

RELAZIONE ESPLICATIVA DATI IMMOBILIARI AZIENDA USL RM H AL 31/12/2015.

TABELLA INV_2_01: RICOGNIZIONE ED ANALISI DEL PARCO IMMOBILIARE: RACCOLTA E SISTEMAZIONE DI TUTTE LE INFORMAZIONI DI DETTAGLIO IN ORDINE A CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE: DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE, TITOLO DI GODIMENTO, EPOCA DI COSTRUZIONE, CONSISTENZE, STATO MANUTENTIVO PER CATEGORIE DI OPERE.

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 1 (codice INV_2_01) si riportano i dati richiesti per ciascuna struttura immobiliare aziendale.

Nel dettaglio si allegano inoltre i seguenti elaborati:

- 1) consistenze immobiliari del parco immobiliare aziendale
- 2) fascicoli dei fabbricati.

TABELLA INV_2_02: MODALITA' DI UTILIZZO E COSTI DI GESTIONE: ANALISI DELLE FUNZIONI ALLOCATE E GRADI DI COMPATIBILITA' RELATIVAMENTE A CIASCUNA STRUTTURA EDILIZIA IN TERMINI DI ACCESSIBILITA', EFFICIENZA ORGANIZZATIVA, FLESSIBILITA', ECONOMICITA' DI GESTIONE

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 2 (codice INV_2_02) si riportano i dati richiesti per ciascuna struttura immobiliare aziendale.

Nel dettaglio vengono riportati le funzioni allocate, i costi di gestione a consuntivo relativi all'anno 2014 suddivisi in costi gestione immobiliari/locativi e costi di gestione tecnico/manutentivi.

I costi di gestione immobiliari locativi sono suddivisi in canoni locativi, iva, oneri fiscali e oneri condominiali.

I costi di gestione tecnico/manutentivi sono suddivisi in multiservizio tecnologico, centrali e reti gas medicali, correttivi su impianti, edili verde e varie.

Per l'analisi dei gradi di compatibilità in termini di accessibilità, efficienza organizzativa, flessibilità ed economicità di gestione, in assenza di più precise indicazioni regionali, si è deciso di procedere secondo il seguente percorso metodologico riferito all'aspetto prettamente patrimoniale.

TABELLA INV_2_02: COMPATIBILITA' IN TERMINI DI ACCESSIBILITA'

Considerando il concetto di accessibilità in termini di abbattimento delle barriere architettoniche l'Azienda, già negli anni scorsi, ha prodotto studi, progetti ed analisi con la collaborazione di professionisti esterni. I relativi costi di adeguamento alle vigenti normative sono confluiti nel programma preliminare di adeguamento di cui alla DGR 471/2012.

Si è ritenuto, peraltro, di dover ampliare il concetto di accessibilità analizzando in termini oggettivi la facilità di accesso della popolazione servita ai servizi sanitari ed in particolare a quelli erogati sul territorio prendendo a riferimento il distretto sanitario.

L'Azienda USL ROMA H è parte del sistema sanitario della Regione Lazio e, per il territorio di propria competenza, ha il compito istituzionale di assicurare l'erogazione dei servizi volti al soddisfacimento dei bisogni di tutela della salute e dei bisogni socio-sanitari, così come previsto dalla normativa vigente.

L'ambito territoriale di competenza coincide con i comuni di Albano Laziale, Anzio, Ardea, Ariccia, Castel Gandolfo, Ciampino, Colonna, Frascati, Genzano, Grottaferrata, Lanuvio, Lariano, Marino, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Nettuno, Pomezia, Rocca di Papa, Rocca Priora, Velletri.

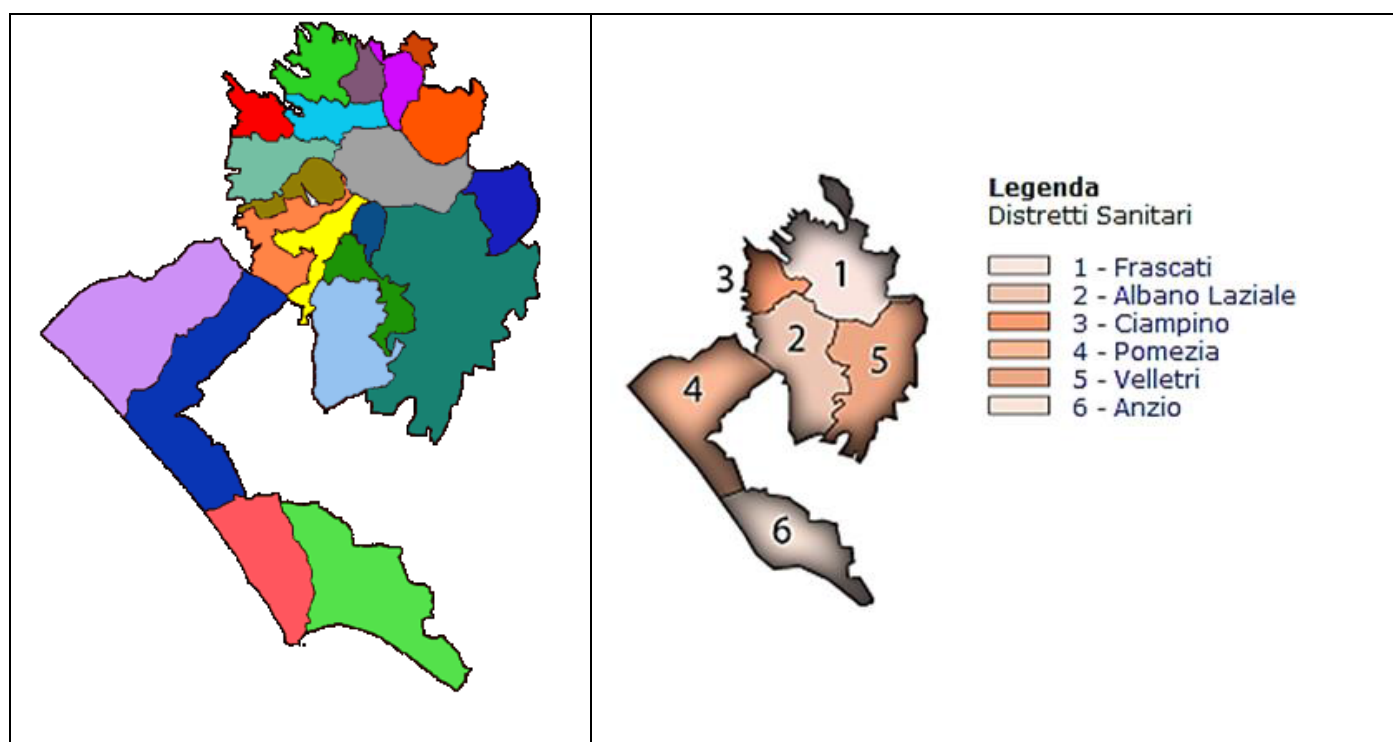
Il territorio è caratterizzato da due distinte realtà geografiche e socioeconomiche:

- I Castelli Romani, ricomprendente i comuni del complesso dei Colli Albani;

- Il Litorale, ricomprendente le città della porzione sud del litorale romano.

Rispetto al territorio di competenza l'Azienda è articolata in 6 Distretti Sanitari:

DH1	Frascati, Monteporzio, Montecompati, Colonna, Rocca Priora, Rocca di Papa, Grottaferrata
DH2	Albano Laziale, Ariccia, Genzano di Roma, Castel Gandolfo, Lanuvio, Nemi
DH3	Marino, Ciampino
DH4	Pomezia, Ardea
DH5	Velletri, Lariano
DH6	Anzio, Nettuno



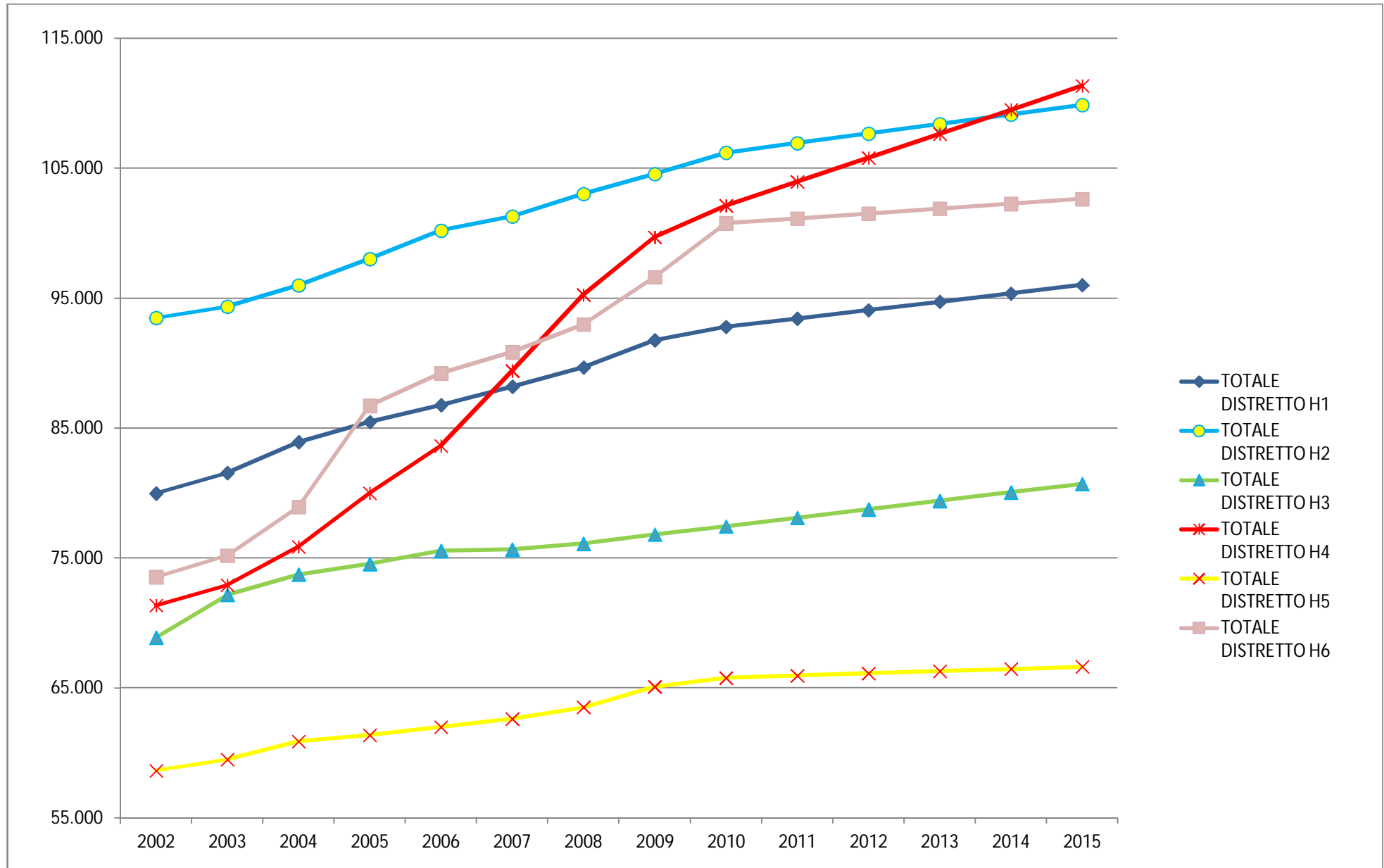
(fonte Nuovo Atto di Autonomia Aziendale pubblicato sul BURL n° 31 supplemento n° 1 del 21/04/2015)

Si riportano di seguito tabelle e grafici riportanti l'andamento della popolazione residente suddiviso per comune e per ambito distrettuale.

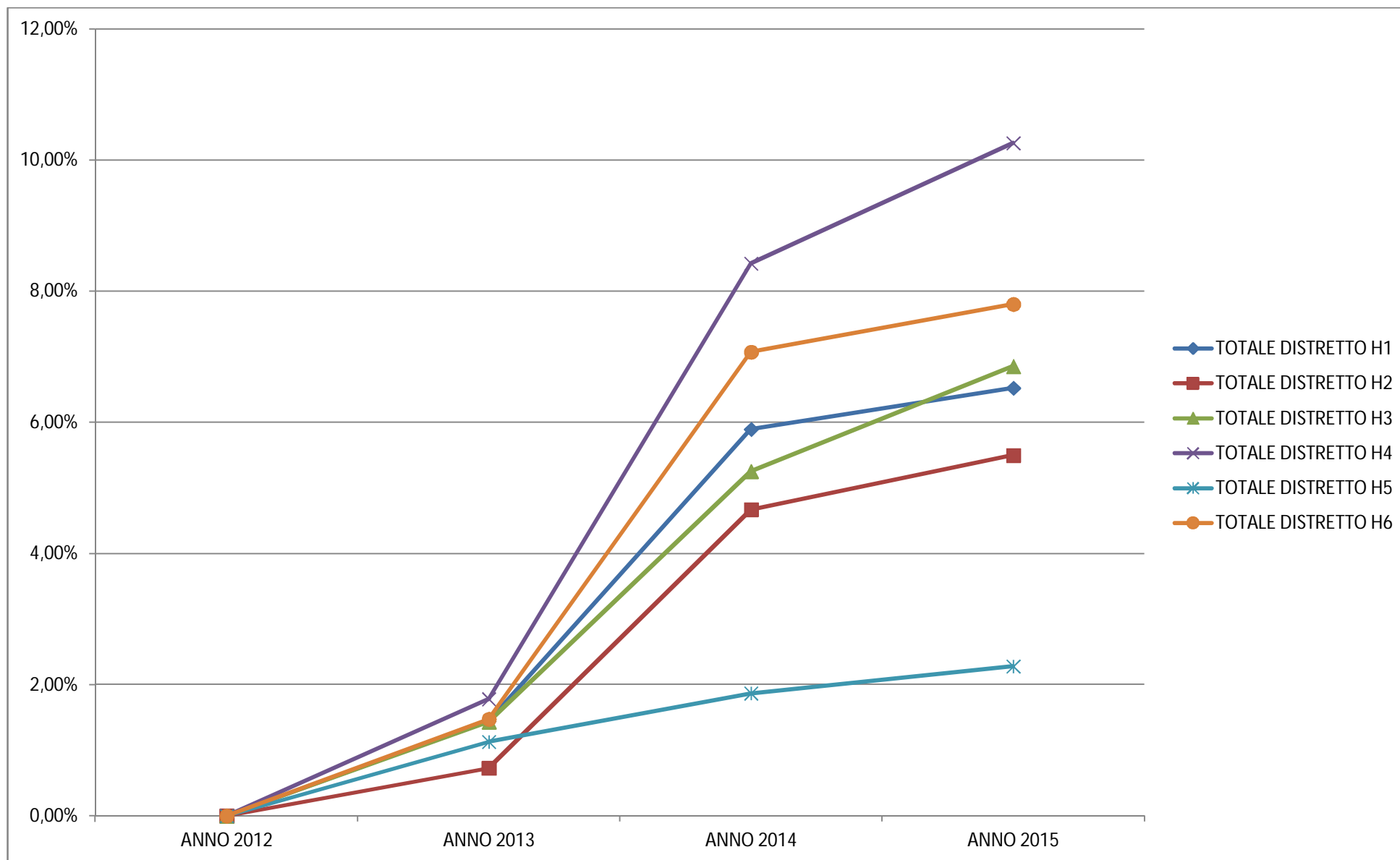
ANDAMENTO NUMERICO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 2002 AL 2015

Denominazione Comune	Popolazione residente al 01/01/2002	Popolazione residente al 01/01/2003	Popolazione residente al 01/01/2004	Popolazione residente al 01/01/2005	Popolazione residente al 01/01/2006	Popolazione residente al 01/01/2007	Popolazione residente al 01/01/2008	Popolazione residente al 01/01/2009	Popolazione residente al 01/01/2010	Popolazione residente al 01/01/2011	Popolazione residente al 01/01/2012	Popolazione residente al 01/01/2013	Popolazione residente al 01/01/2014	Popolazione residente al 01/01/2015
Colonna	3.348	3.377	3.464	3.553	3.543	3.563	3.643	3.809	3.918	4.016	4.028	4.053	4.214	4.233
Frascati	19.355	19.492	19.882	20.149	20.350	20.649	20.737	20.931	20.957	21.285	20.754	21.104	21.761	21.984
Grottaferrata	17.670	18.025	19.004	19.606	19.986	20.310	20.555	20.893	20.926	21.039	19.132	19.423	20.313	20.337
Monte Compatri	8.124	8.428	8.785	8.971	9.146	9.324	9.662	10.174	10.424	10.716	11.223	11.498	11.733	11.923
Monte Porzio Catone	8.243	8.311	8.372	8.546	8.607	8.700	8.737	8.921	8.934	8.989	8.588	8.582	8.763	8.704
Rocca di Papa	13.179	13.257	13.665	13.914	14.204	14.445	14.859	15.307	15.772	16.149	15.600	15.936	16.728	16.888
Rocca Priora	10.069	10.674	10.764	10.751	10.943	11.208	11.490	11.742	11.873	11.987	10.812	10.842	11.939	11.948
TOTALE DISTRETTO H1	79.988	81.564	83.936	85.490	86.779	88.199	89.683	91.777	92.804	94.181	90.137	91.438	95.451	96.017
Albano Laziale	33.822	34.332	34.806	36.022	37.508	38.215	38.986	38.997	39.770	40.516	38.368	38.983	40.872	41.708
Ariccia	17.848	17.669	17.885	17.995	18.053	18.060	18.083	18.283	18.410	18.555	18.319	18.199	19.532	19.509
Castel Gandolfo	7.925	8.108	8.539	8.592	8.643	8.691	8.706	8.952	9.000	9.037	8.769	8.782	8.952	9.033
Genzano di Roma	22.187	22.204	22.334	22.564	22.685	22.695	23.122	23.772	24.129	24.364	23.754	23.856	24.161	24.024
Lanuvio	9.990	10.194	10.540	10.933	11.402	11.704	12.185	12.581	12.894	13.147	12.982	13.163	13.535	13.687
Nemi	1.722	1.854	1.892	1.923	1.922	1.934	1.950	1.978	2.005	2.026	1.962	1.929	1.967	1.920
TOTALE DISTRETTO H2	93.494	94.361	95.996	98.029	100.213	101.299	103.032	104.563	106.208	107.645	104.154	104.912	109.019	109.881
Ciampino	36.072	36.133	37.031	37.529	37.984	37.983	37.885	38.058	38.251	38.529	37.180	37.332	38.145	38.417
Marino	32.823	36.035	36.708	37.023	37.575	37.684	38.225	38.769	39.199	39.976	38.358	39.288	41.361	42.299
TOTALE DISTRETTO H3	68.895	72.168	73.739	74.552	75.559	75.667	76.110	76.827	77.450	78.505	75.538	76.620	79.506	80.716
Ardea	27.420	29.012	30.472	33.195	35.263	36.846	39.170	41.077	41.953	42.879	44.609	45.198	48.305	48.926
Pomezia	43.936	43.919	45.403	46.802	48.385	52.571	56.105	58.621	60.167	61.106	56.377	57.587	61.187	62.422
TOTALE DISTRETTO H4	71.356	72.931	75.875	79.997	83.648	89.417	95.275	99.698	102.120	103.985	100.986	102.785	109.492	111.348
Lariano	10.379	10.592	10.846	11.060	11.295	11.605	12.009	12.457	12.721	13.011	12.926	13.116	13.412	13.424
Velletri	48.266	48.908	50.036	50.324	50.699	51.021	51.507	52.647	53.054	53.544	52.225	52.770	52.956	53.213
TOTALE DISTRETTO H5	58.645	59.500	60.882	61.384	61.994	62.626	63.516	65.104	65.775	66.555	65.151	65.886	66.368	66.637
Anzio	37.293	38.353	39.508	46.074	47.358	48.484	49.579	52.192	53.924	55.413	49.790	50.789	53.557	53.986
Nettuno	36.254	36.849	39.434	40.651	41.867	42.370	43.409	44.444	46.847	47.332	45.421	45.826	48.389	48.654
TOTALE DISTRETTO H6	73.547	75.202	78.942	86.725	89.225	90.854	92.988	96.636	100.771	102.745	95.211	96.615	101.946	102.640
TOTALE ASL RM H	445.925	455.726	469.370	486.177	497.418	508.062	520.604	534.605	545.128	553.616	531.177	538.256	561.782	567.239

ANDAMENTO GRAFICO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 2002 AL 2015



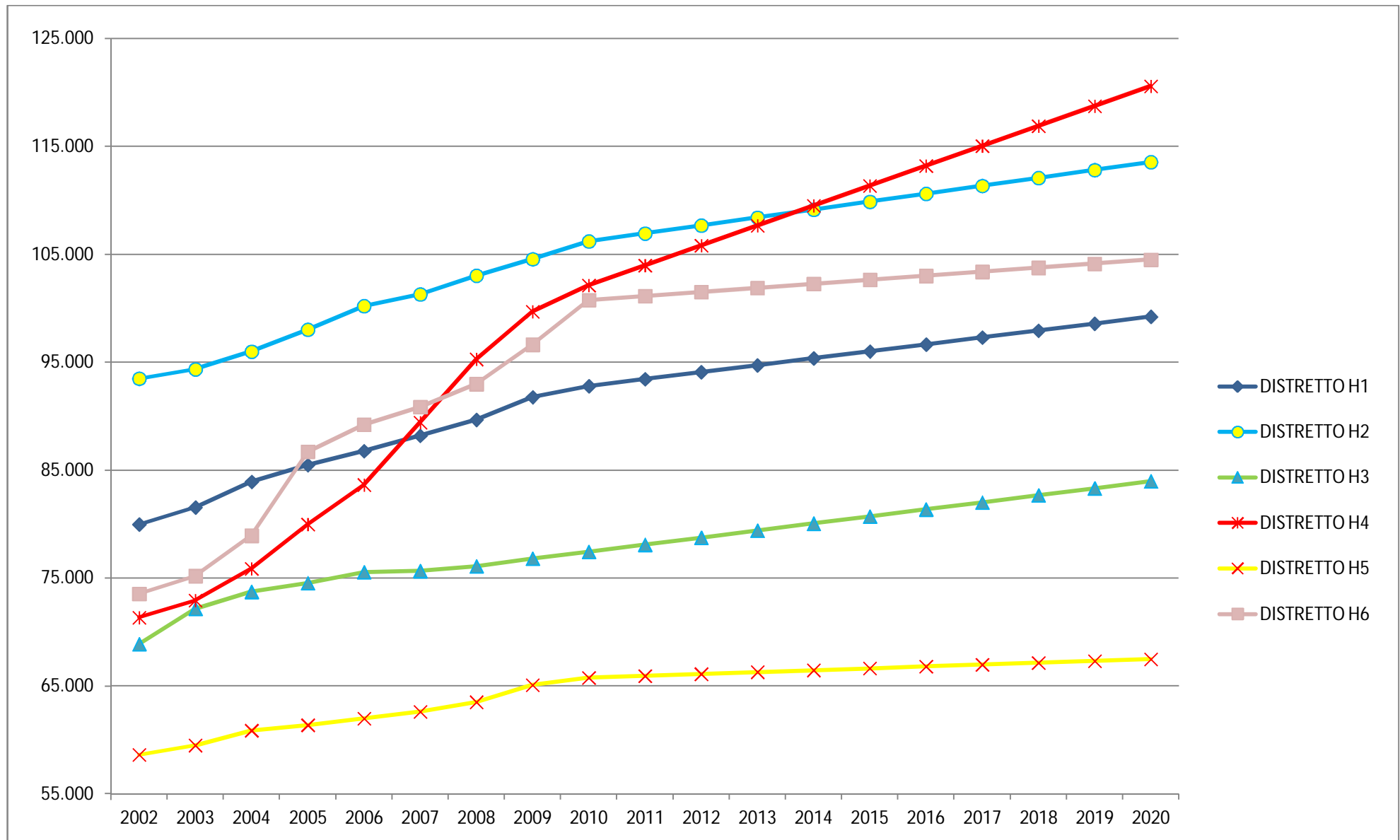
INCREMENTI PERCENTUALE NEGLI ULTIMI 3 ANNI



PREVISIONE NUMERICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE FINO AL 2020

Denominazione Comune	Popolazione residente al 01/01/2010	Popolazione residente al 01/01/2011	Popolazione residente al 01/01/2012	Popolazione residente al 01/01/2013	Popolazione residente al 01/01/2014	Popolazione residente al 01/01/2015	Popolazione stimata al 01/01/2016	Popolazione stimata al 01/01/2017	Popolazione stimata al 01/01/2018	Popolazione stimata al 01/01/2019	Popolazione stimata al 01/01/2020
TOTALE DISTRETTO H1	92.804	93.447	94.089	94.732	95.374	96.017	96.660	97.302	97.945	98.587	99.230
TOTALE DISTRETTO H2	106.208	106.943	107.677	108.412	109.146	109.881	110.616	111.350	112.085	112.819	113.554
TOTALE DISTRETTO H3	77.450	78.103	78.756	79.410	80.063	80.716	81.369	82.022	82.676	83.329	83.982
TOTALE DISTRETTO H4	102.120	103.966	105.811	107.657	109.502	111.348	113.194	115.039	116.885	118.730	120.576
TOTALE DISTRETTO H5	65.775	65.947	66.120	66.292	66.465	66.637	66.809	66.982	67.154	67.327	67.499
TOTALE DISTRETTO H6	100.771	101.145	101.519	101.892	102.266	102.640	103.014	103.388	103.761	104.135	104.509
TOTALE ASL RM H	545.128	549.550	553.972	558.395	562.817	567.239	571.661	576.083	580.506	584.928	589.350

PREVISIONE GRAFICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE FINO AL 2020



Nei distretti sanitari sono presenti strutture sanitarie territoriali e strutture sanitarie ospedaliere come di seguito elencate in tabelle riepilogative riportanti le superfici commerciali di ciascuna struttura immobiliare, il n° degli operatori dipendenti in servizio, il n° di abitanti serviti e il n° dei posti letto.

STRUTTURE TERRITORIALI PUBBLICHE

Distretto	Presidi Sanitari Territoriali	superficie commerciale mq	n° operatori	abitanti
DH1	Casa della Salute di Rocca Priora	12.943	63	
	Frascati - Via E. Fermi	8.639	182	
	Frascati - Via Matteotti	437	2	
	Frascati - Via Gregoriana – sede SERT	674	9	
	Grottaferrata - Via San Nilo	775	17	
	Monte Compatri - Via Felici	540	8	
	Monte Compatri - Via Rosmini	372	6	
	Rocca di Papa - Via Ferri	245	0	
	Totali	24.624	287	96.017
DH2	Albano – Via Borgo Garibaldi - Sede Legale	5.352	144	
	Albano - Via Gallerie di Sotto	3.017	111	
	Albano Pavona - Via Bologna	260	8	
	Albano - Piazza della Rotonda	831	20	
	Albano - Via Sannibale	111	6	
	Genzano - Via Guidobaldi	1.376	8	
	Genzano - Via Chatillon	382	7	
	Genzano - Via Unione Sovietica	174	5	
	Ariccia - Via delle Cerquette	147	11	
	Lanuvio - Piazza A. Moro	222	9	
Totali	11.873	329	109.881	
DH3	Ciampino - Via Calò	3.486	81	
	Ciampino - Via Baracca	631	48	
	Ciampino - Via del Lavoro –sede SERT	113	7	
	Marino - Via Costa Batocchi	313	2	
	Marino Frattocchie - Via Nettenunse	525	14	
	Totali	5.067	152	80.716
DH4	Pomezia - Via dei Castelli Romani	3.432	113	
	Pomezia - Via del Mare	1.635	8	
	Pomezia - Piazza Aldo Moro	588	11	
	Pomezia - Via Santo Domingo	643	21	
	Ardea Nuova Florida - Via Legnano	145	1	
	Ardea Tor San Lorenzo - Via dei Tassi	314	4	
Totali	6.757	158	111.348	
DH5	Velletri - Via San Biagio	2.824	120	
	Velletri - Via Orti Ginnetti – sede SERT	518	12	
	Velletri - Via Ariana	615	19	
	Velletri - Piazza Falcone	124	0	
	Lariano - Piazza dell'Anfiteatro	191	5	
	Totali	4.273	156	66.637
DH6	Anzio - Villa Albani – sede RSA	2.196	59	
	Anzio - Via Casal di Claudia– sede SERT	133	6	
	Anzio - Viale Severiano	688	24	
	Anzio - Riviera Mallozzi	207	0	
	Nettuno - Piazza Cavalieri di Vittorio Veneto	3.939	51	
	Nettuno - Via Menni (ex Via del Colle)	1.870	27	
Totali	9.034	167	102.640	
TOTALE ASL		61.628	1.249	567.239

STRUTTURE OSPEDALIERE PUBBLICHE totale 824 posti letto

Distretto	Presidi Sanitari Ospedalieri Pubblici	posti letto	superficie commerciale mq	n° operatori	abitanti
DH1	Ospedale di Frascati	170	14.793	361	96.017
DH2	Ospedale di Albano	205	13.396	414	109.881
	Ospedale di Genzano		9.125	257	
	Ospedale Ariccia	28	14.707	173	
	TOTALE Ospedali Albano, Genzano, Ariccia	233	37.227	844	
DH3	Ospedale di Marino	52	14.561	251	80.716
DH4	Distretto privo di ospedale pubblico	0	0	0	111.348
DH5	Ospedale di Velletri	153	12.413	448	66.637
DH6	Ospedale riuniti Anzio Nettuno	177	19.649	559	102.640
	Ospedale "Villa Albani" di Anzio	39	12.208	105	
	TOTALE Ospedali "Riuniti" e Villa Albani	216	31.857	664	
TOTALE ASL		824	104.247	2.568	567.239

Ospedale di Frascati a vocazione Medica sede di Pronto Soccorso
 Ospedale di Albano sede di Pronto Soccorso
 Ospedale di Genzano a vocazione Materno-Infantile
 Ospedale Ariccia sede di Servizi di Riabilitazione e Ambulatoriali
 Ospedale di Marino a vocazione H12
 Ospedale di Velletri a vocazione Chirurgica sede DEA I° Livello
 Ospedale riuniti Anzio Nettuno sede DEA I° Livello
 Ospedale "Villa Albani" di Anzio sede di Servizi di Riabilitazione e Casa della Salute

Dalla raccolta e dalla analisi di tali dati è stato possibile ricavare alcuni indici significativi di raffronto. Tali indici, riportati nelle tabelle che seguono, possono essere di utilità per l'Azienda allo scopo di fornire, in maniera oggettiva, elementi di riflessione sulle disomogeneità e disparità presenti sul territorio in termini di spazi e servizi forniti rispetto alla popolazione di riferimento e rappresentare in tal modo dati oggettivi sulle azioni e sulle strategie da porre in essere a breve, medio e lungo termine.

Le tabelle si riferiscono alle

STRUTTURE AZIENDALI TERRITORIALI PUBBLICHE

STRUTTURE AZIENDALI OSPEDALIERE PUBBLICHE

INDICI RIFERITI ALLE STRUTTURE TERRITORIALI PUBBLICHE

Distretto	Presidi Sanitari Territoriali	superficie / mille Abitanti	n° operatori / mille abitanti	superficie / n° operatori
DH1	Totali DH1	256,46	2,99	85,80
DH2*	Totali DH2 * esclusa la sede legale	86,11	1,68	28,76
DH3	Totali DH3	62,78	1,88	33,34
DH4	Totali DH4	60,68	1,42	42,77
DH5	Totali DH5	64,12	2,34	27,39
DH6**	Totali DH6*	123,69	1,63	76,02
TOTALE ASL		110,85	1,95	50,34

* N.B. per il distretto H2 sono stati esclusi dal conteggio i dati relativi alla sede legale di Albano Via Borgo Garibaldi ma si è tenuto conto della superficie utilizzata presso il PO di Ariccia incidente per circa il 20% della superficie complessiva del PO

** N.B. per il distretto H6 si è tenuto conto della superficie utilizzata presso il PO di Anzio Villa Albani incidente per circa il 30% della superficie complessiva del PO

La tabella di raffronto, predisposta sulla base degli indici oggettivi estratti dall'analisi dei dati patrimoniali, demografici e del personale dipendente, nella sua semplicità, offre un quadro chiaro ed esaustivo dell'accessibilità ai servizi sanitari territoriali della popolazione residente nell'ambito dei 6 distretti.

Il territorio maggiormente penalizzato in termini di spazi disponibili e di operatori dipendenti assegnati è il Distretto H4 Pomezia-Ardea che è tra l'altro, il Distretto più popoloso. Il Distretto H1 è invece quello che presenta tutti gli indici ben al di sopra della media. La superficie destinata ai servizi territoriali del Distretto H1 è superiore a 4 volte quella disponibile nel Distretto H4, mentre il numero degli operatori dipendenti è superiore al doppio.

Il presente studio intende pertanto offrire un quadro di lettura alternativo, semplice ma rigoroso, dello stato di fatto al fine di porre le basi per eliminare gli squilibri rispetto all'attuale presenza dell'offerta sanitaria sul territorio e quindi di accessibilità alle strutture sanitarie.

Il suddetto quadro è ulteriormente confermato dalla lettura delle tabelle riferite alle strutture ospedaliere pubbliche, come di seguito riportate, anche tenendo conto della presenza nei rispettivi territori delle strutture private accreditate.

INDICI RIFERITI ALLE STRUTTURE OSPEDALIERE PUBBLICHE

Distretto	Presidi Sanitari Ospedalieri Pubblici	posti letto / mille abitanti	superficie / mille abitanti	n° operatori / mille abitanti
DH1	Ospedale di Frascati	1,77	154,06	3,76
DH2*	TOTALE Ospedali Albano, Genzano, Ariccia	2,12	298,64	3,77
DH3	Ospedale di Marino	0,64	180,40	3,11
DH4	Distretto privo di ospedale pubblico	0,00	0,00	0,00
DH5	Ospedale di Velletri	2,30	186,28	6,72
DH6**	TOTALE Ospedali "Riuniti" e Villa Albani	2,10	274,69	5,45
TOTALE ASL		1,45	183,78	4,53

Distretto	Presidi Sanitari Ospedalieri Pubblici	n° operatori / posti letto	superficie / n° operatori	superficie / posti letto
DH1	Ospedale di Frascati	2,12	40,98	87,01
DH2	Ospedale di Albano	3,27	32,36	109,86
	Ospedale di Genzano		35,50	
	Ospedale Ariccia	6,18	68,01	420,19
	TOTALE Ospedali Albano, Genzano, Ariccia	3,62	40,62	147,15
DH3	Ospedale di Marino	4,83	58,01	280,02
DH4	Distretto privo di ospedale pubblico	0,00	0,00	0,00
DH5	Ospedale di Velletri	2,93	27,71	81,13
DH6	Ospedale riuniti Anzio Nettuno	3,16	35,15	111,01
	Ospedale "Villa Albani" di Anzio	2,69	81,38	219,11
	TOTALE Ospedali "Riuniti" e Villa Albani	3,07	42,46	130,53
TOTALE ASL		3,12	40,59	126,51

* N.B. per il PO di Ariccia si è tenuto conto della superficie utilizzata per attività distrettuali territoriali incidente per circa il 20% della superficie complessiva del PO

** N.B. per il PO di Anzio Villa Albani si è tenuto conto della superficie utilizzata per attività distrettuali territoriali incidente per circa il 30% della superficie complessiva del PO

Anche in questo caso la valutazione comparata degli indici fornisce un quadro oggettivamente chiaro della situazione e delle aree di intervento.

TABELLA INV_2_02: COMPATIBILITA' IN TERMINI DI EFFICIENZA ORGANIZZATIVA

L'analisi dettagliata dell'attuale consistenza immobiliare in uso e dei costi immobiliari/locativi e tecnico/manutentivi complessivamente sostenuti ha permesso di ricavare dati oggettivi significativi e utili per ricavare indici di confronto.

In particolare si è ritenuto di valutare l'efficienza organizzativa di ciascuna struttura edilizia in termini di efficiente utilizzo degli spazi disponibili attraverso il seguente indice di riferimento espresso in percentuale di spazi utilizzati rispetto al totale degli spazi disponibili:

$$I_{eo} = \text{Scal}_{ut} / \text{Scal}_{to} = (\text{Scal}_{to} - \text{Scal}_{in}) / \text{Scal}_{to}$$

dove

I_{eo} = indice di efficienza organizzativa

Scal_{ut} = (**Scal_{to}** - **Scal_{in}**) = superficie netta calpestabile utilizzata

Scal_{to} = superficie netta calpestabile totale

Scal_{in} = superficie netta calpestabile inutilizzata

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 2 (codice INV_2_02) si riportano gli indici di efficienza organizzativa **I_{eo}** per ciascuna struttura immobiliare aziendale ciò permettendo di individuare in maniera oggettiva gli immobili mal utilizzati su cui approfondire l'analisi delle cause di inefficienza e, di conseguenza, intervenire con correttivi.

TABELLA INV_2_02: COMPATIBILITA' IN TERMINI DI FLESSIBILITA'

Il concetto di flessibilità è stato interpretato in termini di costi unitari da sostenere per il completo adeguamento e la messa a norma degli immobili aziendali rispetto alla superficie lorda commerciale attraverso il seguente indice di riferimento espresso in euro a metro quadrato di superficie lorda totale:

$$I_{fl} = \text{Cpro}_{to} / \text{Scom}_{to}$$

dove

I_{fl} = indice di flessibilità

Cpro_{to} = costi manutentivi programmati (DGR 471/2012)

Scom_{to} = superficie lorda commerciale totale

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 2 (codice INV_2_02) si riportano gli indici di efficienza organizzativa **I_{eo}** per le struttura immobiliare aziendale oggetto di programmazione ciò permettendo classificare in maniera oggettiva gli immobili analizzati in termini di flessibilità. Maggiore è l'indice (espresso in €/mq) minore è il livello di flessibilità dell'immobile rispetto ai parametri edilizi presi in esame (architettonici, strutturali ed impiantistici).

Si riporta di seguito un tabella riepilogativa riportante i costi manutentivi programmati come definiti in conformità alle direttive di cui alla DGR 471/2012.

STRUTTURA	DETTAGLIO COSTI MANUTENTIVI PROGRAMMATI			
	ANTINCENDIO €	MESSA A NORMA E BARRIERE ARCH. €	VULNER. SISMICA €	TOTALE €
P.O. di Velletri	5.047.296,00	23.002.300,00	6.320.724,50	34.370.320,50
P.O. di Frascati	5.841.024,00	22.177.126,20	7.159.021,58	35.177.171,78
OO.RR Anzio-Nettuno e Pad. Faina	6.985.931,68	6.302.000,00	2.585.029,86	15.872.961,54
P.O. Villa Albani, Anzio	5.350.306,00	2.772.880,00	3.610.289,76	11.733.475,76
P.O. di Albano	5.137.119,00	2.046.000,00	3.735.005,74	10.918.124,74
P.O. di Genzano	4.635.098,00	2.032.903,57	3.535.629,97	10.203.631,54
P.O. di Marino	4.993.024,00	8.316.422,96	5.597.026,39	18.906.473,35
P.O. Ariccia	2.303.846,40	2.520.800,00	6.481.274,25	11.305.920,65
P.O. Rocca Priora	5.020.160,00	6.302.000,00	7.089.750,00	18.411.910,00
Poliambulatorio Pomezia **		2.772.880,00	368.521,30	3.141.401,30
Poliambulatorio ALBANO		600.631,02	1.187.322,26	1.787.953,28
Poliambulatorio GENZANO		718.428,00	600.792,98	1.319.220,98
Poliambulatorio CIAMPINO		1.293.665,74	975.490,87	2.269.156,61
Poliambulatorio FRASCATI ***		3.151.000,00	2.895.547,17	6.046.547,17
Poliambulatorio NETTUNO		2.310.117,84	591.136,42	2.901.254,26
Frascati Via Gregoriana		449.894,59	250.171,85	700.066,44
Velletri Via Ginnetti		358.136,01	199.147,87	557.283,88
Anzio Viale Severiano		452.369,40	251.548,01	703.917,41
TOTALI	45.313.805,08	87.579.555,33	53.433.430,78	186.326.791,19

nota: gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui allo studio di fattibilità della DGR 471/2012, riguardano solo il Patrimonio Aziendale.

** opere di completamento nuovo fabbricato intramoenia e urbanizzazione

*** opere di ripristino inagibilità di un'ala del fabbricato

TABELLA INV_2_02: COMPATIBILITA' IN TERMINI DI ECONOMICITA'

L'economicità è stata valutata in termini di spese complessivamente sostenute immobiliari/locative e tecniche manutentive degli immobili aziendali rispetto alla superficie netta calpestabile effettivamente utilizzata attraverso il seguente indice di riferimento espresso in euro a metro quadrato di superficie netta calpestabile:

$$I_{ec} = Csos_{to} / Scal_{ut}$$

dove

I_{ec} = indice di economicità

$Csos_{to}$ = costi complessivamente sostenuti immobiliari/locativi + tecnico/manutentivi (anno 2014)

$Scal_{ut} = (Scal_{to} - Scal_{in})$ = superficie netta calpestabile utilizzata

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 2 (codice INV_2_02) si riportano gli indici di efficienza organizzativa I_{ec} per ciascuna struttura immobiliare aziendale ciò permettendo classificare in maniera oggettiva gli immobili analizzati in termini di economicità. Maggiore è l'indice (espresso in €/mq) minore è il livello di economicità dell'immobile valutata nel suo complesso (locativo e manutentivo).

TABELLA INV_2_03: STRATEGIE COMPLESSIVE CHE SI INTENDONO ADOTTARE IN TERMINI DI ACCESSIBILITA', EFFICIENZA ORGANIZZATIVA, FLESSIBILITA', ECONOMICITA' DI GESTIONE

Nella tavola riepilogativa allegata relativa alla fase 3 (codice INV_2_03) si riportano le valutazioni richieste per ciascuna struttura immobiliare aziendale.

Sulla base dell'analisi dei gradi di compatibilità in termini di accessibilità, efficienza organizzativa, flessibilità ed economicità di gestione si riporta per singola struttura immobiliare la strategia di intervento.

TABELLA INV_3: RIORDINO DELL'ASSETTO IMMOBILIARE DA CONSEGUIRE A SEGUITO DI DISMISSIONI E ACCORPAMENTO DELLE SEDI, COERENTEMENTE CON I PO 2013-2015.

Quale diretta conseguenza delle analisi e delle valutazioni riportate nelle precedenti fasi come riepilogate nella tavola riepilogativa codice INV_2_03 si riporta un quadro degli interventi a breve, medio e lungo termine specificatamente riferito agli immobili in locazione finalizzato ad una totale dismissione degli stessi (tavola codice INV_3). Per il programma relativo agli altri immobili in uso si rimanda alla tavola codice INV_2_03).

U.O. Patrimonio Immobiliare
Staff della Direzione Generale
Dott. Ing. G. S. Sajeve