenza con le loro finalità istituzionali;

dato atto, altresì, che con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione in data 5 giugno 2024, INVIMIT ha istituito il Comparto PAT (Comparto F) nell'ambito del Fondo i3 – Sviluppo Italia, dalla medesima gestito, ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011; il conferimento di immobili dell'Ente nel predetto Fondo è quindi destinato alla valorizzazione del patrimonio e alla generazione di ritorni economici, nel rispetto delle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMeS e PAT, oltre al ripianamento di perdite di bilancio dell'Ente, garantendo un corrispettivo misto in quote del Fondo (per almeno il 70% del valore di apporto) e in denaro;

evidenziato che:

- lo scopo del Comparto PAT (Comparto F) è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33, comma 8-ter, del citato Decreto Legge n. 98/2011, in:
  - (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e
  - (b) in immobili di proprietà di Regioni, Province, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti (scheda 6, art. 2, primo comma);
- nel quadro di cui sopra, il Comparto PAT investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33, comma 8-ter, del citato Decreto Legge n. 98/2011 (scheda 6, art. 2, secondo comma);

valutata l'esigenza di proseguire nel quadro di riferimento sopra specificato e delineato nel provvedimento commissariale n. 119/2024, come integrato dal successivo provvedimento n. 48/2025, e con le modalità sopra richiamate in conformità alla citata normativa;

considerato che per procedere ad un'ulteriore fase del percorso occorre attuare una nuova operazione di apporto, finalizzata al conferimento di un secondo gruppo di immobili appartenenti

- 3 -

al patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, individuati come coerenti con la missione del Fondo e idonei a generare valore a lungo termine, attraverso operazioni di messa a reddito, rigenerazione urbana e locazione sostenibile;

considerato, in particolare, che:

- in data 16 giugno 2025 è stato stipulato con INVIMIT un contratto preliminare concernente l'apporto di ulteriori immobili al Fondo, con riconoscimento di un'anticipazione sul corrispettivo;
- è stato individuato un secondo gruppo di unità immobiliari situate nel comune di Milano (anche "Secondo Gruppo"), che qui si elencano (Allegato A):
  - Corso Buenos Aires n. 15;
  - Via Bramante n. 25;
  - Via Settala n. 7;
  - Via Tonale n. 8;
  - Corso Italia n. 44;
  - Via Hajech n. 6;
  - Via Vallisneri n. 6;
  - Piazza Bonomelli n. 6/6;
  - Via Cavenaghi n. 24;
- i suddetti immobili sono stati oggetto di valutazione da parte di un esperto indipendente selezionato da INVIMIT a norma degli artt. 6 e 39, punti 1, lett. c), del TUF e dell'art. 16 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015;
- sulla base della stima peritale effettuata, INVIMIT ha espresso la formale disponibilità ad accettare l'apporto al Fondo ed a riconoscere all'Ente un corrispettivo secondo le modalità previste dall'art. 33, comma 4, del D.L. n. 98/2011;

ritenuto che l'operazione relativa all'apporto al Fondo del Secondo Gruppo consente all'ASP IMMeS e PAT di proseguire nel proprio percorso di risanamento, senza dismettere il controllo strategico sul patrimonio conferito, beneficiando al contempo di risorse liquide e della valorizzazione professionale del patrimonio da parte di una SGR pubblica a elevata specializzazione;

ritenute, nello specifico, le seguenti valutazioni e motivazioni che portano l'Ente a procedere all'apporto al Comparto PAT gestito da INVIMIT del Secondo Gruppo, a fronte di un corrispettivo misto dato da sottoscrizione di ulteriori quote del Fondo e da ulteriore liquidità di denaro, utile e conveniente per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per l'ulteriore ripianamento di perdite di bilancio, come di seguito indicate:

- il conferimento di immobili del patrimonio disponibile in fondi di investimento immobiliare chiusi a norma degli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge n. 98/2011 costituisce forma tipica di valorizzazione del patrimonio di enti di diritto pubblico, qual'è l'ASP IMMeS e PAT ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale della Lombardia n. 1/2003;
- l'ASP IMMeS e PAT non dispone al proprio interno di adeguati ruoli professionali che consentano di conservare e aumentare nel tempo il valore del proprio patrimonio non destinato allo svolgimento delle funzioni assistenziali tipiche dell'Ente;
- il ricorso allo strumento del fondo immobiliare chiuso appare la soluzione più idonea, in un'ottica di economicità ed efficacia della gestione, di valorizzazione del patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, poiché – da un lato – l'apporto di beni genererà risorse da destinare alle funzioni

- 4 -



istituzionali dell'Ente e – dall'altro lato – in fase di liquidazione del fondo l'ASP IMMeS e PAT avrà diritto alla restituzione dei beni conferiti in natura, così salvaguardando la propria continuità istituzionale e patrimoniale;

- l'ASP IMMeS e PAT non dispone, di risorse per valorizzare il suo ingente patrimonio disponibile e il ricorso al fondo di investimento immobiliare è una scelta che consente di coniugare le finalità di valorizzazione immobiliare con quelle di generazione di ritorni economici, senza distogliere risorse alle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMeS e PAT;

- la vastità ed eterogeneità di immobili che appartengono al patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, rende opportuno procedere con operazioni di apporto per fasi, in momenti temporalmente differenti;

visti:

- la Legge Regionale della Regione Lombardia 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- il Regolamento regionale della Regione Lombardia 4 giugno 2003 n. 11 "Regolamento di attuazione della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 1 "Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia";
- lo Statuto dell'ASP IMMeS e PAT;
- il Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'ASP IMMeS e PAT;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Commissario Straordinario nella funzione di Consiglio di Indirizzo e di Direttore Generale;

atteso che, con provvedimento del Commissario Straordinario n. 32 del 5 marzo 2025, è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo al Dott. Francesco Friolo, già Dirigente Responsabile dell'Area di Programmazione economico-finanziaria;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 33, comma 4, lettera a) e dell'art. 34, comma 7, lett. a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'ASP IMMeS e PAT;

acquisito il parere del Direttore del Dipartimento Amministrativo in ordine alla legittimità dell'atto, ai sensi del disposto dell'art. 33, comma 4, lett. b) e dell'art. 34, comma 7, lett. c), del citato Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 32 del 2025, precedentemente citato;

richiamata la deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, con cui è stato nominato il Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda dei Servizi alla Persona istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, da ultimo prorogata con D.G.R. n. XII/2894 del 5.8.2024;

## **DELIBERA**

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

- 5 -

- 1) di approvare l'operazione di apporto nel Comparto PAT del Fondo i3 – Sviluppo Italia, gestito da INVIMIT SGR S.p.A., ai sensi dell'art. 33, comma 4, D.L. 98/2011, degli immobili di cui all'Allegato A del presente provvedimento, che viene a costituire parte integrante e sostanziale dello stesso e costituiscono il Secondo Gruppo come meglio precisato nelle premesse, ossia: Corso Buenos Aires n. 15; Via Bramante n. 25; Via Settala n. 7; Via Tonale n. 8; Corso Italia n. 44; Via Hajech n. 6; Via Vallisneri n. 6; Piazza Bonomelli n. 6/6; Via Cavenaghi n. 24;
- 2) di disporre che il predetto conferimento avvenga con apposito atto a fronte di corrispettivo misto, così come definito negli accordi con INVIMIT, composto da:
  - a. quote di partecipazione al Fondo, per almeno il 70% del valore di apporto;
  - b. liquidità per la parte residua, da versarsi contestualmente all'atto notarile di conferimento;
- 3) di sottoscrivere ogni altro accordo, impegni, garanzie, procure e contratti relativi ai termini e condizioni per il completamento dell'operazione di apporto del Secondo Gruppo;
- 4) di dare mandato agli uffici competenti per l'espletamento di tutti gli adempimenti attuativi conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
- 5) di dare atto che le spese, gli oneri notarili, le imposte e tasse e ogni altro onere connesso all'operazione saranno integralmente a carico del Comparto PAT, come da accordi sottoscritti;
- 6) di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento allo scopo di consentire il rispetto degli adempimenti prescritti dalla normativa di riferimento.

Il Commissario Straordinario  
(Francesco Paolo Tronca)

Atto firmato digitalmente,  
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000,  
del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.

# SCHEMA RIEPILOGATIVO BUDGET 2026

SCHEMA RIEPILOGATIVO PRECONSUNTIVO 2025 E BUDGET 2026					
CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2024	PRECONSUNTIVO 2025	BUDGET 2026
Ricavi socio-sanitari da posto letto	41.189.601	37.619.276	45.856.425	51.790.374	54.916.929
Ricavi per rette	12.991.936	13.527.044	14.287.341	14.373.020	16.134.027
Ricavi per prestazioni socio-sanitarie e sanitarie senza posto letto	5.303.563	4.644.890	4.448.300	4.810.741	5.461.941
Ricavi per locazioni	11.072.759	11.574.478	12.037.659	5.835.629	4.127.000
Altri ricavi	7.390.574	16.325.149	11.980.741	6.598.093	1.570.804
<b>Totale Ricavi</b>	<b>77.948.433</b>	<b>83.690.836</b>	<b>88.610.466</b>	<b>83.407.857</b>	<b>82.210.701</b>
Personale dipendente	-46.529.521	-48.595.541	-47.333.532	-54.880.264	-51.425.326
Medici a contratto e Cooperative	-1.023.196	-1.169.235	-2.003.638	-2.186.332	-2.402.160
Cooperative IP e OTG	-7.243.649	-12.239.771	-13.721.810	-9.298.024	-9.649.586
Collaboratori e LP	-3.473.721	-5.312.371	-5.209.976	-9.365.487	-12.779.751
<b>Totale Costo del Lavoro</b>	<b>-58.270.088</b>	<b>-67.316.918</b>	<b>-68.268.956</b>	<b>-75.730.107</b>	<b>-76.256.823</b>
Vitto	-1.552.933	-1.988.219	-2.249.033	-2.472.029	-2.780.000
Lavanderia	-1.032.987	-1.399.366	-1.423.887	-1.572.131	-1.930.000
Dispositivi per incontinenza	-260.170	-420.359	-492.770	-559.947	-601.400
Materiale sanitario	-1.619.083	-716.592	-580.644	-512.158	-400.100
Materiale economale	-349.298	-379.135	-388.176	-396.299	-465.300
Variazioni rimanenze magazzino	325.506	110.395	177.044		
<b>Totale costi di mantenimento ospiti</b>	<b>-4.488.965</b>	<b>-4.793.277</b>	<b>-4.957.465</b>	<b>-5.512.564</b>	<b>-6.176.800</b>
Medicinali e reagenti	-721.388	-1.210.046	-1.478.356	-1.531.848	-1.959.000
Presidi	-861.186	-480.877	-429.349	-405.021	-520.000
Noleggio arredi e app. sanitarie	-48.249	-116.211	-178.314	-354.292	-376.000
Altri costi diagnostici e sanitari	-1.672.495	-2.118.416	-2.563.191	-2.862.584	-2.902.902
Prestazioni diagnostiche	-56.212	-38.511	-34.788	-35.575	-50.000
<b>Totale costi di assistenza sanitaria</b>	<b>-3.359.531</b>	<b>-3.964.062</b>	<b>-4.683.997</b>	<b>-5.189.320</b>	<b>-5.807.902</b>
Gestione calore e condizionamento	-2.551.366	-2.011.042	-2.559.109	-3.303.485	-3.488.518
Energia elettrica	-1.622.089	-1.838.729	-2.093.295	-1.996.447	-2.169.669
Altre utenze	-691.480	-771.265	-317.922	-667.566	-818.440
Pulizie	-2.341.391	-2.344.807	-2.348.692	-2.350.672	-3.598.495
Altri costi di funzionamento	-756.977	-426.122	-272.707	-180.592	-462.000
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>-7.963.303</b>	<b>-7.391.965</b>	<b>-7.591.725</b>	<b>-8.498.762</b>	<b>-10.537.121</b>
Servizi generali ed externalizzazioni	-594.074	-292.501	-202.317	-1.68.025	-416.561
Gest. amm.va-Imposte e tasse varie	-2.196.667	-2.208.210	-2.124.742	-1.493.819	-975.000
Gest. amm.va-Oneri vari PdR	-1.261.665	-1.238.996	-1.452.891	-755.195	-905.000
Gest. amm.va-Varie	-2.712.116	-5.214.874	-6.887.887	-4.988.382	-3.616.462
Consulenze - prestazioni di servizi appaltati	-727.312	-863.209	-733.895	-999.449	-2.623.130
<b>Totale spese generali e amm.ve</b>	<b>-7.491.834</b>	<b>-9.817.790</b>	<b>-11.401.732</b>	<b>-8.404.869</b>	<b>-8.536.152</b>
Manutenzione Ordinaria	-3.517.794	-3.799.846	-3.461.812	-3.200.409	-4.908.173
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>-85.091.516</b>	<b>-97.083.858</b>	<b>-100.365.688</b>	<b>-106.536.031</b>	<b>-112.222.972</b>
<b>1° Margine di Contribuzione</b>	<b>-7.143.083</b>	<b>-13.393.022</b>	<b>-11.755.221</b>	<b>-23.128.174</b>	<b>-30.012.271</b>
Ammortamenti	-7.981.816	-7.879.571	-8.510.800	-7.197.888	-6.837.994
Sterilizzazione	6.325.079	6.391.530	6.535.976	5.245.262	4.982.999
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		-1.133.962			
<b>2° Margine di Contribuzione</b>	<b>-8.799.820</b>	<b>-16.015.024</b>	<b>-13.730.045</b>	<b>-25.080.801</b>	<b>-31.867.266</b>
Imposte sul reddito	-1.071.978	-1.050.888	-1.076.632	-700.000	-450.000
<b>Risultato Operativo dopo le tasse</b>	<b>-9.871.799</b>	<b>-17.065.912</b>	<b>-14.806.677</b>	<b>-25.780.801</b>	<b>-32.317.266</b>
Interessi attivi	108.740	123.881	153.595	100.000	100.000
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>108.740</b>	<b>123.881</b>	<b>153.595</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Finanz. Gestione corrente	-1.174.041	-3.732.425	-5.021.721	-1.825.660	-1.650.000
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>-1.174.041</b>	<b>-3.732.425</b>	<b>-5.021.721</b>	<b>-1.825.660</b>	<b>-1.650.000</b>
Plusvalenze	493.709	400	0	0	0
Altri proventi straordinari	7.208	0	0	0	0
<b>Totale Proventi straordinari</b>	<b>500.917</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Oneri straordinari	-130.668	-54.099	-801	0	0
<b>Totale Oneri straordinari</b>	<b>-130.668</b>	<b>-54.099</b>	<b>-801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato d'Esercizio</b>	<b>-10.566.851</b>	<b>-20.728.155</b>	<b>-19.675.605</b>	<b>-27.506.461</b>	<b>-33.867.266</b>

## BUDGET 2026 – MINORI

CONTO ECONOMICO	MINORI 2026
Ricavi per rette	1.635.678
Altri ricavi	7.585
<b>Totale Ricavi</b>	<b>1.643.263</b>
Dipendenti	-1.342.539
<b>Totale Costo del Lavoro</b>	<b>-1.363.601</b>
Vitto	-80.000
Materiale economale	-30.000
<b>Totale costi di mantenimento ospiti</b>	<b>-110.000</b>
Medicinali e reagenti	-9.000
<b>Totale costi di assistenza sanitaria</b>	<b>-9.118</b>
Gestione calore e condizionamento	-37.946
Energia elettrica	-20.227
Altre utenze	-98.146
Pulizie	-132.880
Altri costi di funzionamento	-3.666
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>-292.865</b>
Servizi generali ed esternalizzazioni	-255.561
Gest. amm.va-Varie	-9.000
<b>Totale spese generali e amm.ve</b>	<b>-264.561</b>
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>-2.040.145</b>
<b>1° Margine di Contribuzione</b>	<b>-396.882</b>

## BUDGET 2026 – PATRIMONIO DA REDDITO

CONTO ECONOMICO	PDR 2026
Ricavi per locazioni	4.127.000
Altri ricavi	7.959
<b>Totale Ricavi</b>	<b>4.134.959</b>
Dipendenti	-501.189
Collaboratori e LP	-48.783
<b>Totale Costo del Lavoro</b>	<b>-549.972</b>
Materiale economale	-491
<b>Totale costi di mantenimento ospiti</b>	<b>-491</b>
Gestione calore e condizionamento	-366.000
Energia elettrica	-210.000
Altre utenze	-118.909
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>-694.909</b>
Gest. amm.va-Imposte e tasse varie	-975.000
Gest. amm.va-Oneri vari PdR	-905.000
Consulenze - prestazioni di servizi appaltati	-27.000
<b>Totale spese generali e amm.ve</b>	<b>-1.907.000</b>
Manutenzione Ordinaria	-600.000
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>-3.752.372</b>
<b>1° Margine di Contribuzione</b>	<b>382.588</b>
Imposte sul reddito	-450.000
<b>Risultato Operativo dopo le tasse</b>	<b>-67.412</b>
Plusvalenze	0
<b>Risultato d'Esercizio</b>	<b>-67.412</b>