



## **DOCUMENTO PROGRAMMATICO 2024**

### **Premesse**

Il Documento Programmatico previsionale, che ha lo scopo di definire le linee operative attraverso le quali gestire l'attività della Società, è redatto in ottemperanza alle disposizioni dello Statuto Societario.

L'art. 16 prevede che l'Assemblea ordinaria venga convocata due volte l'anno in occasione dell'approvazione del documento programmatico e per l'approvazione del bilancio di esercizio.

### **Fatti di rilievo accaduti nel 2023**

Prima di esaminare la programmazione per l'anno 2024 è opportuno effettuare un riepilogo degli avvenimenti del 2023.

Il principale fatto di rilievo accaduto nell'anno 2023 è la conclusione del percorso di fusione per incorporazione con il Socio CPT avvenuta con la sottoscrizione dell'atto di fusione il giorno 29 giugno 2023 dal notaio Corrado Malberti di Como. A decorrere dal 30 giugno 2023 la gestione dell'impianto della funicolare Como-Brunate e le altre attività di CPT sono state trasferite alla SPT Holding SpA.

Si fa presente che gli effetti giuridici della fusione decorrono dal 30 giugno 2023 mentre gli effetti fiscali e gli effetti contabili di cui al numero 6) dell'art. 2501-ter Codice Civile decorrono dal 1° gennaio 2023.

Si evidenzia che la Società è a capitale interamente pubblico e che il capitale sociale è aumentato passando da € 10.236.527,00 a € 11.942.946,00 e la compagine societaria è passata da n. 3 a n. 84 Soci.

Alla data odierna SPT Holding Spa si occupa della gestione del proprio patrimonio immobiliare strumentale e civile dato in locazione, della gestione dell'autosilo di proprietà di Via Castelnuovo, della gestione delle partecipazioni di proprietà (ASF AUTOLINEE Srl) e, a decorrere dal 30 giugno 2023, anche



della gestione dell'impianto e dei beni della funicolare Como-Brunate con gli adempimenti che ne derivano relativamente alla manutenzione straordinaria, ai rapporti con il gestore del servizio (attualmente ATM) e con l'Agenzia del TPL per il prossimo bando di gara per i servizi a FUNE.

A tal proposito Regione Lombardia, anche in considerazione della complessità della gestione del bando di gara in periodi pandemici, ha stabilito che le Agenzie del trasporto pubblico locale lombarde possono posticipare l'avvio delle procedure di gara per un massimo di 24 mesi dal termine dell'emergenza sanitaria (terminata il 31 marzo 2022).

L'Agenzia del Trasporto Pubblico locale del bacino di Como, Lecco e Varese ha prorogato il contratto di concessione del servizio di T.P.L. ad ASF AUTOLINEE Srl sino al 31.12.2025 con delibera n. 62 del Consiglio di Amministrazione.

Si informa inoltre che in data 20 dicembre 2023 l'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale di Como, Lecco e Varese, sul proprio sito internet, ha pubblicato una informativa relativa alla delibera con la quale si approvano le nuove regole per le gare per l'affidamento dei servizi a fune.

L'Agenzia informa che:

*“Si tratta di servizi fino ad oggi svolti sulla base di contratti di servizio e concessioni stipulati dagli enti a suo tempo competenti, a cui l'Agenzia è gradualmente subentrata ai sensi della L.R. 6/2012.*

*L'importante novità deliberata dall'Agenzia prevede, innanzitutto, la necessità di individuare un unico lotto modale per l'affidamento dei servizi di TPL su impianti fissi, distinto da quelli relativi ai servizi automobilistici.*

*In primo luogo perché il mantenimento di gestione congiunta delle due tipologie di servizi non consentirebbe significative economie visto che le figure chiave deputate alla produzione di servizi di TPL automobilistico e su impianti fissi sono nella maggior parte dei casi diverse, con competenze e abilitazioni professionali diverse, in particolare per quanto riguarda i servizi manutentivi.*



*Inoltre, mantenere unite le due tipologie di servizi rischierebbe di determinare una riduzione della concorrenza potenziale sui lotti di gara relativi ai servizi automobilistici, a causa del numero limitato di operatori in grado di gestire insieme servizi di TPL su impianti a fune e automobilistici. Infine, la scelta di affidare tutti i servizi su impianti fissi a fune in un unico lotto, nonostante la storia specifichi le difformità tecniche e gestionale dei singoli impianti, è legata alla possibilità di condividere risorse e fattori produttivi, soprattutto in relazione alle attività di manutenzione ordinaria degli impianti e alle attività svolte dal personale indiretto. Senza dimenticare la scarsa appetibilità sul mercato di lotti con un solo impianto, in alcuni casi poco appetibili al mercato. In questo modo l’Agenzia conta di raggiungere l’obiettivo della stipula di un unico contratto di servizio relativo alla gestione dei servizi sui sette impianti del bacino di competenza con un affidamento che avrà durata di 7 anni, con possibilità di proroga fino a ulteriori 3 anni, ottenendo efficienze nella gestione ed efficacia del servizio per i cittadini”*

### **Gestione autosilo di via Castelnuovo**

La vendita dei biglietti e degli abbonamenti dell’autosilo di Via Castelnuovo risulta in aumento rispetto al 2022 pur non avendo ancora raggiunto i valori pre-Covid dell’anno 2019. Al 31.12.2023 gli introiti ammontano infatti a € 252.496, in aumento rispetto ad una previsione annua di € 240.000, con un aumento del 5,99% rispetto all’anno precedente (€ 238.215), ma ancora inferiore del 4,91% rispetto al 2019 (€ 265.531).

### **Quota di partecipazione di maggioranza di SPT in ASF Autolinee Srl.**

Il tema, dibattuto negli anni passati, sulla necessità od opportunità di alienare parzialmente o totalmente la quota maggioritaria detenuta da SPT Holding Spa in ASF è stato definito nel corso del 2022 vista la convergenza sul mantenimento



della quota di maggioranza di SPT Holding in ASF dei Soci Provincia di Como e Comune di Como espressa in occasione delle deliberazioni annuali in tema di revisione straordinaria delle partecipazioni e confermata anche nel corso del 2023.

Più precisamente, sul tema relativo al futuro della partecipazione detenuta da SPT in ASF AUTOLINEE Srl la Provincia di Como, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 60 del 21/12/2023, ha confermato di mantenere la quota di capitale detenuta indirettamente in ASF AUTOLINEE Srl.

Anche il Comune di Como, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 13 dicembre 2023 ha deliberato di mantenere la quota di capitale detenuta indirettamente in ASF AUTOLINEE Srl in attesa dell'evoluzione circa l'affidamento del servizio mediante gara da parte dell'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Como, Lecco e Varese.

### **Distribuzione del dividendo ai soci di SPT Holding SpA**

I Soci nel corso dell'Assemblea che si è svolta in data 26 giugno 2023 hanno approvato all'unanimità il bilancio di esercizio 2022 confermando l'impegno per la convocazione di un'Assemblea entro il mese di ottobre 2023 per una distribuzione dei dividendi ai Soci.

Nel corso dell'Assemblea che si è svolta il 26 ottobre 2023 si è preso atto del bilancio di esercizio 2022 del CPT ed è stata anche approvata la proposta di distribuzione di un dividendo di €. 650.000,00 (euro seicentocinquantamila/00), dopo avendo verificato sia la capienza della riserva straordinaria disponibile che la disponibilità finanziaria della società: il dividendo, è stato corrisposto ai Soci in data 24 novembre 2023.

E' da rilevare che è il sesto anno consecutivo che avviene la distribuzione dei dividendi ai Soci di SPT Holding Spa.



### **Altri rapporti con Enti soci - Piano di rientro del debito verso i Soci**

Con la definizione del percorso di fusione si è pervenuti all'azzeramento del debito con il Socio CPT e, a seguito di accordi intercorsi con il Comune di Como, si è provveduto anche all'estinzione anticipata del finanziamento in essere mediante il pagamento dell'intera quota capitale residua al 2023.

### **Contenzioso in corso - Ricorso Spt/Regione Lombardia**

I Soci, nel corso dell'Assemblea che si è svolta in data 25 giugno 2020, hanno dato mandato al Consiglio di Amministrazione di procedere con l'affidamento dell'incarico allo Studio Legale Zoppolato per promuovere la riassunzione del giudizio avanti al Giudice Ordinario del contenzioso con la Regione Lombardia per il riconoscimento dei contributi in conto esercizio relativo agli anni 2000/2002. Alla data odierna di è in attesa che pervengano aggiornamenti dallo Studio Legale in merito allo stato di avanzamento della pratica.

Si fa presente che:

- le disposizioni normative degli ultimi anni prevedono che anche le società a capitale pubblico adempiano a prescrizioni normative che interessano gli enti locali;
- la Società espleta le proprie procedure di acquisto, accedendo al Mercato elettronico degli acquisti della pubblica amministrazione (Mepa) che consente di effettuare ordini di fornitura di beni e servizi ed effettua ordini e gare d'appalto anche tramite la piattaforma regionale Sintel;
- la Società è registrata presso l'Osservatorio regionale dei pubblici appalti per consentire l'inserimento delle informazioni relative ai bandi, agli avvisi di gara e alle aggiudicazioni effettuate da SPT HOLDING SpA in qualità di Stazione Appaltante (ANAC);



- in attuazione delle disposizioni che regolano i rapporti con gli Enti Locali, la Società adempie agli obblighi relativi alla fatturazione elettronica dal 1° gennaio 2019 ed è soggetta allo split payment;
- la sezione “Trasparenza” del sito aziendale viene costantemente aggiornata con le informazioni previste dalla legislazione “anticorruzione”.



## **Prospettive per la Società.**

Anche il corrente anno sarà molto impegnativo per SPT Holding Spa con sfide da affrontare e problematiche peculiari da risolvere nell'incertezza di un contesto generale che presenta più variabili rispetto al passato.

La società, oltre a doversi occupare della gestione del proprio patrimonio immobiliare e provvedere all'ordinaria amministrazione, dovrà strutturarsi per fare fronte alle nuove esigenze che si sono create con l'ultimazione del percorso di fusione inversa con il Socio CPT che oltre ad avere comportato una modifica della compagine societaria ha determinato un cambiamento dell'operatività della società a livello amministrativo, con l'instaurarsi di molteplici nuovi rapporti con i nuovi soci e a livello tecnico gestionale, dovendo fare fronte alle esigenze derivanti dalla gestione dell'impianto Funicolare Como-Brunate e dei nuovi e particolari compendi immobiliari già di proprietà di CPT .

Si dovrà procedere inoltre all'adeguamento del sito istituzionale seguendo sia le direttive AGID che quanto previsto da ANAC, anche nell'ottica di renderlo più facilmente fruibile ad un numero di utenti che si prevede in crescita.

Si fa presente che il contesto normativo derivante dalla Legge 07 Agosto 2015 n° 124, la cosiddetta Legge Madia, consente alla Società di poter proseguire nello svolgimento della propria attività, lasciando ai Soci la possibilità di valutare le ragioni e le opportunità, mediante il piano di revisione straordinaria delle partecipazioni, del mantenimento o della dismissione della propria quota.

Quest'analisi, iniziata nel corso dell'anno 2017, viene esplicitata annualmente con i documenti prodotti dalle Amministrazioni ai sensi del D. Lgs. n° 175/2016 (revisione straordinaria delle partecipazioni).

Per il futuro societario riveste notevole importanza l'attuazione del bando di gara per l'affidamento dei servizi di Trasporto Pubblico Locale su gomma che l'Agenzia per il TPL del bacino di Como, Lecco e Varese deve predisporre.



Le procedure di gara per l'affidamento dei servizi di trasporto pubblico locale sono regolamentate con la delibera n. 49 del 2015 dell'ART (Autorità per la Regolazione dei Trasporti).

SPT Holding Spa è interessata al bando per i servizi di TPL su gomma nel duplice ruolo di locatario di immobili messi a disposizione del TPL e di socio di maggioranza di ASF, attuale gestore del servizio e possibile partecipante alla gara per il rinnovo del servizio di Trasporto Pubblico Locale su gomma.

Per quanto riguarda l'individuazione dei beni essenziali e indispensabili per lo svolgimento del servizio e delle modalità di successiva messa a disposizione dell'assegnatario l'agenzia del TPL, in data 14 dicembre 2018, ha tenuto una consultazione pubblica nella quale ha proceduto a presentare il lavoro svolto affinché, entro 30 giorni, potessero essere formulate delle osservazioni, richieste di chiarimenti e/o integrazioni a cura degli interessati provvedendo contestualmente a pubblicare tutta la documentazione sul sito internet dell'Agenzia.

Nella scelte dell'Agenzia per il TPL gli otto depositi principali di proprietà di SPT Holding Spa ed attualmente utilizzati da ASF Autolinee Srl sono stati ritenuti indispensabili: tale scelta implica l'obbligo dell'utilizzo di tali depositi da parte del vincitore della gara. Altri due immobili (depositi di Bellagio e Val Rezzo) sono stati classificati come disponibili, cioè sarà discrezionale il loro utilizzo da parte dell'assegnatario del servizio di TPL, mentre non è stato considerato il deposito di San Fedele Intelvi anch'esso attualmente locato ad ASF e utilizzato per il servizio di Trasporto Pubblico Locale, probabilmente per mero errore materiale.



Nella prima relazione prodotta dall’Agenzia per il TPL sono stati quindi compresi negli immobili ritenuti INDISPENSABILI i seguenti depositi

Prog.	Lotto di riferimento	Ubicazione impianto Comune	Ubicazione dell’impianto - Via/ Piazza	Funzione Impianto	Proprietario	Superficie totale
1	1: Como - Lecco	Como	Via Colombo snc	Deposito-officina-uffici	Ente locale/pubblico	19844
2	1: Como - Lecco	Como	Via Asiago	Deposito-officina-uffici	Ente locale/pubblico	11312
3	1: Como - Lecco	Cantù	Via Grandi	Deposito-uffici	Ente locale/pubblico	6814
4	1: Como - Lecco	Erba	Via Lecco	Deposito-uffici	Ente locale/pubblico	4267
5	1: Como - Lecco	Menaggio	p.zza Roma	Deposito-officina-uffici	Ente locale/pubblico	3150
6	<u>1: Como - Lecco</u>	Merate	Via del Lodovichi	Deposito	Ente locale/pubblico	2640
7	<u>1: Como - Lecco</u>	Uggiate Trevano	Via Foscolo	Deposito	Ente locale/pubblico	2591
8	1: Como - Lecco	Appiano Gentile	Via Pasubio	Deposito	Ente locale/pubblico	2360

Nella lista dei depositi ritenuti DISPONIBILI sono compresi:

Prog.	Lotto di riferimento	Ubicazione impianto Comune	Ubicazione dell’impianto - Via/ Piazza	Funzione Impianto	Proprietario	Superficie totale
1	1: Como - Lecco	Bellagio	Via Carcano	Deposito	Ente locale/pubblico	627
2	1: Como - Lecco	Val Rezzo	Via Don Felice Sam Bruna	Deposito	Ente locale/pubblico	170

In data 14 gennaio 2019, la società ha inviato n. 3 osservazioni per il lotto 1 Como-Lecco relativamente ai depositi di Bellagio, San Fedele Intelvi e Val Rezzo richiedendone l’inserimento nell’elenco depositi indispensabili.

In seguito, in data 29 novembre 2019, la Società ha richiesto all’Agenzia del TPL che l’immobile di Bregnano, in locazione ad ASF Autolinee dal 01/04/2023, venga inserito nei fabbricati interessati dal bando di gara.

Relativamente al servizio di trasporto pubblico della Funicolare Como-Brunate la Società, in data 15 settembre 2023, ha inviato una comunicazione all’Agenzia del TPL per la messa a disposizione dell’impianto e dei relativi beni per i servizi di TPL su impianti a fune del Bacino di Como Lecco e Varese nella quale ha confermato quanto comunicato da CPT nel corso del mese di giugno 2023.



Si fa presente che si è in attesa che pervengano maggiori informazioni a fronte della comunicazione pubblicata dall’Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale di Como, Lecco e Varese sul proprio sito internet in data 20 dicembre 2023 nella quale si informa che sono state approvate le nuove regole per le gare per l’affidamento dei servizi a fune.

### Situazione debitoria

Dal quadro sintetico della situazione finanziaria della società emerge la presenza dei seguenti debiti strutturali:

SITUAZIONE DEBITORIA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
a Mutui Passivi	1.430.519	1.164.423	884.884	515.296	282.725	--	658.939
b Interessi passivi sui mutui	11.766	9.828	7.854	6.347	3.091	1.041	13.851
c Debiti verso soci per somme versate in conto perdite	4.622.000	3.773.000	3.377.000	3.179.000	2.991.338	2.386.882	--
d Debiti per interessi su finanziamenti	--	--	--	--	--	--	--
e Debiti verso Provincia di Lecco	--	1.103.872	551.936	--	--	--	--
	<b>6.064.285</b>	<b>6.051.123</b>	<b>4.821.674</b>	<b>3.700.643</b>	<b>3.277.154</b>	<b>2.386.882</b>	<b>672.790</b>

E' interessante segnalare che dal 2017 al 2023 la situazione debitoria societaria è passata da € 6.064.285 a € 672.790 con una riduzione pari a € 5.391.495 per effetto:

- dell’azzeramento della voce “debiti verso la Provincia di Lecco” (pagamento di € 554.281,66 effettuato il 23/07/2020 a saldo dell’ultima rata con riconoscimento degli interessi legali relativa alla liquidazione della partecipazione societaria);
- dell’estinzione anticipata al 31/12/23 del debito per finanziamento soci Comune di Como (€ 1.311.139,14 liquidati in data 03/01/24) e dell’estinzione del debito



per finanziamento soci CPT (€ 874.029,77 per effetto della fusione societaria del 30/06/23) rispetto ai piani di rientro sottoscritti nel 2018;

- dell'estinzione nel mese di luglio 2022 dei due mutui BPS e INTESA;
- dal 30/06/2023, per effetto della fusione societaria, SPT è subentrata nel debito del mutuo BPS stipulato da CPT il 15/11/2011 e avente scadenza 31/01/2031, relativo a diversi immobili e terreni ex CPT siti in Como e Brunate (funicolare,...).

In merito ai debiti verso soci:

- la voce relativa al debito, arrotondata, è azzerata per effetto della fusione societaria del 30/06/2023 con il socio CPT e dell'estinzione anticipata al 31/12/2023 del debito con il socio Comune di Como liquidata il 03/01/2024.
- la voce relativa agli interessi maturati sulle somme versate per la copertura delle perdite (d), è incrementata di € 82.261,38 relativa ai ratei di interesse riconosciuti al Comune di Como nella misura dello 1,25% relativa a 9 mesi del 2022 (misura stabilita con decorrenza dal 01/01/2022, con D.M. del 13/12/2021 pubblicato in G.U. n. 297 del 15/12/2021, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha aggiornato il saggio dell'interesse legale dal precedente 0,01% all'1,25%) e nella misura del 5,00% relativa al 2023 (misura stabilita con decorrenza dal 01/01/2023, con D.M. del 13/12/2022 pubblicato in G.U. n. 292 del 15/12/2022, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha aggiornato il saggio dell'interesse legale dal precedente 1,25% al 5,00%), e diminuita del medesimo importo per il riconoscimento effettuato in data 30/3/23 ed in data 03/01/24 (data del pagamento dell'estinzione anticipata del debito per finanziamento soci al Comune di Como).

Non è ancora stata definita la questione debiti/crediti reciproci con il Comune di Como non conciliati per un importo pari a €. 9.841,24, nonostante nel corso degli anni si sia cercato di addivenire ad una definizione. Tale cifra proveniva dagli interessi calcolati per il ritardato pagamento da parte del Comune di Como della somma di €. 285.000,00 per i lavori effettuati e pagati da SPT nel corso degli anni



2012 e 2013 per la rimozione delle interferenze autostradali presso il deposito di Lazzago e rimborsati da Società Autostrade direttamente al Comune di Como che, nonostante li avesse già incassati da Società Autostrade, li ha versati tardivamente a SPT (in parte nel 2014 e in parte nel 2015).

Anche nell'anno 2023 il Comune di Como – nota prot. SPT n. 694 del 26.04.2023 - ribadiva di non ritenere dovuta la somma di € 9.841,24. In data 28/11/23 – nota prot. 1934 - SPT ha sollecitato il proprio legale per la predisposizione di una bozza di accordo per addivenire ad una definizione della questione.

### **Partecipazioni societarie**

La Società detiene le sole quote di partecipazione relative alla controllata ASF srl: 50,95%. Come negli anni precedenti, il Consiglio di Amministrazione si è orientato ad inserire nel Documento la previsione di entrate derivanti dagli utili prodotti dalla controllata Asf Autolinee srl, motivo che ha indotto il Consiglio di Amministrazione di Spt ad approvare la relazione in data 31 gennaio 2024, dovendo attendere la pre-chiusura di esercizio di Asf srl.

L'Agenzia del Trasporto Pubblico locale del bacino di Como, Lecco e Varese ha prorogato il contratto di concessione del servizio di T.P.L. ad ASF AUTOLINEE Srl sino al 31.12.2025. Pertanto, al momento, si può ipotizzare che la data del subentro del nuovo gestore non avvenga prima del 2026.

Si ribadisce che nel corso degli scorsi anni, lo slittamento della gara ha prodotto effetti positivi dati dalla stabilità di gestione del servizio di trasporto pubblico locale, anche se la riduzione di risorse disponibili nei bilanci delle province, ha richiesto interventi di razionalizzazione delle corse ed un'attenta programmazione degli investimenti.

In linea con gli anni precedenti, la controllata Asf srl procederà con la progressiva sostituzione del parco autobus, sostituendo i mezzi maggiormente inquinanti: uno degli obiettivi dell'anno 2024 sarà la sperimentazione e l'eventuale messa in



esercizio di autobus elettrici. Il budget 2024 approvato dal Consiglio di Amministrazione di ASF prevede un risultato positivo pur con una significativa riduzione degli utili rispetto alle annate precedenti vista la previsione di un aumento dei ricavi comunque inferiore all'incremento dei costi dovuto soprattutto al rialzo del prezzo dei carburanti.

Per quanto riguarda il risultato dell'anno 2023, pur non essendo ancora approvato dal Consiglio di Amministrazione, l'esercizio di ASF dovrebbe produrre comunque un risultato positivo ed una distribuzione di utili nel corso del 2024.

### **Previsione di entrata 2024**

Il bilancio della Società è alimentato da tre fonti di entrata. Le previsioni del 2024, risultano in aumento rispetto al 2023:

- Locazione di beni immobili € 1.800.000,00
- Gestione dell'autosilo di Via Castelnuovo € 250.000,00
- Ripartizione utili ASF (previsione 2024) € 1.500.000,00

L'aumento degli introiti derivanti dalle locazioni di beni immobili è generato dall'incremento dei canoni di locazione degli 11 immobili affittati ad ASF Autolinee che sono aumentati dello 0,60% (€ 8.364,20) per effetto dell'adeguamento Istat previsto nei nuovi contratti stipulati nel gennaio 2022; l'importo annuo degli 11 contratti passa quindi da € 1.394.032,50 del 2023 a € 1.402.396,70 del 2024.

Dal mese di aprile 2023, è stato locato ad ASF Autolinee anche il deposito di Bregnano, per un ulteriore introito di € 35.000,00/anno (apr.2023/mar.2024) oltre all'adeguamento Istat che verrà applicato da aprile 2024.

Inoltre, dal 30/06/23 a seguito della fusione, SPT è subentrata nei contratti di locazione CPT.

Per quanto riguarda la gestione dell'autosilo di via Castelnuovo si prevede un incremento degli incassi dovuto anche alle nuove tariffe deliberate dal Consiglio di Amministrazione in data 30/11/2023 ed entrate in vigore il 1° gennaio 2024.



## **Previsione di spesa**

La Società chiude i bilanci in utile dal 2010 e, da alcuni anni i risultati di esercizio segnano una gestione positiva già prima della appostazione degli utili della partecipata Asf.

## **Personale**

Il ridimensionamento dei costi di struttura, operato su vari fronti negli scorsi esercizi, ha portato a una sostanziale diminuzione delle voci di spesa del personale, che è giunto a contare su cinque dipendenti, di cui un part-time al 50% fino al 31.12.2023 e un ulteriore part-time al 75% dal 1.01.2024. Il costo del personale nel 2023 è stato in linea con la spesa sostenuta nell'esercizio precedente e non è possibile ridurre tale costo nel corso dell'esercizio corrente. Con la conclusione del percorso di fusione inversa con il socio si conferma la previsione di una riorganizzazione della società necessaria per fare fronte all'ingresso nel patrimonio immobiliare nel corso del corrente anno degli asset in carico al socio CPT ed alla gestione di una compagine societaria differente rispetto a quella precedente alla fusione (passata da tre a 84 soci). Si prevede, quindi, l'assunzione di n. 2 dipendenti (un profilo tecnico ed un amministrativo) tramite lo svolgimento di selezioni pubbliche.

L'attività d'impresa della società, si esplica:

- a) nella gestione dell'autosilo
- b) nella gestione del patrimonio immobiliare
- c) nella gestione dell'impianto e dei beni della Funicolare Como-Brunate.

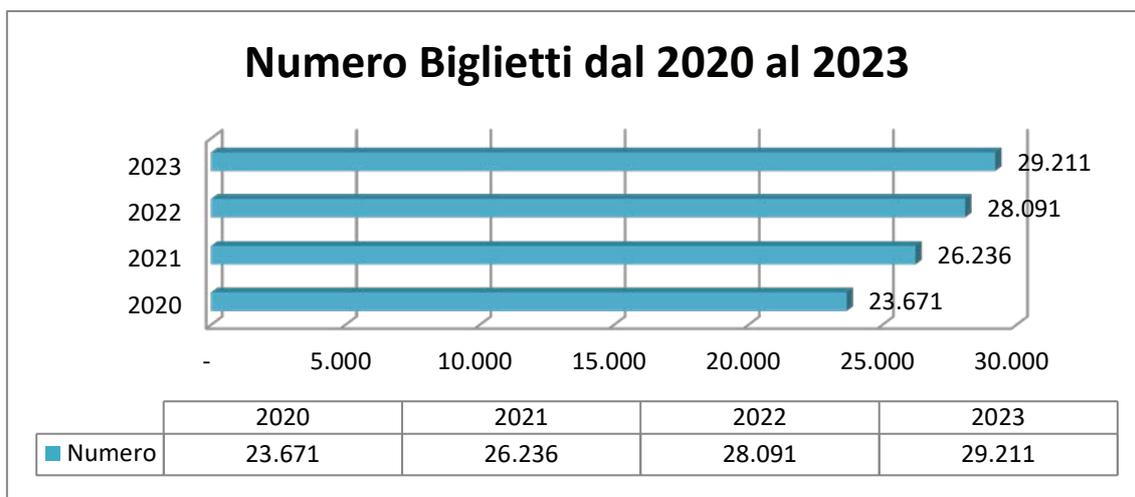
## **Autosilo di via Castelnuovo**

La Società gestisce l'autosilo di cui è proprietaria per 2/3. Spt è proprietaria di 300 posti auto, collocati ai piani -1 e -2 e 17 posti auto al piano zero.

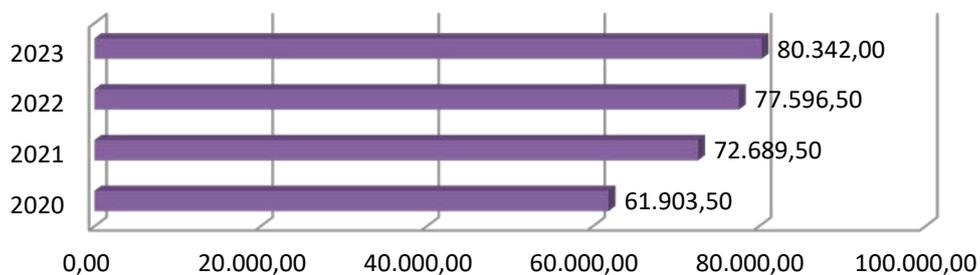


125 posti auto al piano zero, di proprietà del Comune di Como, sono gestiti in regime di concessione di fatto; il contratto è scaduto nel mese di novembre 2011 e, alle proposte avanzate dalla Società di rinnovo della concessione o disponibilità all'acquisto dei posti auto, non erano pervenuti riscontri fino alla fine del 2023 , inizio di un'interlocuzione che ha portato nel mese di gennaio 2024 a colloqui ed incontri con il Comune di Como volti alla definizione della questione. Come già segnalato nelle relazioni programmatiche precedenti, la definizione del rapporto concessorio o l'acquisto dei posti auto di proprietà del Comune di Como risulta essere atto necessario sia in relazione agli investimenti già effettuati, sia per i nuovi investimenti da effettuare nei prossimi anni.

Di seguito si riportano i dati assoluti relativi alla vendita di biglietti ed abbonamenti del quadriennio 2020 – 2023 e relativi incassi.

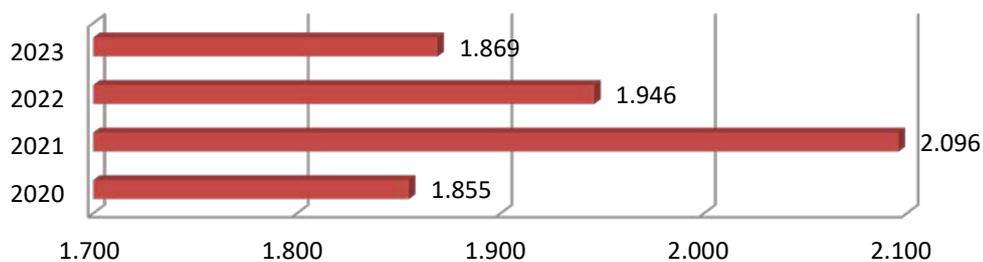


### Incassi Biglietti dal 2020 al 2023



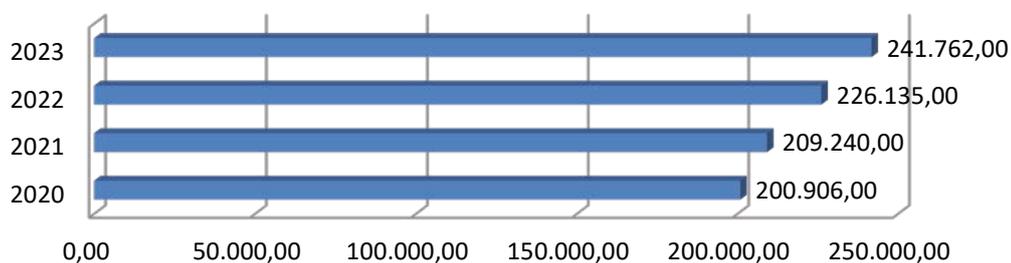
	2020	2021	2022	2023
■ Incassi	61.903,50	72.689,50	77.596,50	80.342,00

### Numero Abbonamenti dal 2020 al 2023



	2020	2021	2022	2023
■ Numero	1.855	2.096	1.946	1.869

### Incassi Abbonamenti dal 2020 al 2023



	2020	2021	2022	2023
■ Incassi	200.906,00	209.240,00	226.135,00	241.762,00



I dati statistici della vendita dei biglietti orari e degli abbonamenti indicano l'evoluzione progressiva e il gradimento degli utenti.

La fidelizzazione degli utenti, effettuata nel corso degli ultimi anni, con tariffe competitive e servizi adeguati (pulizia, pronto intervento, box bici, videosorveglianza, illuminazione e servizio cassa) ci ha consentito di poter effettuare un aggiornamento delle tariffe, attuato dal 1° gennaio 2024, riducendo le tipologie e armonizzando il costo dei biglietti di Via Castelnuovo con quelli in vigore negli autosili della convalle, anche in relazione agli aumenti riscontrati nelle forniture energetiche.

Nell'anno 2023, dai grafici biglietti si nota un incremento di +1.120 unità in più rispetto all'anno 2022, Differente, invece la situazione degli abbonamenti, si nota infatti un leggero decremento di -77 unità rispetto all'anno 2022.

Complessivamente, tra biglietti e abbonamenti venduti, gli incassi dell'autosilo registrano un incremento di € 18.372,50 pari al 6,05% rispetto al 2022.

### **Gestione proprietà immobiliari**

La Società è proprietaria di 19 immobili, o compendi immobiliari, e detiene in concessione fino al 2028 l'area di Lazzago, sulla quale Spt ha edificato un deposito per gli autobus a metà degli anni '90, investendo € 3.451.595. Il deposito di via Colombo a Lazzago, pur realizzato da SPT, sarà assegnato alla Società fino al 2028. L'area di Lazzago è stata concessa al Comune di Como da parte della proprietà SAL. L'accordo tra SPT ed il Comune di Como prevede che, al termine dei 35 anni di concessione, l'immobile verrà acquisito dal proprietario dei terreni. Nel 2019 è stato richiesto al Comune di Como di valutare la possibilità di un prolungamento della convenzione che regola l'utilizzo del deposito, anche alla luce degli importanti investimenti che potrebbero interessare il comparto. Nel mese di dicembre 2021 la Società ha inviato una ulteriore richiesta al Comune



ribadendo quanto sopra. Nel corso del 2023 SPT ha organizzato un primo incontro con la proprietà Società Agricola Lazzago, per avviare un percorso che consenta di ottenere, prima della scadenza del 2028, un prolungamento della concessione.

La maggior parte dei depositi e le rimesse, sono messe a disposizione del servizio di trasporto pubblico locale mediante contratti di locazione con Asf, che sono stati rinnovati per la durata di anni sei a decorrere dal 1° gennaio 2022 e saranno tacitamente rinnovabili per altri sei anni. Alla scadenza del 31 dicembre 2033 i contratti si intenderanno risolti senza possibilità di rinnovo. Per il deposito di Lazzago la scadenza coincide con il 2028, termine di scadenza dell'attuale concessione del Comune di Como, con possibilità di proroga al 2033 se verrà rinnovata la concessione a SPT.

Fa eccezione l'immobile di viale Aldo Moro a Como, ora parzialmente sfritto per quanto riguarda la parte di uffici e locato ad una scuola ed ad una ditta di autotrasporto passeggeri privata per la parte di deposito (il contratto di affitto con la ditta di autonoleggio è stato rinnovato a marzo 2021).

SPT Holding S.p.A. in forza di delibera dell'Assemblea dei soci del 14.02.2020 e Consorzio Pubblici Trasporti S.p.A. con delibera dell'Assemblea dei soci del 22.07.2020 hanno attuato un processo di fusione societaria in attuazione delle previsioni del T.U.S.P. (Decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 - Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) e ai fini della prevista razionalizzazione delle partecipazioni pubbliche come espresso nelle citate delibere di indirizzo (art. 20) e in conseguenza della fusione, l'incorporante (SPT) subentra di pieno diritto all'incorporata (CPT) in tutti i beni mobili ed immobili, assumendo, dal 1° luglio 2023, la proprietà della funicolare terrestre "Como-Brunate", ereditando anche il contratto di locazione di ATM Milano che attualmente gestisce il servizio di TPL e i contratti di locazione di tutte le attività



presenti presso la stazione a Valle di Como, piazza Alcide De Gasperi n.4 e presso la stazione di Monte di Brunate, piazza Bonacossa.

Presso gli impianti di Erba, Appiano e Uggiate, oltre all'immobile destinato a deposito, vi sono appartamenti destinati a civile abitazione locati.

Come per gli anni precedenti, la programmazione degli interventi e degli investimenti economici è da intendersi quale previsionale. Oltre agli interventi programmati in quanto prioritari per la nostra Società e ad operazioni richieste da enti terzi ve ne sono altri urgenti derivanti dalle segnalazioni dell'inquilino ASF o ATM che, a volte senza una pianificazione preventiva, richiedono riparazioni e manutenzioni straordinarie.

La Società ha aderito alla convenzione con la Stazione Appaltante Provinciale (SAP) per l'affidamento di lavori, forniture e servizi sopra soglia, utilizzata positivamente nel 2018/2019 avendo permesso di effettuare i procedimenti per l'espletamento della gara di appalto relativa alle opere di adeguamento delle reti di drenaggio e degli impianti di trattamento delle acque presso il deposito autobus sito in Menaggio (CO), via Roma n. 2.

Nell'anno 2023, senza il supporto esterno della SAP, la società è riuscita tramite le risorse interne a procedere all'affidamento, all'esecuzione e ultimazione dei lavori di due gare d'appalto di importi notevoli, quali:

- 1) Rifacimento manti di copertura autorimessa principale e secondaria presso il deposito di SPT Holding S.p.A. sito in Erba, via Lecco n. 36 (Importo complessivo di € 210.622,89);
- 2) Rifacimento della pavimentazione in asfalto, senza realizzazione di nuovi ambiti pavimentati, di parte del deposito di proprietà di SPT Holding S.p.A. sito in via Colombo, snc - località Lazzago – Como (Importo complessivo di € 379,641,33).

Oltre ai numerosi ulteriori affidamenti sotto la soglia di euro 40.000,00.



Il personale SPT Holding Spa è supportato da uno studio legale per gli affidamenti sotto soglia che vengono gestiti direttamente.

Gli investimenti previsti nell'anno 2024 seguono delle priorità che vedono ai primi posti gli adeguamenti ambientali e normativi e gli interventi correlati a garantire la sicurezza degli immobili mettendo in pratica le risultanze delle verifiche sulla sicurezza sia strutturale che impiantistica e sulla conformità normativa affidate e svolte nell'anno 2019 e realizzati in buona parte dal 2020 al 2023.

A completare la parte documentale per il pieno rispetto delle vigenti normative in relazione agli impianti elettrici, nell'anno 2023, SPT ha dato incarico ad uno studio professionale di redigere le relazioni del calcolo di verifica per la protezione contro le scariche atmosferiche per tutti gli edifici di proprietà.

Questa scelta è dettata anche in funzione delle gare di affidamento del TPL che l'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di COMO-LECCO-VARESE sta predisponendo.

Passando all'analisi dei singoli complessi immobiliari si ha che:



### **DEPOSITO di APPIANO - via Pasubio, 16.**

Il compendio è ubicato nel Comune di Appiano Gentile nella parte meridionale, in adiacenza alla S.P. «Veniano Mozzate», immediatamente dopo lo svincolo con la S.P. «Lomazzo Bizzarone» ed è delimitato dalla Via Salvo D'Acquisto e dalla Via Pasubio, con accesso carraio e pedonale dalla stessa via Pasubio.

Il deposito è sito in ambito periferico al Comune di Appiano Gentile in zona dotata di tutte le opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.

Il bene è composto dal "Deposito bus", insistente su una superficie catastale di mq 3.720 dei quali circa mq. 2.900 adibiti ad area scoperta (piazzale interamente attrezzato e recintato), e da un adiacente fabbricato in parte adibito a ufficio/spogliatoi per gli autisti ed in parte ad abitazione, che sarà però oggetto di valutazione separata.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Pasubio e, attualmente, è in comune con quello dell'abitazione, anche se la conformazione dell'area consentirebbe la separazione dei rispettivi ingressi.

Il compendio, realizzato nell'anno 1973 e ristrutturato nel 1999, si compone di:

Capannone a rimessa, per il ricovero di 12 autobus, con struttura portante in travi e pilastri prefabbricati in c.a. copertura in "tegoli" prefabbricati con sovrastanti lastre grecate in alluminio preverniciato recentemente posate, murature perimetrali di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati a rustico fine, pavimento in battuto di cemento. La copertura è dotata di sistema Linea Vita certificato.

Corpo di fabbrica adiacente il Capannone a rimessa a struttura di tipo "tradizionale", con muratura in blocchi portanti spessore cm 30, intonacati a civile oltre tinteggiatura, solai in latero cemento, copertura in tegole marsigliesi, costituito da tre vani (sala attesa autisti, servizi spogliatoio e magazzino ricambi) con le seguenti finiture interne: pavimenti in gres, rivestimenti per il servizio in



ceramica, serramenti in legno con vetri semplici, tapparelle in p.v.c. e porte in legno;

Area esterna a piazzale, interamente pavimentato con tappeto in tout venant corredato da propria rete di fognatura e tombinatura con smaltimento tramite allacciamento alla rete fognaria comunale attraverso pompa di sollevamento. Si precisa in proposito che sono previsti interventi specifici per l'adeguamento del sistema di smaltimento e trattamento delle acque di prima pioggia in conformità alle indicazioni ricevute dalla Provincia.

Sono presenti 2 colonne antincendio connesse direttamente alla rete idrica comunale, pompa d'erogazione gasolio (n.1 serbatoi da litri 5.000 installato nell'anno 1994 ed n.1 serbatoi da litri 22.000 installato nell'anno 1995) e di un ambito attrezzato al lavaggio degli automezzi. Il piazzale è anche dotato d'impianto generale d'illuminazione.

L'intera proprietà è in buono stato di conservazione in quanto non presenta, alla vista, segni di degrado o deperimento tali da essere evidenziati.

L'immobile è infatti stato oggetto di interventi per opere di manutenzione straordinaria nel 1994, di una ristrutturazione generale nel 1999 che ha interessato anche il rifacimento completo del tetto degli spogliatoi/uffici e di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2014 per il rifacimento integrale del manto di copertura del deposito mediante lo smaltimento di tutti gli elementi con presenza di lastre contenenti fibre di cemento amianto.

La copertura è dotata di sistema di Linea Vita certificata.

Per quanto è stato possibile accertare tutti gli impianti tecnologici possono ritenersi conformi alle vigenti norme in materia e pertanto adeguati per lo svolgimento della funzionalità a cui sono dedicati.



## INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024

In relazione all'impianto di riscaldamento a servizio dei locali adibiti ad uffici e di stazionamento del personale di guida, ASF ha segnalato che sono state riscontrate delle perdite considerevoli di acqua nelle tubazioni di mandata e ritorno del suddetto impianto.

Visto che la rete delle tubazioni dell'impianto sono posizionate per la maggior parte al disotto della pavimentazione (e non è semplice rintracciare la perdita), visto lo stato di anzianità sia dei ventilconvettori che della caldaia, la scelta è quella di intervenire rifacendo completamente l'impianto di riscaldamento.

SPT dopo aver affidato sia l'incarico per la progettazione dell'impianto di riscaldamento, computo metrico e direzione lavori, che l'incarico per progettazione impianto elettrico a servizio locale caldaia, procederà nel corso del 2024 ad affidare i lavori di rifacimento dell'impianto di riscaldamento e i lavori per la realizzazione dell'impianto elettrico a servizio del locale. Sull'intervento di rifacimento dell'impianto di riscaldamento, caldaia compresa, stando alle attuali normative vigenti, si potrà beneficiare del recupero fiscale in dieci anni.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Impianto di riscaldamento	€ 20.333,73	Computo Metrico	
Impianto elettrico a servizio del locale caldaia	€ 4.737,81	Computo Metrico	€ 25.071,54

## INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.



## INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nelle prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Unica Ambientale del deposito, sono richiesti i lavori per la realizzazione di pozzi perdenti per lo smaltimento in loco delle acque derivanti dalle superfici di pertinenza non soggette a potenziale contaminazione, in alternativa allo scarico in pubblica fognatura.

Inoltre l'impianto di separazione acque dovrà essere adeguato e reso conforme ai disposti di cui al Regolamento Regionale 4/06, art. 5 comma 3, installando un sistema completo di valvola motorizzata e Quadro Elettrico in PLC. Restano escluse le opere elettriche delle quali ad oggi non si ha una stima di costo.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Realizzazione pozzi perdenti come da prescrizioni AUA	€ 26.000,00	Computo Metrico (*)	
Adeguamento impianto di separazione acque	€ 5.000,00	STIMA	€ 31.000,00

(\*) *Visto il costante aumento dei materiali, prima dell'affidamento dei lavori si rende necessario l'aggiornamento dei prezzi del computo metrico.*



### **APPARTAMENTO di APPIANO - via Pasubio, 16.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Appiano Gentile nel parte meridionale, in adiacenza alla S.P. «Veniano Mozzate», immediatamente dopo lo svincolo con la S.P. «Lomazzo Bizzarone» ed è delimitato dalla Via Salvo D'Acquisto e dalla Via Pasubio, con accesso carraio e pedonale dalla stessa via Pasubio.

La proprietà è sita in ambito periferico al Comune di Appiano Gentile in zona dotata di tutte le opere d'urbanizzazione primarie e secondarie.

L'accesso carraio avviene direttamente dalla Via Pasubio e, attualmente, è in comune con quello del deposito bus mentre quello pedonale si pratica direttamente dal viale di accesso posto immediatamente dopo il cancello carraio. E' importante evidenziare che la conformazione dell'area consentirebbe la separazione dei rispettivi accessi (deposito autobus/abitazione) in modo da non avere interferenze tra le diverse unità immobiliari, con destinazioni d'uso differenti, presenti all'interno del compendio.

L'edificio, realizzato nell'anno 1973 e ristrutturato nel 1999, ha struttura di tipo "tradizionale", con muratura in blocchi portanti spessore cm 30, intonacati a civile oltre tinteggiatura, solai in latero cemento, copertura in tegole marsigliesi e presenta le seguenti finiture interne:

- quanto alla porzione ad abitazione in piano rialzato: pavimenti in ceramica, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, pareti e plafoni intonacate a civile e tinteggiate, serramenti in legno verniciato con vetri semplici, tapparelle in uve, portoncino d'ingresso e porte in legno;
- quanto al piano interrato, avente accesso da scala esterna, per centrale termica e deposito: pavimenti in gres, pareti intonacate a civile e solo tinteggiatura per il deposito, porte e serramenti in ferro e vetri;

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra portico coperto d'accesso, ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e balconcino; al piano interrato, con accesso da scala



esterna, centrale termica e locale cantina. L'abitazione ha in uso esclusivo un'area esterna a verde, completamente recintata e indipendente dal resto della proprietà, di circa mq. 380.

L'intera proprietà è in buono stato di conservazione in quanto non presenta, alla vista, segni di degrado o deperimento tali da essere evidenziati.

Tutti gli impianti tecnologici possono ritenersi conformi alle vigenti norme in materia e pertanto adeguati per lo svolgimento della funzionalità a cui sono dedicati.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

All'interno dell'immobile, si dovrà procedere all'eliminazione delle interferenze che si generano tra la parte adibita a deposito e la parte adibita a abitazione civile. Si procederà posizionando delle barriere automatiche tra l'attuale cancello e l'area del distributore carburante, realizzando due posti auto esterni all'area deposito ad uso esclusivo dell'abitazione collocati tra l'attuale cancello e le nuove barriere automatiche e realizzando contestualmente due nuovi ingressi, il primo per l'accesso all'abitazione e il secondo per consentire in modo autonomo l'accesso ai contatori acqua del deposito e dell'abitazione.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Eliminazione interferenze tra deposito e appartamento	€ 40.000,00	STIMA	€ 40.000,00

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



### **DEPOSITO di BELLAGIO - via Carcano, 89.**

Il compendio è sito in Comune di Bellagio, Frazione Vergonese, in Via P. Carcano n. 89, in ambito urbano a circa Km 2 dal centro del Comune medesimo, sulla direttrice Bellagio / Como.

L'ambito è da ritenersi ottimale per l'insediamento della rimessa dei bus di linea. L'immobile è parte integrante e sostanziale di una struttura destinata a cementificio ormai chiusa da parecchi anni e può contenere 10 autobus.

La proprietà si estende su l'intero piano primo del compendio denominato "Ex Cementrapido", realizzato negli anni '30, e, per le finalità perseguite dalla «S.P.T. S.p.A.», venne a subire, a cura e spese della Società «CEMENTRAPIDO S.r.l.», integrali interventi di ristrutturazione, giusta Concessione Edilizia n. 5247 di prot., pratica n. 14/1997, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bellagio in data 20.07.1998.

Il lastrico solare posto sopra la proprietà SPT è di proprietà di Terzi.

L'accesso si attua dalla statale Lariana n. 583 attraverso un breve tratto di strada privata di proprietà di Terzi gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

La porzione d'edificio comprende:

1. autorimessa deposito bus, con altezza di m 6,00 e scala per uscita di sicurezza in cls della larghezza di m 1,20 allocata all'estremità di tramontana;
2. ufficio con annessi spogliatoi, posto all'eternità di tramontana dell'autorimessa con fronte sulla strada statale "583 Lariana", con altezza netta di m 2,95 nonché locale "sgombero" con altezza di m 3,05;
3. altri vani, ubicati lungo la parete a monte del vano principale con altezza variabile compresa fra m 2,00 e m 6,00.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi di collegamento in c.a.; solaio di copertura in "tegoli" preconfezionati in c.a. p. ad interasse variabile; solaio di calpestio (copertura del sottostante piano terreno) in travi preconfezionate in c.a.



p. poste ad interasse di circa m 1,00 con interposte lastre in laterizio e sovrastante cappa in cls. e soletta piena in c.a..

Muri perimetrali realizzati in blocchi di cemento “bolognini”, eccezione fatta per la parete verso monte (contro roccia) parte in c.a. e parte in sassi.

La copertura è piana impermeabilizzata e praticabile; i serramenti sono in ferro muniti di “vetro semplice”, ad eccezione per l’ufficio che presenta serramento in ferro a “vasistas” e “vetro camera”.

Le pavimentazioni della rimessa è in cls.

Le pareti delimitanti il corpo ufficio e gli spogliatoi sono realizzati con murature e porte tagliafuoco REI 120 così come la contro plafonatura di ~~recentissima~~ recente esecuzione.

L’area pertinenziale è totalmente asfaltata con tappetino, idoneamente illuminata, con la presenza di n. 1 “colonnina idrante”.

L’immobile è in soddisfacente stato di conservazione in quanto non presenta alla vista segni di degrado o deperimento tali da essere evidenziati.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti tecnologici, sia quelli allacciati alle pubbliche reti di adduzione e di smaltimento, sia quelli di cui è dotato il compendio per lo svolgimento della propria funzionalità, possono, ragionevolmente, ritenersi conformi alle vigenti norme in materia.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL’ANNO 2024**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso del 2024.

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL’ANNO 2023**

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell’anno 2023.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



### **DEPOSITO di BREGNANO - via Paù, 12.**

L'immobile è sito in Comune di Bregnano, in Via Paù, trasversale della Via Grandi (strada di collegamento Bregnano Vertemate), nella zona centrale del Comune, dove sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per lo svolgimento dell'attività di deposito autobus/automezzi.

Si evidenzia che il comparto è inserito in un contesto ambientale prettamente residenziale anche se l'immobile SPT è stato realizzato antecedentemente alla maggior parte delle abitazioni presenti (edificato nell'anno 1986/1987).

Si estende su un lotto della superficie catastale di mq 2410, dei quali circa mq 1.690 attinenza scoperta a piazzale antistante al compendio e per i restanti mq quale sedime dei corpi di fabbrica.

Il comparto è costituito da:

un capannone industriale che può contenere 14 autobus, prefabbricato in c.a. composto da n. 8 campate (h = m 4.70), con struttura a pilastri in c.a. p. 40x40, travi a doppia pendenza in c.a. p., tegolo di copertura a sviluppo lineare con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, tamponamento in mattoni cavi di cemento "bolognini a vista" s= cm 20 per un'altezza di m 2.45, su tre lati a protezione da venti pavimentazione industriale in cls.;

un monoblocco prefabbricato, finitimo al capannone in lato di mezzogiorno quale ufficio e locali per il personale viaggiante

una pompa gasolio, adiacente all'ingresso si trova la colonnina per il rifornimento del gasolio, coperta da una tettoia (impianto attualmente disattivato).

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Negli anni scorsi sono stati eseguiti la bonifica e sostituzione del manto del tetto in amianto, la sostituzione del prefabbricato ad uso uffici, il rifacimento dell'impianto elettrico e di illuminazione e delle opere edili per la sistemazione dell'area, un impianto di video sorveglianza e antintrusione e, per regolarizzare



la situazione urbanistica e catastale dell'immobile, è stata redatta una perizia di idoneità statica inerente l'edificio ad uso deposito autobus utilizzata per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile.

La copertura è dotata di sistema di Linea Vita certificata.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Avendo perfezionato la pratica di frazionamento per l'acquisizione di una superficie pari a 18 mq, risultanti al catasto di proprietà del vicino confinante, nel corso del 2024 si effettuerà l'atto di compravendita.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Atto notarile per acquisto area frazionata	€ 5.000,00	STIMA	€ 5.000,00

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Nel corso degli anni 2022/2023 ASF, in occasione degli incontri tecnici intercorsi, ha manifestato un interesse per l'immobile, ritenendolo strategico all'interno del loro piano di riassetto aziendale. Tale interessamento si è concretizzato nel corso del 2023 con la stipula del contratto di affitto che ha richiesto, quale allegato indispensabile alla stipula contrattuale, la redazione dell'APE.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Incarico professionale per redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	€ 218,00	ORDINE	€ 218,00

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



### **DEPOSITO di CANTU' - via Grandi, 14**

Il compendio è sito in Comune di Cantù, in Via A. Grandi n. 14 14/A (strada di circonvallazione esterna di Cantù), in comparto settentrionale dell'ambito periferico del centro cittadino, ove sorgono recenti complessi edilizi di carattere residenziale ed artigianale commerciale.

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché di tutti i servizi necessari ed indispensabili per un corretto insediamento dei complessi produttivi commerciali e, quindi, anche per il deposito in parola.

L'edificato, realizzato attorno agli anni sessanta, si estende su un lotto della superficie catastale di mq 6.980, dei quali circa mq 5.414 destinati a piazzali.

Fa parte del lotto un'area confinante, edificabile, di recente acquisizione (2015).

Accessi: per il Deposito su l'intero sviluppo del fronte stradale della comunale via A. Grandi mentre per il terreno di recente acquisto direttamente dalla strada via Mosella.

#### **Deposito:**

La proprietà in oggetto è costituita da unico fondo, recintato su tutti i lati e con accesso mediante due ampi cancelli sul lato di levante in fregio alla Via A. Grandi. Al centro del piazzale è presente una costruzione in muratura, a pianta rettangolare (ex palazzina stazione di servizio per distributore carburante), dove sono allocati gli uffici, i locali per il personale viaggiante, i servizi igienici ed un magazzino.

La struttura è in muratura con copertura a soletta piana, serramenti esterni in alluminio anodizzato, pavimenti interni in piastrelle di gres, porte interne in legno di abete verniciato con sopraluce a vetro; si compone: di n. 1 vano ufficio per il capo rimessa, da n.1 locale autisti dotato di appropriato servizio igienico fruito dal personale viaggiante e da ampio vano (ex autofficina) ora magazzino.

Sul perimetro esterno del corpo di fabbrica, vi è un marciapiede pavimentato in gres rosso.



A confine di levante, quindi in fregio alla Via Grandi, vi è una pensilina a protezione delle pompe d'erogazione gasolio.

Piazzale:

Trattasi di ampio piazzale, sia di manovra che di parcheggio, interamente pavimentato con tappeto in tout venant in pessime condizioni di conservazione e corredato da propria rete di tombinatura e smaltimento acque. La proprietà è interamente recintata.

Nel piazzale sono installati sia l'impianto di lavaggio dei bus, sia l'impianto di depurazione, dotato di vasche interrate idonee alla raccolta e decantazione delle acque reflue provenienti dal piazzale e dall'impianto di lavaggio.

Il compendio è dotato di n. 7 "colonnine idranti" allacciate direttamente alla rete idrica comunale.

Terreno:

Trattasi di terreno, privo di fabbricati e alberature di pregio, a forma sostanzialmente trapezoidale posto a quota leggermente inferiore rispetto all'attuale piazzale del deposito SPT.

Il terreno confine su tre lati con proprietà di Terzi a destinazione residenziale e, sul lato più lungo, con il piazzale SPT.

Il terreno è sostanzialmente in piano ed in quota con la strada di accesso.

Per la ristrutturazione di tutto il comparto, comprendente anche l'area acquisita a fine 2015 e confinante con l'attuale deposito, che prevede la realizzazione del nuovo immobile destinato a deposito/rimessaggio/uffici/mensa, è stato affidato l'incarico della progettazione urbanistica. Successivamente alla definizione dell'assetto urbanistico e alla stesura del Progetto di Urbanizzazione, per la realizzazione del nuovo deposito, prima di procedere alla stesura definitiva dello stesso, si programmeranno degli incontri preliminari tra ASF – SPT - professionista incaricato alla redazione, per la condivisione delle diverse



esigenze. Successivamente si procederà alla progettazione edilizia, per poi realizzare il progetto.

L'obiettivo, già contenuto nelle precedenti relazioni programmatiche, è di realizzare un nuovo deposito, necessario all'organizzazione del trasporto pubblico locale su gomma, in cui l'impianto di Cantù è da considerare, ed è considerato, essenziale e strategico nell'ambito del territorio provinciale.

In osservanza delle prescrizioni riportate nell'Autorizzazione Unica Ambientale del deposito, nel corso del 2019, sono stati effettuati i lavori per la realizzazione dei pozzi perdenti per lo smaltimento in loco delle acque derivanti dalle superfici di pertinenza non soggette a potenziale contaminazione, in alternativa allo scarico in pubblica fognatura. Inoltre nel mese di febbraio 2020 era prevista l'installazione della nuova cisterna gasolio, operazione rimandata a maggio 2020 a causa della pandemia da COVID-19. Dopo aver estratto la vecchia cisterna, l'ente ARPA LOMBARDIA divisione di Como-Varese ha eseguito le analisi di campioni di terreno. Purtroppo le analisi hanno evidenziato una non conformità dei suoli ai valori di concentrazione limite previsti per i siti ad uso commerciale ed industriale. SPT ha affidato nell'anno 2021 l'incarico di predisposizione del piano di Caratterizzazione Ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2016 relativo alla problematica ambientale (potenziale contaminazione della matrice terreni) riscontrata in fase di dismissione di un serbatoio interrato presso il sito meglio specificato in oggetto (Id. catastale Foglio 11, Particella: 7242), le analisi chimiche su cumuli per attribuzione codice CER, prospezione ground penetrating radar (GPR) con finalità di ricerca e mappatura sotto servizi e cisterne. Contestualmente in data 8 giugno 2021, SPT ha trasmesso il Piano di Caratterizzazione agli enti preposti, ricevendo in data 22 settembre 2021 una prima comunicazione proveniente dal comune di Cantù avente per oggetto l'avvio del Procedimento e convocazione Conferenza di Servizi in relazione al Piano di Caratterizzazione ai sensi dell'art 242 comma 3 del DL 152/2006 e s.m.i.



trasmesso dalla società S.P.T. Holding SpA prot. n. 27865/2021. Successivamente, ARPA Lombardia con comunicazione del 5 ottobre 2021, notificava ad SPT le valutazioni tecniche relativamente al Piano di Caratterizzazione trasmesso in data 8 giugno 2021.

Nel corso dell'anno 2022 SPT ha ottemperato a quanto prescritto o richiesto dagli enti preposti:

- Come prescritto da ARPA, sono stati effettuati sia i 3 sondaggi, sia le analisi di laboratorio relativamente ai campioni di terreno dei 3 carotaggi;
- Contestualmente all'effettuazione dei sondaggi, si è provveduto alla rimozione dei cumuli di terra quali risultanza dello scavo per la rimozione della cisterna;
- A seguito della richiesta della Provincia di Como, si è effettuato una precisa individuazione dell'area interessata alla dismissione del serbatoio e dalla procedura di bonifica mediante pratica di frazionamento catastale;
- Successivamente alla trasmissione da parte di ARPA delle contro analisi dei campioni di terreno dei 3 carotaggi, il tecnico incaricato ha redatto la RELAZIONE TECNICA, che è stata trasmessa agli enti preposti;
- Nel mese di febbraio 2023 ARPA in merito alla RELAZIONE TECNICA ha manifestato delle osservazioni in merito all'area contaminata, chiedendo che si realizzassero ulteriori carotaggi all'esterno dell'area frazionata come contaminata;
- Nel mese di maggio 2023 per evitare ulteriori carotaggi, si è proceduto in contraddittorio, ad esaminare il terzo campione di terreno. I risultati delle analisi non hanno prodotto i risultati che si auspicavano e pertanto si è dovuto procedere ad ulteriori carotaggi;
- Gli ulteriori carotaggi effettuati all'esterno dell'area precedentemente identificata come contaminata, hanno dato esiti negativi di contaminazione e le analisi chimiche dei campioni terreni sono stati condivisi con ARPA.



Il professionista incaricato alla gestione del procedimento ambientale, sta procedendo all'elaborazione e predisposizione dell'Analisi di Caratterizzazione e Analisi di Rischio, che sarà discussa in conferenza di servizi quale ultimo atto dell'intero procedimento ambientale.

Discussa e approvata l'Analisi di Caratterizzazione e l'Analisi di Rischio si potrà procedere successivamente all'installazione della nuova cisterna e alla riasfaltatura di una parte del piazzale.

Conclusi sia il procedimento ambientale e i lavori ad esso legati, si potrà riprendere in modo celere il percorso urbanistico/edilizio individuato.

Infine si comunica che ASF nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2022, ha manifestato l'intenzione di installare presso il deposito di Cantù un impianto di distribuzione di metano per autobus.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Nel corso dell'anno si dovranno effettuare i seguenti interventi di manutenzione:

- 1) Intervenire sul tetto della palazzina uffici per sistemare in alcuni punti l'impermeabilizzazione del manto di copertura e per l'installazione di una nuova linea vita (€ 4.000,00 STIMA);
- 2) Adeguamento dell'impianto di automatizzazione dei due cancelli carrai (€ 6.000,00 STIMA);
- 3) Redazione Piano Attuativo per la realizzazione del nuovo deposito autobus.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Sistemazione impermeabilizzazione tetto palazzina uffici e posa linea vita	€ 4.000,00	STIMA	
Adeguamento impianto automatizzazione cancelli carrai	€ 6.000,00	STIMA	
Redazione Piano Attuativo per la realizzazione del nuovo deposito autobus	€ 8.840,00	Ordine	€ 18.840,00



## INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso dell'anno sono stati effettuati interventi di manutenzione:

- 1) Sistemazione perdite della rete idrica antincendio a servizio del deposito;
- 2) Sistemazione del torrino di esalazione fumi caldaia;
- 3) ARPA Lombardia, prestazioni per sopralluoghi - prelievi - analisi di laboratorio, a seguito caratterizzazione ambientale;
- 4) Partecipazione all'analisi in contraddittorio su terzo campione di terreno, per gestione/assistenza procedimento ambientale relativo alla rimozione serbatoio interrato;
- 5) ARPA Lombardia, prestazioni per determinazione analitica effettuata sull'aliquota C, del campione S3 C2;
- 6) Integrazione indagine geologica-ambientale per gestione/assistenza procedimento ambientale, relativo alla rimozione serbatoio interrato ubicato all'interno del deposito (ulteriori carotaggi e analisi chimiche);
- 7) Intervento per saldatura binario di scorrimento cancello carraio principale.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Interventi per sistemazione perdite nella rete idrica antincendio	€ 2.800,00	Ordine	
Sistemazione torrino esalazione caldaia	€ 400,00	Ordine	
Prestazioni ARPA esami	€ 3.395,00	Ordine	
Partecipazione all'analisi in contraddittorio su terzo campione	€ 811,20	Ordine	
Prestazioni ARPA esami aliquota C	€ 170,00	Ordine	
Integrazione indagine geologica-ambientale	€ 19.500,00	Ordine	
Saldatura binario cancello carraio principale	€ 280,00	Ordine	€ 27.356,20



## INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nel corso dei prossimi anni si ha intenzione di effettuare i seguenti interventi:

- 1) Relativamente all'area acquisita a fine 2015, si ha intenzione di procedere alla realizzazione di una recinzione a delimitazione della proprietà previa definizione dei confini in contraddittorio con i vicini;
- 2) L'impianto di separazione acque dovrà essere adeguato e reso conforme ai disposti di cui al Regolamento Regionale 4/06, art. 5 comma 3, installando un sistema completo di valvola motorizzata e Quadro Elettrico in PLC, escluse le opere elettriche delle quali ad oggi non si ha una stima di costo.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Recinzione per delimitazione confini terreno	€ 40.000,00	STIMA	
Adeguamento impianto separazione acque	€ 5.000,00	STIMA	€ 45.000,00



### **IMMOBILE di COMO – viale Aldo Moro, 23**

L'immobile è ubicato nel Comune di Como, all'estremità sud est dell'ambito baricentrico della convalle e precisamente in Via A. Moro n. 23, importante asse di penetrazione alla città storica, in zona baricentrica all'insula delimitata da Stazione FNM "Como Borghi Università", sede strada ferrata FNM, Via Ambrosoli e Via Aldo Moro.

Nell'ambito urbano in cui è sito il bene si trovano, nelle immediate vicinanze, l'Università dell'Insubria (Politecnico), l'Istituto Tecnico "P. Carcano", la Stazione F.N.M. "Como Borghi Università", l'Autosilo, il Borgo di Via Milano e, a poche centinaia di metri, il Centro Storico della Città di Como.

Il compendio si estende su un lotto della superficie catastale di mq 3.479, oltre a mq 437 catastali (porzione di area di pertinenza dello scalo ferroviario a parte del mappale 4360 sez. cens. COMO BORGHI) di proprietà delle FNM, giusta Convenzione n. 10839 del 13.01.1988, stipulata con il Comune di Como e a tutt'oggi non ancora trasferita a "S.P.T. S.p.A." di cui pertanto non si tiene conto nella definizione della proprietà SPT spa.

Il compendio immobiliare è così composto : da un'area scoperta (piazzale per deposito degli autobus, interamente attrezzata, con recinzione lungo tutto il perimetro e cancello d'entrata custodito) di circa mq 1720 e da unico corpo composito di fabbrica prettamente a tipologia industriale così suddiviso : officina per manutenzione preventiva e ordinaria per circa 40 mezzi della capacità manutentiva di 4 bus da 8,50 metri contemporaneamente; deposito per 19 mezzi al coperto; uffici; officina e uffici dati in locazione ad una scuola professionale. L'accesso avviene sull'intero sviluppo del fronte stradale della comunale Via A. Moro, delimitato soltanto da paletti e catenelle, mentre per il piazzale tramite ampio cancello in ferro a due battenti sempre da Via Moro.



Trattasi di organismo edilizio unitario a tipologia industriale (precedentemente era una filanda) con porzioni a vari livelli, avente funzionalità coerente alle finalità specifiche richieste.

Il compendio essenzialmente si compone di:

- *Capannone* a tipologia industriale con altezza netta, all'intradosso della trave di copertura, di m. 5,50 per la porzione in arretrato rispetto alla Via Moro e di m. 5,80. per la restante porzione finitima in lato di levante, con struttura portante in c.a., pilastri cm 50x50 a maglia di m 7,00x6,90, solettone di copertura in latero cemento, pavimentazione in cemento, il tutto attrezzato ed in soddisfacente stato di manutenzione e conservazione;
- *corpo in arretramento rispetto alla Via Aldo Moro* ad uso officina dove sono allocati la rimessa bus, l'ambito con ponti di grassaggio e lavaggio, nonché, all'estremità settentrionale, gli uffici, i servizi igienici; al piano terra e primo piano sono infine presenti uffici con accessi separati dal resto delle unità immobiliari;
- *corpo finitimo in lato di levante*, a 2 p.f.t. dove sono allocati:
  - in piano terreno: officina meccanica con accesso degli automezzi direttamente mediante apposite aperture, dal piazzale in lato di settentrione, l'officina meccanica con vani direzionali e di deposito con soprastante soppalco, nonché in lato meridionale all'estremità di ponente il corpo scale e servizi della torre direzionale;
  - in piano primo, limitatamente alla torre direzionale, n. 3 vani ad ufficio ed archivio, aventi altezza utile di m 2,82;
  - in piano secondo, soprastante l'intera officina, con accesso dalla torre direzionale, gli uffici amministrativi con annessi servizi, composti da diversi locali suddivisi con pareti mobili, aventi altezza utile di m 2,95,



ben illuminati, controsoffittati e pavimentati in linoleum, modernamente attrezzati, in perfetto stato di manutenzione;

- in piano terzo della torre direzionale, con parziale estensione sulla sottostante zona ad uffici, l'ex abitazione del custode avente un'altezza utile di m 2,57, in buono stato di manutenzione;
- in piano quarto (copertura) della torre direzionale, vani a ripostiglio ed archivio, con un'altezza utile di m 3,00 / 3,17.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

A seguito segnalazione dell'Istituto Professionale LEONARDO DA VINCI, si effettuerà un intervento di manutenzione straordinaria sul manto della copertura del capannone dell'officina ad uso didattico, per risolvere le problematiche di infiltrazioni di acqua riscontrate nel corso dell'anno 2023.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Intervento di manutenzione straordinaria sul manto di copertura capannone officina didattica	€ 2.800,00	Ordine	€ 2.800,00

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Nella porzione dell'immobile locata alla ditta Garbellini, che ha presentato alla SUAP di Como l'avvio con SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi, nel corso del 2023, si è intervenuti con la sostituzione dell'obsoleto distributore carburante.

Inoltre si è dovuto intervenire per riparare una perdita di acqua nell'impianto idrico antincendio a servizio di tutto l'immobile.



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Sostituzione distributore carburante	€ 4.685,00	Ordine	
Posa staffa nuovo distributore carburante e rimozione basamento vecchio distributore	€ 546,00	Ordine	
Riparazione perdita impianto idrico antincendio	€ 1.300,00	Ordine	€ 6.531,00

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

La porzione di immobile, attualmente vuota e precedentemente adibita ad uffici, necessita di un intervento di rimozione e smaltimento della pavimentazione in linoleum contenente fibre di amianto: vista l'onerosità dell'intervento si procederà successivamente alla concretizzazione di una possibilità di riutilizzo dell'immobile, ipotesi su cui si lavorerà nel prossimo futuro.

Parallelamente, sul lato opposto agli uffici, nella porzione dell'immobile locata alla ditta Garbellini, che in data 31 ottobre 2019 ha presentato alla SUAP di Como l'avvio con SCIA per impianti ed edifici soggetti a Certificato Prevenzione Incendi, potrebbe essere necessario, solo se richiesto da prescrizioni, realizzare due interventi inerenti la sicurezza dell'immobile. Il primo interesserà l'adeguamento dell'impianto elettrico dei locali adibiti ad uffici e rimessa/officina, Tutte e due gli interventi sono propedeutici al rilascio della Certificazione Prevenzione Incendi. Inoltre, qualora necessario, si dovranno realizzare tre ulteriori interventi, il primo interesserà la realizzazione del nuovo impianto di separazione acque piazzale deposito, il secondo riguarderà l'impianto di distribuzione carburanti, con posa nuova cisterna, rifacimento linee di distribuzione carburante, e costi di bonifica, il terzo riguarderà solo i locali adibiti a rimessa/officina è sarà finalizzato per la certificazione REI 90 delle strutture.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Rimozione e smaltimento della pavimentazione in linoleum contenente fibre di amianto	€ 160.000,00	STIMA	
Adeguamento dell'impianto elettrico dei locali adibiti ad uffici e rimessa/officina	€ 56.813,32	Computo Metrico (*)	
Realizzazione del nuovo impianto di separazione acque piazzale	€ 180.000,00	STIMA	
Impianto di distribuzione carburanti, con posa nuova cisterna, rifacimento linee	€ 90.000,00	STIMA	
Certificazione REI 90 delle strutture dei locali adibiti a rimessa/officina	€ 40.000,00	STIMA	€ 526.813,32

(\*) *Visto il costante aumento dei materiali, prima dell'affidamento dei lavori si rende necessario l'aggiornamento dei prezzi del computo metrico.*



### **IMMOBILE di COMO - via Asiago, 16/18**

L'immobile è ubicato nel Comune di Como, frazione di Tavernola, all'estremità nord del territorio comunale, finitimo ai Comuni amministrativi di Cernobbio e Maslianico e precisamente in Via Asiago n. 16/18, importante asse industriale e di collegamento alla frazione Ponte Chiasso, al Comune di Maslianico ed al raccordo all'autostrada A9 che permette di immettersi sia sulla direttrice Milano Laghi e Varese, sia alla stazione di Brogeda, (valico internazionale Italia Svizzera).

L'ambito in cui il complesso immobiliare è allocato ha carattere prettamente industriale/ commerciale, dotato di tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, mentre le infrastrutture ed i servizi sono presenti nelle immediate vicinanze.

Il compendio si estende su un lotto della superficie catastale di mq 13.625 dei quali circa mq 9.670 di attinenza scoperta a piazzale e ospita gli uffici della Società ASF oltre ad una officina che permette la lavorazione contemporanea di 20 automezzi, 1 forno per vetture da 12 metri.

Costituisce anche deposito per i mezzi di trasporto della città di Como.

L'accesso avviene sull'intero fronte stradale della comunale Via Asiago e nello specifico: per i veicoli in entrata in prossimità del confine di levante, mentre per i veicoli in uscita verso il confine di ponente, breve corsia di decelerazione lungo la Via Asiago che, indirizzata verso gli svincoli Autostrada "A9" in corrispondenza al sovrappasso per Brogeda, garantisce agli automezzi in uscita l'immissione su tutte le direttrici senza pericolosi attraversamenti.

L'immobile è stato edificato dalla «S.P.T. S.p.A.», giusta Concessione Edilizia N° P.G. 9705/88, rilasciata in data 30 marzo 1992 e successiva Variante N° P.G. 9755/94, rilasciata in data 22 giugno 1994.

I lavori iniziati il giorno 15.12.1991 sono stati ultimati in data 27.03.1997.



Per assicurare spazi di movimentazione adeguati alla lunghezza degli automezzi il fabbricato è stato collocato al centro del lotto edificabile in modo tale da poter utilizzare tutto il piazzale sia per le vetture private sia per un'agevole manovra degli automezzi in entrata ed in uscita dal fabbricato destinato alle officine di riparazione.

La separazione fra il piazzale di manovra e la sede stradale di Via Asiago è realizzata da una siepe verde e da un sistema di cancellate fisse e mobili lungo tutto il fronte, collegandosi sino ai vertici dei confini.

La recinzione realizza una chiusura di sicurezza per la parte interessata da attrezzature e depositi.

L'organismo edilizio si compone di tre corpi di fabbrica e nello specifico:

- Corpo A (estremità di ponente), a tre piani fuori terra, è destinato ai servizi collettivi dell'azienda, all'officina meccanica, al magazzino ed agli uffici tecnici amministrativi;
- Corpo B (centrale) ad un piano fuori terra, è destinato ai reparti d'officina e riparazioni autobus;
- Corpo C (estremità di levante), a tre piani fuori terra, è destinato ad uffici, oggi parzialmente utilizzato.

Un percorso pedonale a quota terzo piano, realizzato con una struttura in profilati di ferro bullonati a grande luce, accostato alla fronte del fabbricato verso Via Asiago, protetto con pareti vetrate e copertura metallica, assicura un percorso pedonale climatizzato di collegamento tra i corpi di fabbrica A e C e conseguentemente tra le funzioni che in essi si svolgono, evitando al personale di attraversare il piazzale di piano terra destinato alla movimentazione dei mezzi di trasporto pubblico.

Due blocchi scala/ascensori di tipo protetto, collocati in torri in c.a., assicurano i collegamenti verticali fra i vari piani e fra le funzioni complementari e



garantiscono, in caso d'incendio od altre calamità, il rapido sfollamento degli addetti presenti nell'edificio.

All'interno di ciascun corpo di fabbrica sono collocati i sotto elencati spazi:

#### Corpo A

- Piano terra: spogliatoi e servizi; officina meccanica per riparazione mezzi;
- Piano primo: mensa; uffici tecnici; C.E.D.; archivio; servizi di piano;
- Piano secondo, uffici di: Presidenza; direzione generale; direzione di esercizio; amministrazione; servizi di piano.

#### Corpo B

- Piano terra: Officina riparazione autobus con n. 22 stalli, di cui n. 4 fosse; carrozzeria e deposito.

#### Corpo C

- Piano terra: Uffici;
- Piano primo: Uffici; Servizi di reparto;
- Piano secondo: Uffici.

Nei due piccoli corpi di fabbrica staccati posti in prossimità dell'accesso in lato di levante e collegati all'organismo edilizio da ampia tettoia sono collocati rispettivamente:

- Piano terra:
  - o cabina elettrica ENEL
  - o locale pompa impianti tecnici
- Piano primo:
  - o centrale elettrica di trasformazione SPT
  - o centrale termica

La copertura è dotata di sistema di Linea Vita certificata.



## INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024

Si prevede nel corso dell'anno ad eseguire i seguenti interventi:

- 1) Posa di pannelli di lamiera per rivestimento velette tetto capannone officina;
- 2) Prestazioni professionali per rilievo, pratica edilizia, progettazione esecutiva e D.L. per realizzazione nuovi alloggi per autisti ASF;
- 3) Prestazioni professionali inerenti il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i., coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi dell'art. 92 del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i., indispensabili per l'esecuzione delle opere di realizzazione nuovi alloggi per autisti ASF;
- 4) Prestazioni professionali per progetto definitivo/esecutivo per impianti meccanici, per progetto definitivo/esecutivo per impianto elettrico, D.L. impianti meccanici, D.L. impianto elettrico per realizzazione nuovi alloggi per autisti ASF;
- 5) ASF ha manifestato la necessità di poter avere in locazione da SPT appartamenti già in essere o da realizzare per poter collocare, per un periodo definito, i nuovi autisti assunti. Nell'immediato si propone, effettuate le necessarie verifiche alle indicazioni del PGT per poter effettuare le modifiche di destinazione di parte dell'immobile, come prima soluzione la trasformazione in unità abitative dei locali non più utilizzati dell'immobile di via Asiago (ex ufficio controllo);
- 6) Sostituzione valvole guaste, rilevate nel sistema di riscaldamento centralizzato palazzina uffici a seguito verifiche ordinarie.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Posa pannelli in lamiera rivestimento velette tetto officina	€ 8.470,96	Ordine	
Spese tecniche per progettazione e DL nuovi appartamenti per autisti	€ 18.842,25	Ordine	
Spese tecniche per coordinamento e sicurezza nuovi appartamenti per autisti	€ 4.725,00	Ordine	
Spese tecniche per progettazione e DL impianti elettrici e termoidraulici nuovi appartamenti per autisti	€ 12.480,00	Ordine	
Opere di realizzazione nuovi alloggi	€ 250.000,00	STIMA	
Nuove valvole impianto di riscaldamento palazzina uffici	€ 2.152,80	Ordine	€ 296.671,01

#### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso dell'anno sono stati effettuati interventi di manutenzione:

- 1) Rifacimento del canale, scossalina e giunto di dilatazione lungo canali sul tetto del capannone officina lato Breggia
- 2) Riparazione perdita su circuito gas gruppo frigo palazzina uffici;
- 3) Opere complementari all' adeguamento degli impianti di automazione cancelli motorizzati e impianto di illuminazione esterna a seguito delle verifiche effettuate per differenza installazione motore trifase in sostituzione di quanto previsto sull'anta sinistra cancello uscita e sostituzione lettore di spira anta sinistra cancello di uscita;
- 4) Sostituzione di componenti guasti nel sistema di riscaldamento centralizzato palazzina uffici a seguito verifiche ordinarie.



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Rifacimento canale, scossalina e giunto tetto officina	€ 21.284,36	Ordine	
Riparazione perdita su circuito gas gruppo frigo	€ 2.355,00	Ordine	
Opere complementari ad adeguamento impianto elettrico	€ 3.000,00	Ordine	
Sostituzioni componenti guasti nell'impianto di riscaldamento palazzina uffici	€ 886,40	Ordine	€ 27.525,76

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente all'immobile di via Asiago 16/18, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare negli anni futuri:

##### 1) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

ASF ha proposto di programmare la sostituzione dei serramenti al piano primo e secondo della palazzina uffici. Prima di realizzare questa tipologia di intervento è opportuno, così come avvenuto per la cabina di verniciatura, verificare chi tra ASF e SPT ha più benefici fiscali nella realizzazione dell'intervento.



## **DEPOSITO di COMO - via Colombo - Lazzago**

SPT ha in uso un immobile in Como, località Lazzago via Colombo, utilizzato a deposito rilevato nel 1991 con convenzione di diritto di superficie e prelazione a favore del Comune di Como.

Il compendio immobiliare ha una superficie di circa 21.000 mq. per la maggior parte scoperta ed utilizzata per il deposito degli autobus.

All'interno della proprietà è presente un edificio prefabbricato così adibito:

- piano terra: officina meccanica con relativi servizi igienici e spogliatoi;
- piano primo: uffici / spogliatoi / servizi igienici autisti;

Il suddetto immobile, di recente, è stato oggetto di interventi per il rifacimento del manto di copertura e gli spogliatoi/servizi igienico al piano terra.

Anche il piazzale esterno, per una superficie di circa 11.000 mq., è stato oggetto di recente ripavimentazione.

All'interno della proprietà è presente un manufatto prefabbricato, tensostruttura, per il lavaggio degli autobus e realizzato direttamente dalla Società ASF.

La controllata ASF, nell'ambito della riorganizzazione interna, ha comunicato a SPT che a seguito dell'acquisto di un certo quantitativo nuovi autobus elettrici, nasce la necessità di installare diversi punti di ricarica all'interno del deposito. Di conseguenza si rende indispensabile la realizzazione di una cabina di media tensione per l'alimentazione dei punti di ricarica. Il costo di realizzazione della cabina di media tensione sarà a carico di ASF.

Nel corso del 2023 sono stati avviati contatti con la SOCIETA' AGRICOLA LAZZAGO SAL SAS, proprietaria dell'area, per ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento. Purtroppo l'incontro effettuato con la proprietà non ha prodotto i risultati che ci si attendeva, in quanto la società proprietaria dell'area, per problemi di strutturazione societaria, per concedere le autorizzazioni richieste deve attivare procedimenti lunghi e complicati.



Ultimamente il Comune di Como, operando in sinergia con ASF, ha individuato un'area esterna all'area del deposito per la collocazione della cabina di media tensione.

Infine si comunica che ASF, ha manifestato l'esigenza di installare presso il deposito di Lazzago un impianto di distribuzione di metano per autobus.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente al deposito di via Colombo, Lazzago, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare nel corso dell'anno:

1) CENTRALE TERMICA E IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nel corso del 2024 si dovrà intervenire per il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, affidando ad un professionista la progettazione dell'impianto della centrale termica e della sostituzione della caldaia, compreso anche la direzione lavori. Successivamente si procederà all'affidamento dei lavori. Attualmente non si ha una quantificazione dei costi progettuali e dei costi di realizzazione;

2) ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO

In funzione delle gare di affidamento del TPL che a seguito della relazione tecnica sullo stato di fatto degli impianti elettrici sia dal punto di vista documentale che normativo, si effettueranno nell'anno interventi di adeguamento dell'impianto elettrico a servizio del deposito autobus, palazzina uffici e officina. I lavori saranno finalizzati all'adeguamento dei quadri elettrici, cancello carraio secondario, impianti elettrici, illuminazione del piazzale autobus prevedendo l'installazione di una nuova torre faro, dimensionata sia in altezza che nel raggio di illuminazione, rispettosa delle norme in vigore e delle fasce di rispetto autostradale, sostituzione dei corpi illuminanti dell'illuminazione perimetrale del deposito, sia per i continui



guasti che per il non possibile reperimento di ricambi, in quanto fuori catalogo di produzione, con nuovi corpi illuminanti di nuova tecnologia LED e la realizzazione dell' impianto di illuminazione d'emergenza nei locali uffici e officina;

3) FORNITURA NUOVO EROGATORE CARBURANTE PER SCORTA

Nuovo erogatore singolo modello AT02, comprensivo di tubo erogazione, pistola automatica certificata Atex come scorta.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Centrale termica e impianto riscaldamento		DA COMPUTARE	
Adeguamento impianti elettrici e posa nuova torrefaro	€ 72.161,14	Computo Metrico (*)	
Fornitura nuovo erogatore carburante	€ 4.805,00	Ordine	€ 76.966,14

(\*) Visto il costante aumento dei materiali, prima dell'affidamento dei lavori si rende necessario l'aggiornamento dei prezzi del computo metrico.

### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso del 2023 sono stati eseguiti i seguenti interventi:

1) RIFACIMENTO DI PARTE DELLA PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO

Dopo l'affidamento dei lavori, nel mese di gennaio 2023, hanno avuto inizio e conclusione le opere di sistemazione del piazzale esterno. La superficie del piazzale oggetto dei lavori consiste in circa 11.000 mq. Le aree interessate sono state:

- a) la porzione di piazzale dove sono collocate le vasche e camerette del sistema di separazione acque, per provvedere alla messa in quota dei



tombini, eliminazione delle infiltrazioni di acqua in una cameretta con relativa riasfaltatura;

- b) la porzione di piazzale dove risiede il vecchio lavaggio, si provvederà allo smantellamento dello stesso, alla rimozione delle strutture installate sotto l'asfalto e infine alla riasfaltatura dell'area interessata;
- c) riasfaltatura della porzione del piazzale della tettoia smantellata;
- d) aree interessate dai lavori effettuati da ASF per la collocazione del nuovo lavaggio esterno bus, del nuovo capannone per lavaggio interno bus, della nuova piazzuola per lavaggio motori bus, delle sotto reti a servizio del nuovo lavaggio, delle sotto reti a servizio del nuovo lavaggio motori e del ripristino degli scarichi fognari;
- e) predisposizione di quanto necessario al passaggio dei cavi elettrici per il collocamento della nuova torre faro.

## 2) SPESE TECNICHE SICUREZZA CANTIERE - VARIANTE

Spese tecniche inerenti il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs.81-2008 e s.m.i., coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi dell'art. 92 del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i. indispensabili per l'esecuzione delle opere di sistemazione piazzale esterno presso il deposito - Lazzago, Via Colombo, snc. - VARIANTE INCORSO D'OPERA;

## 3) SPESE TECNICHE RILIEVO, PROGETTAZIONE, DL – VARIANTE

Spese tecniche per rilievo, progettazione esecutiva e D.L. per opere di sistemazione piazzale esterno presso il deposito di Lazzago, Via Colombo, snc. - VARIANTE IN CORSO D'OPERA;

## 4) INTERVENTI PER PRESCRIZIONI AUA

Nell'ambito dell'Autorizzazione Unica Ambientale per lo scarico delle acque reflue, si sono realizzati gli interventi prescritti e relativi alla posa di pozzi perdenti e vasca di accumulo da 10 mc, ai fini della riduzione delle portate



meteoriche circolanti nelle reti fognarie, tutte le opere per consentire lo smaltimento in loco delle acque di dilavamento delle coperture e accorgimenti relativi all'area lavaggio vani motore;

#### 5) IMPIANTO DISTRIBUZIONE GASOLIO E LIQUIDI

Contestualmente all'intervento di sistemazione del piazzale esterno, si è effettuato un ulteriore intervento straordinario per la sostituzione delle condutture di distribuzione carburante e liquidi.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Manutenzione per il rifacimento della pavimentazione in asfalto e Variante d'opera	€ 379.641,33	Ordine	
Spese tecniche per sicurezza - Variante	€ 850,00	Ordine	
Pese tecniche per rilievo, progettazione e DL - Variante	€ 6.615,00	Ordine	
Interventi per prescrizioni AUA	€ 35.639,63	Ordine	
Nuove condutture per distribuzione carburante e liquidi	€ 11.437,50	Ordine	€ 434.183,46

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Ultimati i lavori di sistemazione della prima porzione del piazzale interno, si potrà programmare nei prossimi anni la sistemazione della superficie del piazzale esclusa nel primo intervento. L'area oggetto dei lavori consiste in circa 11.000 mq.

L'impianto di separazione acque dovrà essere adeguato e reso conforme ai disposti di cui al Regolamento Regionale 4/06, art. 5 comma 3, installando un sistema completo di valvola motorizzata e Quadro Elettrico in PLC. Restano escluse le opere elettriche delle quali ad oggi non si ha una stima di costo. Si conta di effettuare l'adeguamento nei prossimi anni.



Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente al deposito di via Colombo, Lazzago, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare negli anni futuri:

1) SOSTITUZIONE SERRAMENTI

ASF ha proposto di programmare la sostituzione dei serramenti al piano primo della palazzina uffici a causa di infiltrazioni di acqua. Prima di realizzare questa tipologia di intervento è opportuno, così come avvenuto per la cabina di verniciatura, verificare chi tra ASF e SPT ha più benefici fiscali nella realizzazione dell'intervento;

2) SERVIZI IGIENICI PALAZZINA UFFICI

Si sono riscontrate perdite di acqua nei servizi igienici degli autisti, per poter computare i costi dell'intervento risolutore si effettueranno durante l'anno 2024 dei sopralluoghi mirati;

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Sistemazione della superficie del piazzale esclusa nel primo intervento	€ 300.000,00	STIMA	
Adeguamento impianto di separazione acque	€ 5.000,00	STIMA	
Sostituzione serramenti		DA COMPUTARE	
Servizi igienici palazzina uffici		DA COMPUTARE	€ 305.000,00



### **IMMOBILE di COMO - via Francesco Anzani, 37**

Trattasi di ufficio posto al piano terreno di un edificio composto da altri 4 piani di residenza di proprietà Comunale.

L'unità immobiliare, con affaccio diretto sulla piazza del complesso immobiliare, attualmente è adibita a sede della SPT Holding Spa e risulta così composta: ingresso/attesa, ripostiglio, blocco servizi igienici, corridoio, ufficio segreteria, archivio, due uffici, ripostiglio, locale server, servizio igienico, ufficio, archivio, sala riunioni/ufficio /ufficio Presidente.

È ubicata nel Comune di Como, all'estremità sud est della convalle e precisamente in Via F. Anzani n. 37, in zona baricentrica all'insula delimitata da Via Castelnuovo, da Via Palestro, da Via Anzani e da Via Valleggio.

Nell'ambito urbano sopradescritto si trovano l'Università dell'Insubria (Politecnico), l'Istituto Tecnico "P. Carcano", la Caserma dei Vigili del Fuoco e la Stazione F.N.M. "Como Borghi Università".

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Si provvederà nel corso dell'anno 2024 ad un intervento di manutenzione straordinaria mirato alla sostituzione dei sensori antifurto guasti e la messa in rete della centralina antifurto mediante l'installazione di apposita scheda di rete.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Manutenzione straordinaria sistema antifurto, cablaggio Access Point	€ 3.000,00	STIMA	€ 3.000,00

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.



## INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nei prossimi anni, si rende necessario intervenire per il ripristino dell'impianto di climatizzazione dual split inverter in sala server e locale tecnico

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Impianto di climatizzazione sala server e locale tecnico	€ 6.000,00	STIMA	€ 6.000,00



### **AUTOSILO di COMO – via Castelnuovo snc**

Il compendio è ubicato nel Comune di Como all'estremità sud est della convalle e precisamente in Via Castelnuovo, in zona baricentrica all'insula delimitata da Via Palestro, da Via Anzani e da Via Valleggio.

Nell'ambito urbano sopradescritto, si trovano l'Università dell'Insubria (Politecnico), l'Istituto Tecnico "P. Carcano", la Caserma dei Vigili del Fuoco e la Stazione F.N.M. "Como Borghi Università".

L'autosilo si sviluppa su tre piani ed è interamente destinato al parcheggio di autovetture a servizio pubblico a pagamento. Può contenere 440 posti auto totali, di cui 317 di proprietà SPT.

Il piano terra è sostanzialmente in quota con la strada pubblica via Castelnuovo, ove sono ubicate le rampe di accesso ed uscita, mentre gli altri due piani sono completamente interrati.

La struttura portante è in c.a. con solai in lastre predalles. I pochi muri di tamponamento, a delimitazione degli spazi tecnologici e di alcuni ambienti di servizio, sono costituiti da blocchetti REI 120.

Il pavimento è in battuto di cemento con finitura al quarzo.

L'autosilo è dotato di adeguate scale di u.s., di un ascensore per il collegamento ai diversi piani, di servizi igienici e di un ufficio controllo/cassa.

L'efficientamento del sistema per la gestione accessi dopo il primo intervento effettuato a dicembre 2017 e nell'anno 2018 è proseguito nell'anno 2020 con l'installazione di una seconda cassa automatica, completa di dispositivo POS per consentire il pagamento dei biglietti di sosta breve mediante carte di credito e bancomat, che oltre a rendere più efficiente il pagamento agli utenti, allo stesso tempo, consente di eliminare il problema della presenza di una sola cassa automatica per il pagamento della sosta (blocco dei pagamenti in caso di guasto dell'unica cassa automatica). Contestualmente all'installazione della nuova



cassa automatica è stato effettuato un UPGRADE del sistema PARKING.LOGIC di Skidata installando l'ultima versione disponibile.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Il progetto di ammodernamento / implementazione / manutenzione si svilupperà nell'anno 2024 con la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1) Intervento di manutenzione straordinaria mirato al rifacimento del cablaggio di rete per tutti i componenti installati in autosilo (PC, stampanti, video registratori ...) e il collegamento delle pompe di sollevamento acque alla centralina allarme, mediante la posa di cavi di rete, così da monitorare il mancato funzionamento delle pompe;
- 2) Sostituzione del pannello esterno che attualmente visualizza se il parcheggio sia LIBERO o COMPLETO con un pannello di nuova generazione che oltre alla visualizzazione dello stato LIBERO o COMPLETO sarà in grado di rendere visibile anche il numero di posti liberi e una scritta scorrevole per eventuali comunicazioni/avvisi/offerte;
- 3) In attuazione della relazione tecnica sullo stato di fatto degli impianti elettrici sia dal punto di vista documentale che normativo, si effettuerà nel corso dell'anno l'aggiornamento degli impianti elettrici a servizio dell'autosilo che comprenderà l'adeguamento degli impianti elettrici, l'implementazione dell'impianto luci di emergenza e l'installazione di un nuovo gruppo di continuità;
- 4) Sostituzione dell'attuale spazzatrice utilizzata per la pulizia dei piani, acquistata nell'anno 2005 e non più riparabile.



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Rifacimento del cablaggio di rete per tutti i componenti installati in autosilo (PC, stampanti, video registratori ...) e il collegamento delle pompe di sollevamento acque alla centralina allarme	€ 3.000,00	STIMA	
Pannello esterno per visualizzazione dello stato LIBERO o COMPLETO, numero di posti liberi e una scritta scorrevole	€ 19.000,00	STIMA	
Adeguamento impianto elettrico autorimessa	€ 38.000,00	Computo Metrico (*)	
Sostituzione spazzatrice per pulizia piani	€ 15.000,00	STIMA	€ 75.000,00

(\*) Visto il costante aumento dei materiali, prima dell'affidamento dei lavori si rende necessario l'aggiornamento dei prezzi del computo metrico.

#### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso dell'anno sono stati necessari i seguenti interventi / forniture:

- 1) Sistemazione compressore installato presso i locali sala pompe sprinkler al piano interrato -2;
- 2) Fornitura materiale antincendio da sostituire in quanto obsoleto o vetusto;
- 3) Intervento di manutenzione straordinaria per rimozione, revisione motore e reinstallazione elettropompa scarico acque chiare;
- 4) Fornitura aste pieghevoli personalizzate per gate ingresso e gate uscita;
- 5) Intervento tecnico SKIDATA per configurazione deviazione citofonica sulla centrale GE 200;

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Sistemazione compressore	€ 148,00	Ordine	
Manutenzione straordinaria elettropompa	€ 2.030,00	Ordine	
Materiale antincendio	€ 120,00	Ordine	
Fornitura aste pieghevoli personalizzate per ingresso e uscita	€ 3.608,76	Ordine	
Intervento tecnico SKIDATA	€ 360,00	Ordine	€ 6.266,76

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Il progetto ammodernamento / implementazione /manutenzione si svilupperà nei prossimi anni con ulteriori fasi: di potenziamento del sistema:

- 1) Installazione di un sistema di rilevamento targhe;
- 2) In merito alla movimentazione dei veicoli sia all'interno dell'autosilo che all'esterno dello stesso, bisognerà effettuare il rifacimento della segnaletica orizzontale;
- 3) Sostituzione del portone carraio di accesso all'autosilo e del portone carraio di uscita dall'autosilo, mediante la fornitura ed installazione di due nuovi portoni sezionali completi di relativa automatizzazione;
- 4) Sostituzione dell'attuale centralina per la rivelazione fumi e di tutte le periferiche ad essa collegate. L'esigenza nasce dalla vetustà della centrale, dalla messa fuori produzione dell'attuale centralina, dalla difficoltà di reperire i ricambi sia della centralina che delle periferiche ad essa collegate, i costi di realizzazione sono in fase di quantificazione;
- 5) L'attuale ufficio cassa dell'autosilo non avendo una finestra per effettuare il normale ricambio d'aria, necessita dell'installazione di un sistema di ricambio dell'aria;



- 6) Posa di nuova pavimentazione antiscivolo sui pianerottoli della scala interna, utilizzata dagli utenti, ai piani -1 e -2;
- 7) Sistema di indirizzamento al posto libero all'interno dell'area di sosta e guiderà i nostri utenti per una facile e veloce ricerca dei posti ancora disponibili anche nelle ore di massimo afflusso, i sensori che gestiranno gli stalli saranno corredati di telecamera per la lettura della targa del veicolo. Oltre a rilevare la presenza di un veicolo, il sistema sarà in grado di comunicare al server SKIDATA la targa del veicolo parcheggiato. In questo modo, una volta conclusa la sosta sarà possibile visualizzare la posizione esatta del veicolo sul display della cassa automatica;
- 8) Sistema di ricarica per autovetture elettriche che sarà facilmente integrata nel sistema esistente e gestita con il software SKIDATA Parking Logic;
- 9) Installazione nella cassa automatica Skiosk (installata nel 2020) di un sistema di rendi resto in banconote (si eviterà che i resti siano erogati solo in monete);
- 10) Installazione di lettori pedonali per l'accesso ai servizi igienici limitando l'utilizzo degli stessi solamente agli utenti dell'autosilo;
- 11) Rifacimento degli scarichi pluviali al piano -2, che sono in contropendenza.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Installazione di un sistema di rilevamento targhe	€ 38.000,00	STIMA	
Rifacimento segnaletica orizzontale piano 0, -1 -2, vie di transito dei tre piani, rampa interna e esterno autosilo	€ 9.000,00	STIMA	
Sostituzione portone ingresso e portone uscita	€ 18.000,00	STIMA	
Sostituzione dell'attuale centralina per la rivelazione fumi e di tutte le periferiche ad essa collegate		DA COMPUTARE	



Installazione di un sistema di ricambio dell'aria, comprendendo la progettazione, opere da idraulico e opere da elettricista	€ 18.000,00	STIMA	
Posa di nuova pavimentazione antiscivolo sui pianerottoli della scala interna, ai piani -1 e -2	€ 6.000,00	STIMA	
Sistema di indirizzamento al posto libero all'interno dell'area di sosta	€ 150.000,00	STIMA	
Sistema di ricarica per autovetture elettriche integrato al sistema di parcheggio. 1 posto di ricarica. Ogni posto di ricarica aggiuntivo € 4.000,00 - STIMA	€ 20.000,00	STIMA	
Installazione nella cassa automatica Skiosk di un sistema di rendi resto in banconote	€ 16.000,00	STIMA	
Installazione di lettori pedonali per l'accesso ai servizi igienici limitando l'utilizzo degli stessi solamente agli utenti dell'autosilo	€ 12.000,00	STIMA	
Rifacimento degli scarichi pluviali al piano -2, che sono in contropendenza		DA COMPUTARE	€ 287.000,00



## **FUNICOLARE TERRESTRE di COMO-BRUNATE - via Alcide De Gasperi, 4.**

SPT ha recentemente acquistato la proprietà della Funicolare di collegamento tra il Comune di Como ed il Comune di Brunate.

La proprietà, interamente vincolata alla Soprintendenza di Milano quale bene Monumentale, comprende, oltre all'impianto di funicolare terrestre, una serie di immobili a servizio della stessa:

- Stazione di arrivo e partenze a Como;
- Stazione di arrivo e partenza a Brunate;
- Aree esterne di pertinenza sia in Comune di Como e Brunate;
- Edificio a servizio della Funicolare.

Gli edifici, esistenti da oltre 70 anni, benché in discrete condizioni di manutenzione presentano alcune criticità che richiederanno nei prossimi anni interventi di adeguamento/miglioramento.

### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Nel corso dell'anno 2024 si dovranno affidare per adeguamenti normativi o per manutenzione straordinaria prevista nel M.U.M. i seguenti interventi/incarichi:

- 1) Fornitura pinze freni per servizio emergenza e per servizio intermittente;
- 2) Revisione speciale quinquennale dell'argano;
- 3) Incarico professionale per direzione dei lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione e certificato di regolare esecuzione per la revisione speciale quinquennale dell'argano e per la sostituzione dei freni di emergenza e di servizio con nuovi, per l'impianto funiviario presente presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como-Brunate";
- 4) Incarico professionale per servizio tecnico in qualità di capogruppo e coordinatore per la progettazione preliminare relativa alla "Riqualificazione



- area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como -Brunate”;
- 5) Incarico professionale per servizio tecnico in qualità di progettista generale e strutturale per la progettazione preliminare relativa alla “Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como -Brunate”;
  - 6) Incarico professionale per servizio tecnico in qualità di progettista architettonico per la progettazione preliminare relativa alla “Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como -Brunate”;
  - 7) Incarico professionale per studio geologico con aggiornamento dello stato del dissesto, a supporto degli interventi revisionali e gli ammodernamenti per l'impianto funiviario della Funicolare Terrestre "Como-Brunate";
  - 8) Incarico professionale per la redazione di un progetto definitivo-esecutivo per l'impianto di videosorveglianza, redatto secondo i dettami del codice appalti D.Lgs 36/2023, presso la funicolare terrestre "Como-Brunate";
  - 9) Manutenzione straordinaria per revisione di n.2 freni di servizio mod. PN-NR-330-I-3 e di n. 2 freni di emergenza mod. PN-SR-600-I-20.5 per impianto funiviario presente presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como-Brunate";
  - 10) Realizzazione dei nuovi servizi igienici a servizio della stazione di Monte;
  - 11) Incarichi professionali per progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza del cantiere in relazione alla realizzazione dei nuovi servizi igienici a servizio della stazione di Monte;
  - 12) Manutenzione straordinaria all'impianto elettrico bagni esterni presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como-Brunate";
  - 13) Incarico professionale per valutazione rischio di incendio impianto Funicolare Terrestre "Como-Brunate".

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Fornitura pinze freni per servizio emergenza e per servizio intermittente	€ 44.891,60	Ordine	
Revisione speciale quinquennale dell'organo presso Funicolare Terrestre "Como-Brunate"	€ 29.800,00	Base Asta	
Incarico professionale per la revisione speciale quinquennale dell'organo e per la sostituzione dei freni di emergenza e di servizio con nuovi	€ 4.000,00	STIMA	
Incarico professionale in qualità di progettista strutturale, e progettista architettonico per la progettazione preliminare relativa alla "Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como -Brunate"	€ 7.130,88	Ordine	
Incarico professionale per studio geologico con aggiornamento dello stato del dissesto	€ 5.000,00	STIMA	
Incarico professionale per la redazione di un progetto definitivo-esecutivo per l'impianto di videosorveglianza, redatto secondo i dettami del codice appalti D.Lgs 36/2023, presso la funicolare terrestre "Como-Brunate" di SPT Holding S.p.A. sita in Como, piazza Alcide De Gaspari n.4.	€ 4.725,00	Preventivo	
Manutenzione straordinaria per revisione di n.2 freni di servizio mod. PN-NR-330-I-3 e di n. 2 freni di emergenza mod. PN-SR-600-I-20.5 per impianto funiviario presente presso la stazione di Monte	€ 9.900,00	Preventivo	
Lavori per la realizzazione dei nuovi servizi igienici a servizio della stazione di Monte	€ 60.000,00	STIMA	
Spese tecniche per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza del cantiere relativo ai nuovi servizi igienici	€ 6.000,00	STIMA	
Interventi straordinari all'impianto elettrico servizi igienici esistenti stazione di Monte	€ 4.737,81	Preventivo	
Spese tecniche per valutazione rischio di incendio Funicolare Terrestre "Como-Brunate"	€ 5.000,00	STIMA	€ 181.185,29



### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso dell'anno 2023 si sono eseguiti i seguenti interventi:

- 1) Interventi per ripristino funzionalità fontanella presso la stazione di Monte in piazza Bonacossa – Brunate;
- 2) Interventi per ripristinare la funzionalità dei servizi igienici presso la stazione di Monte in piazza Bonacossa - Brunate.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Sistemazione fontanella presso la stazione di Monte – Brunate	€ 300,00	Ordine	
Sistemazione funzionalità servizi igienici stazione di Monte - Brunate	€ 500,00	Ordine	€ 800,00

### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nel corso del prossimo biennio si dovranno affidare per adeguamenti normativi o per manutenzione straordinaria prevista nel M.U.M. i seguenti interventi/incarichi:

- 1) Fornitura ed installazione dei cancelli necessari per i due lati delle fosse delle stazioni a Como ed a Brunate per un totale di 12 cancelli;
- 2) Incarichi professionali per Progettazione, Direzione lavori e contabilità, Coordinamento sicurezza del cantiere;
- 3) Incarico professionale per redazione progetto Esecutivo relativo alla “Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como -Brunate”;
- 4) Incarichi professionali per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza del cantiere relativo alla “Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como - Brunate”;



- 5) Affidamento dei lavori di “Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre “Como -Brunate”;
- 6) Affidamento dei lavori per la realizzazione dell’impianto di videosorveglianza delle stazioni e della linea;
- 7) Incarichi professionali per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza del cantiere per impianto di video sorveglianza;
- 8) Affidamento dei lavori per la Revisione Quinquennale delle rotaie;
- 9) Affidamento dei lavori per la Revisione Quinquennale rulli di linea comprensiva della sostituzione dei nr. 16 rulli inclinati completi di supporti e marchiati CE;
- 10) Affidamento dei lavori per la Revisione Quinquennale delle vetture;
- 11) Incarichi professionali per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza dei cantieri di Revisione Quinquennale delle rotaie, Revisione Quinquennale rulli di linea e Revisione Quinquennale delle vetture
- 12) Ristrutturazione degli esistenti servizi igienici presso la stazione di Monte
- 13) Incarichi professionali per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza del cantiere



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Fornitura ed installazione cancelli necessari per i due lati delle fosse delle stazioni a Como ed a Brunate : n° 12 cancelli	€ 150.000,00	STIMA	
Spese tecniche (Progettazione, D.L. e contabilità, Coordinamento sicurezza del cantiere)	€ 15.000,00	STIMA	
Spese tecniche per progetto esecutivo "Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como -Brunate"	€ 50.000,00	STIMA	
Spese tecniche per D.L. e contabilità, coordinamento e sicurezza cantiere "Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como -Brunate"	€ 80.000,00	STIMA	
Lavori per la "Riqualificazione area stazionamento vettura presso la stazione di Monte della Funicolare Terrestre "Como - Brunate"	€ 800.000,00	STIMA	
Nuovo impianto di videosorveglianza delle stazioni e della linea	€ 300.000,00	STIMA	
Spese tecniche per direzione lavori e contabilità, Coordinamento e sicurezza del cantiere per impianto di video sorveglianza	€ 30.000,00	STIMA	
Revisione Quinquennale delle rotaie	€ 50.000,00	STIMA	
Revisione Quinquennale rulli di linea con della sostituzione 16 rulli inclinati completi di supporti e marchiati CE	€ 50.000,00	STIMA	
Revisione Quinquennale delle vetture	€ 350.000,00	STIMA	
Spese tecniche per D.L. e contabilità, Coordinamento e sicurezza dei cantieri di Revisione Quinquennale delle rotaie, Revisione Quinquennale rulli di linea e Revisione Quinquennale delle vetture	€ 45.000,00	STIMA	€ 1.920.000,00



## **DEPOSITO di ERBA - via Lecco, 26**

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba, frazione Cassina Mariana, in Via Lecco angolo Via Leonardo da Vinci, con accesso carraio e pedonale dalla stessa Via Lecco ed è sito in zona semi-centrale rispetto alla città di Erba.

Nel luogo sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché i servizi necessari ed indispensabili per il deposito.

Il compendio è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 1998/0377 rilasciata in data 18 marzo 1999 dal Comune di Erba.

Si estende per una superficie catastale di mq 6.620 e può contenere 3 + 15 bus, di cui 8 snodati da 18 metri.

### **Corpo A:**

*Rimessa*, della superficie coperta di mq 1.500 per 9 autobus da m 12 e 6 autobus da m 18 di lunghezza, con officina e magazzino. Corpo servizi, della superficie di mq 200 al piano terreno: due locali spogliatoi, uno per il personale maschile ed uno per il personale femminile, un locale riposo, una piccola infermeria, oltre ai servizi igienici necessari.

### **Corpo B:**

staccato ed in prolungamento del "corpo servizi" della superficie di mq 189 quale "rimessa" per 3 autobus da m 12 di lunghezza.

Parcheggio in autobloccanti della superficie di 450 mq, atto ad ospitare oltre 30 autoveicoli.

La copertura del deposito ha subito danneggiamenti causati da forti raffiche di vento. I sopralluoghi effettuati, finalizzati alla verifica dei danni prodotti dallo scoperchiamento, hanno posto in rilievo la presenza di grosse criticità in relazione ai sistemi di aggancio dell'intera copertura sulla struttura. Si è deciso quindi di intervenire prevedendo il rifacimento del manto di copertura per prevenire situazioni di pericolo, facendo redigere dapprima il progetto esecutivo e poi



nell'anno 2022 svolgendo internamente tutta la procedura di affidamento dei lavori.

Infine si comunica che ASF nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2022/2023, ha manifestato l'intenzione di installare presso il deposito di Erba un impianto di distribuzione di metano per autobus.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso del 2024.

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

I lavori di rifacimento manti di copertura autorimessa principale e secondaria iniziati in data 18 ottobre 2022, sono stati ultimati in data 2 febbraio 2023.

Infine la caldaia installata nell'anno 2001 è stata sostituita con nuova caldaia a condensazione per uso riscaldamento e produzione istantanea di acqua calda.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Sostituzione caldaia ad uso riscaldamento e produzione acqua calda	€ 4.120,00	Ordine	
Rifacimento manti di copertura autorimessa principale e secondaria	€ 210.622,89	Ordine	€ 214.742,89

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Per i portoni di accesso all'autorimessa principale ricovero autobus, in quanto non più funzionali, si valuterà nel corso dei prossimi anni la loro sostituzione.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Portoni di accesso autorimessa principale ricovero autobus	€ 80.000,00	STIMA	€ 80.000,00



### **APPARTAMENTO di ERBA - via Lecco, 26.**

Trattasi di appartamento per il custode inserito all'interno del compendio immobiliare principale con destinazione deposito autobus.

L'immobile è ubicato nel Comune di Erba, frazione Cassina Mariana, in Via Lecco angolo Via Leonardo da Vinci, con accesso carraio e pedonale dalla citata Via Lecco.

Gli accessi non sono indipendenti e pertanto vengono utilizzati anche dagli addetti presenti all'interno del deposito autobus.

La conformazione dell'area e dell'intorno non consentono la possibilità di separare in modo completamente autonomo, l'appartamento dal resto dell'attività.

L'immobile è sito in zona semi-centrale rispetto al Comune di Erba e sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché i servizi necessari ed indispensabili per la residenza.

L'unità immobiliare è stata realizzata unitamente al resto degli immobili in forza della Concessione Edilizia 1998/0377 rilasciata in data 18 marzo 1999.

L'appartamento è collocato al primo piano del blocco A ed è composto da un soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno oltre una ampia terrazza.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Si prevede nel corso del 2024 di effettuare la sostituzione del portoncino di ingresso all'appartamento, della chiusura del vano scala per impedire che le intemperie possano recare danni alla struttura ed infine, per sicurezza, di installare un parapetto alla fine del terrazzino prospiciente il piazzale del deposito.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Sostituzione portoncino ingresso; Chiusura vano scala; Parapetto terrazzino,	€ 12.000,00	STIMA	€ 12.000,00



### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Nel corso del 2023 è stato necessario un intervento di manutenzione straordinaria per la riparazione di perdite presenti nel locale cucina e nel locale dei servizi igienici.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Interventi di manutenzione straordinaria - idraulico	€ 145,00	Ordine	€ 145,00

### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



## **DEPOSITO di MENAGGIO - via Roma, 2.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Menaggio, all'estremità nord della zona centrale al Comune medesimo, precisamente in Via Piazza Roma, all'intersezione con la Strada Statale 340/Dir denominata "Regina".

Il compendio si estende su una superficie catastale di mq 3.110 ed è costituito: da aree scoperte di circa mq 1.370,00 e da diversi corpi di fabbrica, prettamente a tipologia industriale.

Il deposito può contenere 20 bus al coperto e 5 allo scoperto, oltre ad altri 3 parcheggiati in strada.

L'officina serve 60 bus per la manutenzione ordinaria (motori e cambi vengono revisionati nella sede di Como, via Asiago).

Gli accessi possono essere così praticati:

- a lato Ovest: veicolare e pedonale dalla Piazza Roma;
- a lato Est: veicolare e pedonale, della larghezza di metri lineari 6,00 da strada pubblica (ancora nominata Piazza Roma) che dà accesso anche agli spogliatoi e ai servizi inerenti al campo sportivo.

Il compendio è così composto:

Rimessa per bus: costruita nell'anno 1949, è sita nella porzione occidentale del fondo, consta di un corpo di fabbrica, a forma rettangolare, con appendice a confine meridionale ove sono allocati alcuni vani di servizi.

La struttura portante è costituita da fondazioni in c.a. di tipo continuo; ha pilastri in elevazione sui lati esterni longitudinali con sovrastante travi di banchina; ha copertura a volta ribassata in latero-cemento, contrastata sulle spinte laterali da catene metalliche in ferro tondo; presenta pannellature perimetrali di tamponamento in laterizio forato; il pavimento è in cls. per il reparto industriale; ha porte interne in legno verniciate di tipo fodriate con specchiature a vetri; ha intonaci interni semirustici a fratazzo fine per i reparti industriali, a civile per gli uffici; ha prospetti esterni rivestiti con intonaco a civile non tinteggiato, ad



eccezione della facciata principale, prospettante su Piazza Roma, rivestita con intonaco pietrificante tipo Terranova; ha inoltre sporti di gronda in aggetto di c.a. I servizi igienici, allocati nel piccolo corpo aggettato a confine sud hanno rivestimento per altezza totale con piastrelle in ceramica. In tutti i vani di questo corpo aggettato, che ha copertura piana impermeabilizzata, vi sono pozzetti di luce a soffitto.

I vani dei due settori occidentali del corpo di fabbrica, ai lati dell'androne d'ingresso, sono riscaldati con impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni, la cui caldaia è installata nel primo vano in appendice sud.

Detti locali, che hanno soffittatura piana, sono sovrastati da un ampio vano semirustico, al quale si accede mediante scala in ferro e botola a passo d'uomo. All'esterno dell'androne d'ingresso principale, vi è una pensilina in aggetto di c.a. con sporgenza di m 2,40 dal filo facciata ed ha uno sviluppo di m 5,90.

Le altezze interne della rimessa sono: sotto catena uguale a m 4,07, in chiave di volta m 7,08, al sottogronda m 4,30; dei reparti uffici ed accessori m 3,60 e del reparto servizi in aggetto a confine sud m 2,30.

*Piazzale al civico 2/A di Via Roma*, all'esterno della rimessa, a lato occidentale, vi è un ampio piazzale, pavimentato con cubetti di porfido/cls, che sfocia verso la piazza pubblica con fronte d'accesso di oltre 15 metri. E' corredato da aiuole perimetrali con siepi e da banchina centrale con pompa d'erogazione gasolio.

L'intero piazzale è fornito di propria rete di raccolta delle acque meteoriche, con pozzetti a caditoia distribuiti nelle zone di compluvio, condotta collegata con la rete fognaria ai collettori comunali. Le acque reflue provenienti dalla zona lavaggio sono collegate all'impianto di depurazione posto nel piazzale est e da qui alla rete comunale.

Come già indicato si segnala che è in corso un progetto per il rifacimento della rete di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.



Il lato di tramontana, in fregio al campo sportivo, è recintato con lastre di cemento di tipo prefabbricato; verso la strada pubblica si ha con muretto in muratura mista e soprastante rete metallica.

*Officina inferiore*, realizzata negli anni 1960/61, è una costruzione a corpo unico di fabbrica, a pianta rettangolare, posta in aderenza, a lato di levante, rispetto alla “rimessa bus”, però a quota ribassata, in quanto il suo terrazzo di copertura, fruito a parcheggio autobus, trovasi allo stesso livello del pavimento della rimessa, con accesso unico da ovest sfociante sulla Via Roma, con attraversamento longitudinale della rimessa.

La struttura portante è costituita da fondazioni di tipo continuo in c.a. per le zone perimetrali e da plinti isolati per i piedritti di centro; si hanno pilastri in elevazione in c.a.; superiore intelaiatura ad orditura incrociata di travi ribassate in c.a., soletta di copertura piana in laterocemento, ad elevata portanza, per le ragioni dinanzi addotte, superiore impermeabilizzazione protetta da cappa cementizia a riquadri; il fabbricato presenta pannellature perimetrali in laterizio forato, serramenti finestre in ferro a N.P., con specchiature a vetri e grigliato esterno di sicurezza, portone di accesso veicolare metallici, con specchiature a vetri ed apertura a libro, pavimento in cemento liscio e bocciardato; ivi sono presenti n. 4 serie di buche incassate per lavorazioni di officina.

*Pensilina*, all'estremità del frontespizio di levante del corpo officina è installata una pensilina a struttura metallica e copertura in ondulux traslucido con sporto di m 1,30, dove è allocato il ponte elevatore.

*Monoblocco prefabbricato*, all'esterno della summenzionata pensilina in lato di ponente è installato un monoblocco prefabbricato ad uso mensa delle dimensioni di m 2,00 x 4,00 con altezza netta di m 2,30.

*Piazzale al civico 15 di Via Roma*, all'esterno dell'officina, a lato di tramontana vi è un ampio piazzale, interamente pavimentato con tappeto in tout venant corredato da propria rete di fognatura, da pozzo di decantazione e impianto di



depurazione per i liquidi provenienti sia del piazzale di lavaggio allocato nel piazzale di ponente, sia dall'officina.

Anche questo piazzale è oggetto del progetto per la raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia.

I lati sud e nord sono delimitati da alti muraglioni in calcestruzzo che formano sostegno ai fondi finitimi a quote più elevate.

*Piccoli corpi di fabbrica*, in estremo confine di est del sopradescritto piazzale vi sono tre piccoli manufatti: quello d'angolo è una tettoia, con altezza di m 2,80, con allocato l'impianto di depurazione acque, quello più centrale, in struttura muraria e copertura piana, con altezza di m 2,70, è composto da 5 celle ad uso spogliatoio e servizi dell'officina, con pavimentazione in gres con pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica; l'ultimo è una tettoia, con altezza di m 2,20, utilizzata come deposito oli.

Lo sbocco veicolare verso est, in uscita dal piazzale in parola, è corredato da ampio cancello, a più ante, con luce di m 6,00, attraverso raccordo esterno, in appendice nord, interamente asfaltato e con calibro trasversale di m 5,45, si innesta, dopo un percorso di circa 80 metri, sulla strada pubblica a lago (denominata ancora Piazza Roma).

Nell'anno 2022 si è proceduto in urgenza alla sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque nere (centralina di comando e due pompe di sollevamento).

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Si interverrà ad impermeabilizzare anche la copertura dei servizi igienici del personale di officina, ripristinando contestualmente le parti di intonaco ammalorato dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

A seguito della verifica della progettazione esecutiva degli adeguamenti impianti elettrici a servizio del deposito autobus e dell'officina meccanica ed in funzione delle gare di affidamento del TPL oltre che a seguito della relazione tecnica sullo



stato di fatto degli impianti elettrici sia dal punto di vista documentale che normativo, si procederà nell'anno 2024 all'affidamento dei lavori per l'adeguamento degli impianti elettrici a servizio del deposito ed officina.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Rifacimento impermeabilizzazione copertura servizi igienici personale di officina, ripristino parti di intonaco ammalorato	€ 10.000,00	STIMA	
Impianto elettrico a servizio del deposito ed officina	€ 59.947,02	Computo Metrico (*)	€ 69.947,02

(\*) Visto il costante aumento dei materiali, prima dell'affidamento dei lavori si rende necessario l'aggiornamento dei prezzi del computo metrico.

#### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Si interverrà nei prossimi anni, per concludere la rete idrica antincendio dell'immobile, affidando la progettazione, della restante parte da adeguare, ad un tecnico specializzato e successivamente all'affidamento dei lavori per la sostituzione e adeguamento delle condotte nella parte restante dell'immobile (capannone e piazzale antistante officina).

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Incarico di progettazione, della restante parte rete idrica antincendio.		DA COMPUTARE	
Affidamento dei lavori per la sostituzione e adeguamento delle condotte della restante parte della rete idrica antincendio.		DA COMPUTARE	



### **DEPOSITO di MERATE - via dei Ludovichi, 1/3.**

La proprietà destinata a “deposito bus” è sita in Comune di Merate, frazione Novate, con accessi sia da Via De Gasperi (Strada di grande percorrenza al servizio dell’Ospedale cittadino e toponimo comunale della strada provinciale per Imbersago), sia da Via “dei Ludovichi” (strada di accesso al complesso scolastico Liceo Scientifico “Agnesi” I.T.I.S. “Bovara” I.T.C.S. “Viganò”).

L’accesso principale è comunque quello praticato dalla via Ludovichi.

È sito in zona semi-centrale di Merate dove sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per il deposito bus. Realizzato nell’anno 1991, si estende su un appezzamento della superficie catastale di mq 8.550 ed è costituito: da un’area scoperta che può contenere 15 bus oltre a 16 posti auto (piazzale per deposito degli autobus, interamente attrezzata, recintata e con porzione “a verde”) e da una palazzina, ad un piano fuori terra, con locali per il personale viaggiante e magazzino.

Il compendio, edificato nella sua generalità dal «C.P.T» in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Merate il 12.12.1990, pratica n. 5056 Prot. n. 11095 ed ultimato dalla «S.P.T. S.p.A.», si compone di:

*appezzamento di terreno:* a forma triangolare, in gran parte pianeggiante, di cui la maggior porzione risulta asfaltata ed è adibita a deposito bus mentre la restante parte nel quadrante Nord Ovest è sistemata a gradoni in terra di coltura.

*piccola costruzione:* alla sommità della zona gradonata insiste una piccola costruzione ad un piano fuori terra dove sono allocati il locale per il personale viaggiante, due piccoli servizi ed un locale magazzino.

È realizzata in muratura, coibentata esternamente con pennellatura in espanso con rivestimento plastico, tetto in tegole con travatura in legno con estensione in ampia gronda con struttura a vista su tutti i lati, canali in lamiera verniciata, pluviali in p.v.c., serramenti in alluminio con “vetri camera” pavimentazione in piastrelle



di ceramica, porte interne ed esterne in alluminio, pareti interne verticali ed orizzontali tinteggiate.

Nei precedenti anni è stato installato un nuovo cancello automatizzato e provvisto di rete metallica anticesoioamento certificata e conforme alla normativa UNI EN 12604, sia sull'anta scorrevole del cancello, sia sulla porzione di recinzione per tutto lo sviluppo del percorso dell'anta scorrevole.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso del 2024.

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Si è provveduto nel 2023 a sostituire in urgenza la caldaia utilizzata in deposito per il riscaldamento e la produzione istantanea di acqua calda.

Stando alle attuali normative vigenti, si potrà beneficiare del recupero fiscale in dieci anni.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Sostituzione caldaia	€ 3.800,00	Ordine	€ 3.800,00

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente al deposito di Merate, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare negli anni futuri:

##### **CISTERNA GASOLIO**

Si dovrà provvedere alla sostituzione della cisterna gasolio in quanto declassata.



## IMPIANTO DI SEPARAZIONE ACQUE

- 1) Si ritiene opportuno un'adeguamento/rivisitazione strutturale dell'impianto di separazione acque. Per poter stimare l'importo dell'intervento si dovranno effettuare nel 2024 dei sopralluoghi mirati con professionisti specializzati in materia;
- 2) Inoltre l'impianto di separazione acque dovrà essere adeguato e reso conforme ai disposti di cui al Regolamento Regionale 4/06, art. 5 comma 3, installando un sistema completo di valvola motorizzata e Quadro Elettrico in PLC, escluse le opere elettriche delle quali ad oggi non si ha una stima di costo.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Incarichi professionali per progettazione impianti, sicurezza e direzione lavori	€ 15.000,00	STIMA	
Lavori per sostituzione cisterna gasolio	€ 70.000,00	STIMA	
Incarichi professionali per progettazione impianti, sicurezza e direzione lavori		DA COMPUTARE	
Adeguamento strutturale impianto di separazione acque		DA COMPUTARE	
Adeguamento impianto di separazione acque	€ 5.000,00	STIMA	€ 90.000,00



## **DEPOSITO di SAN FEDELE INTELVI - via Monte Generoso, 2.**

L'immobile con destinazione Deposito bus è sito in Comune di San Fedele Intelvi, in comparto settentrionale in zona centrale al Comune medesimo e, precisamente, in Via Monte Generoso n. 2 all'intersezione con la SP 13.

È ubicato in ambito dove sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per il deposito.

È stato realizzato nei primi anni del 1900 e si estende su un lotto della superficie di circa mq 1.400, dei quali circa 737 mq. a destinati a piazzale antistante al compendio.

Il deposito può contenere 10 autobus.

L'accesso avviene direttamente dalla SP 13 e dalla Via Monte Generoso

È formato da un unico organismo edilizio su impianto a tipologia industriale a funzionalità ancora coerente alle finalità specifiche per "Deposito bus".

L'immobile si compone di:

Capannone, ad un piano fuori terra, a pianta rettangolare con a tergo, per tutta la lunghezza, una piccola struttura aggiunta in epoca successiva, in parte a 2 piani adibiti a deposito.

Il capannone ha struttura portante in grossa muratura perimetrale e pilastri di spina, anch'essi in muratura, che dividono l'area in due campate trasversali con copertura a capriate di legno perlinate all'intradosso delle falde e sovrastante manto di copertura costituito da pannelli isolanti lamiera preverniciata "ALPAN L" con annessa lattoneria preverniciata, pavimento in cls industriale, serramenti in ferro.

Sul perimetro esterno le capriate e le falde del tetto sono fasciate da attico a parapetto in muratura.



All'interno del capannone, nella parte prospiciente il piazzale, sul lato in fregio alla Via Monte Generoso, sono ricavati: due locali comunicanti, un servizio igienico, un ufficio / ripostiglio.

Piazzale antistante il fabbricato, confina sia allo slargo formato dall'intersezione della SP 123 con la Via Monte Generoso, sia con la stessa Via Monte Generoso, ed è totalmente asfaltato eccezione fatta per una limitata porzione a pavimentazione in cemento "ex zona lavaggio bus".

Il piazzale è dotato di impianto di illuminazione, tombinatura e rete fognaria allacciata alla rete fognaria comunale, di una pompa per l'erogazione del gasolio. Negli anni precedenti su questo immobile, sono stati effettuati diversi interventi finalizzati alla messa a norma dell'impianto elettrico a servizio del deposito, alla realizzazione del nuovo impianto del trattamento delle acque reflue del piazzale e interventi di adeguamento per ottenere la certificazione di resistenza al fuoco dei componenti strutturali.

Nel corso degli ultimi anni la società ASF che ha in locazione il deposito, ha segnalato diverse infiltrazioni d'acqua provenienti dal manto di copertura, alcuni distacchi degli intonaci di facciata sia da prospetto principale che da quelli laterali ed infine la necessità di sostituire il datato portone di ingresso all'autorimessa (in legno) e la saracinesca del rimessaggio secondario anch'essa datata e in condizioni non ottimali per la sicurezza di chi opera nel deposito.

L'intenzione della società è di accogliere le richieste di ASF programmando i diversi interventi in un arco temporale di più bilanci, iniziando da quelli più urgenti in relazione alla sicurezza.

Purtroppo la realizzazione dell'immobile di San Fedele Intelvi risale ai primi anni del 1900 ed essendo un immobile pubblico con più di 70 anni è vincolato. Di conseguenza, SPT ha già provveduto ad affidare ad un tecnico specializzato la redazione delle pratiche finalizzate alla programmazione e successivamente agli affidamenti dei suddetti interventi di manutenzione straordinaria (Pratica



Paesaggistica per autorizzazione Paesaggistica, Rilievi tecnici e Predisposizione Pratica Edilizia).

In data 27 ottobre 2021, il tecnico incaricato ha consegnato il progetto definitivo di “Intervento per il restauro conservativo delle facciate con sostituzione di portoni sezionali esistenti per adeguamento alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro ed intervento di manutenzione e miglioramento funzionale del manto di copertura esistente” alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio Lombardia Occ.le di Milano, e l’ente preposto in data 9 febbraio 2022 ha autorizzato le opere oggetto dell’ istanza inoltrata.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL’ANNO 2024**

In relazione dell’autorizzazione acquisita, SPT nel corso dell’anno 2024 dovrà provvedere ad affidare gli incarichi professionali e i lavori per poter realizzare quanto previsto nel progetto autorizzato:

- 1) Prestazioni professionali per redazione Progetto Esecutivo relativamente ai lavori di rifacimento manto di copertura, rifacimento facciata e posa nuovi portoni;
- 2) Prestazioni professionali inerenti alla Direzione Tecnica Lavori, Contabilità Lavori, Collaudo e Certificato Regolare Esecuzione relativamente ai lavori di rifacimento manto di copertura, rifacimento facciata e posa nuovi portoni;
- 3) Prestazioni professionali inerenti al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ai sensi dell’art. 91 del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i., coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione ai sensi dell’art. 92 del D.Lgs. 81-2008 e s.m.i., indispensabili per l’esecuzione dei lavori di rifacimento manto di copertura, rifacimento facciata e posa nuovi portoni;
- 4) Prestazioni professionali inerenti alla Pratica Edilizia, Permesso di Costruzione, Scia Monumentale.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Verniciatura REI 90 profilati in acciaio	€ 10.000,00	STIMA	
Prestazioni professionali per redazione Progetto Esecutivo	€ 30.000,00	STIMA	
Prestazioni professionali inerenti alla Direzione Tecnica Lavori	€ 20.000,00	STIMA	
Prestazioni professionali inerenti al coordinamento della sicurezza	€ 6.000,00	STIMA	
Prestazioni professionali inerenti alla Pratica Edilizia, Permesso di Costruzione, Scia Monumentale	€ 4.000,00	STIMA	
Fornitura e posa dei nuovi portoni	€ 20.000,00	STIMA	€ 70.000,00

#### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente al deposito di San Fedele Intelvi, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare negli anni futuri:

- 1) Rifacimento del manto di copertura così come stabilito nella pratica di autorizzazione presentata e approvata dalla Soprintendenza;
- 2) Rifacimento della facciata dell'immobile così come stabilito nella pratica di autorizzazione presentata e approvata dalla Soprintendenza;
- 3) Posa dei nuovi portoni così come stabilito nella pratica di autorizzazione presentata e approvata dalla Soprintendenza;
- 4) Ristrutturazione locali autisti

Data la vetustà degli interni urge programmare una ristrutturazione nei prossimi anni dei locali, tenendo sempre presente il valore storico



dell'immobile. L'intervento comprenderà la ristrutturazione dei locali ricreativi degli autisti e i servizi igienici

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Lavori per rifacimento del manto di copertura	€ 180.000,00	STIMA	
Lavori per rifacimento della facciata dell'immobile	€ 180.000,00	STIMA	
Fornitura e posa dei nuovi portoni	€ 20.000,00	STIMA	
Incarichi professionali per progettazione impianti, sicurezza e direzione lavori	€ 10.000,00	STIMA	
Ristrutturazione locali autisti e locale servizi igienici	€ 40.000,00	STIMA	<b>€ 430.000,00</b>



### **APPARTAMENTO di SAN FEDELE INTELVI - via Monte Generoso, 2.**

L'immobile con destinazione abitazione è sito in Comune di San Fedele Intelvi, in comparto settentrionale in zona centrale al Comune medesimo e, precisamente, in Via Monte Generoso n. 2 all'intersezione con la SP 13.

È ubicato in ambito dove sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per il deposito.

È stato realizzato nei primi anni del 1900 ed è parte integrante di un edificio più grande con destinazione principale a Deposito Autobus.

È certamente presumibile che tale porzione sia nata quale residenza per il custode.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dal piazzale privato che prospetta sulla via Monte Generoso ed è posto in prossimità della piazzola ex lavaggio autobus.

L'alloggio è costituito da 6 locali, disimpegno e servizio, attualmente al rustico e privi di impianti e vengono utilizzati come magazzino.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso del 2024.

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'anno 2023, relativamente al deposito di San Fedele Intelvi, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare negli anni futuri:

- 1) APPARTAMENTI PER PERSONALE VIAGGIANTE



ASF ha manifestato la necessità di poter avere in locazione da SPT appartamenti già in essere o da realizzare per poter collocare, per un periodo definito, i nuovi autisti assunti.

Nell'immediato SPT propone quale soluzione abitativa, previa verifiche, l'appartamento sito in San Fedele Intelvi annesso al deposito, oggi allo stato rustico e quindi da ristrutturare.

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Incarichi professionali per progettazione impianti, sicurezza e direzione lavori	€ 25.000,00	STIMA	
Ristrutturazione appartamento	€ 150.000,00	STIMA	€ 175.000,00



### **DEPOSITO di UGGIATE - via Ugo Foscolo, 29.**

Il “deposito bus” è sito in Comune di Uggiate Trevano, località Paioncella zona industriale, con accesso carraio e pedonale da Via U. Foscolo ed è allocato in ambito periferico al Comune medesimo, dove sono presenti comunque tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per una zona industriale.

L’immobile è stato realizzato dal “C.P.T” in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Uggiate Trevano in data 11.01.1988, pratica n. 148/BS ed ultimato dalla “S.P.T. S.p.A”, giusta concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal medesimo Comune il 14.12.1991, nonché Licenza d’Uso rilasciata in data 14.04.1994 con decorrenza dal giorno 14.04.1994.

Si estende su appezzamento a forma pressoché trapezoidale della superficie di circa mq 3.550,00 di cui circa 1.685,00 mq. destinati ad area scoperta / piazzale per deposito degli autobus e interamente attrezzata e recintata.

L’edificio è composto da un organismo edilizio unitario a tipologia prettamente industriale (deposito per 18 autobus) e da due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra ad uso ufficio / servizi igienici.

L’accesso al deposito autobus avviene direttamente dalla via Foscolo.

Il compendio immobiliare è così composto:

#### **Capannone industriale**

Prefabbricato in c.a. composto da n. 8 campate (per un’altezza all’intradosso della trave di m 4.80), con struttura a pilastri in c.a. p. 40x40, travi piane in c.a. p., tegolo di copertura a sviluppo lineare con manto di copertura impermeabile (con cupolette triangolari in ferro e vetro a tutto sviluppo), tamponamento in blocchi di calcestruzzo, pavimentazione industriale in cls, pluviali canali e scossaline in acciaio inox; i serramenti in ferro sono con “vetro camera”, mentre le pareti Est ed Ovest sono costituite da 3+3 ampi portoni con apertura a “soffietto”;



Vi sono due corpi ad 1 piano fuori terra posti alle estremità del capannone, in struttura in c.a. e muratura perimetrale a cassa vuota con copertura piana impermeabilizzata ove sono presenti uffici con relativi servizi igienici - Le coperture sono tutte dotate di sistema di Linea Vita certificata.

#### Piazzale esterno

Delimitato per una parte da recinzione con zoccolo in cls. e soprastante rete metallica plastificata, mentre sul lato di levante il deposito prospetta direttamente su cortile aperto in fregio alla strada di servizio; il piazzale è completamente asfaltato, dotato di illuminazione, rete di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie, n. 3 colonnine idrante, impianto pompa gasolio.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti tecnologici, sia quelli allacciati alle pubbliche reti di adduzione e di smaltimento, sia quelli di cui è dotato il compendio per lo svolgimento della propria funzionalità, possono, ritenersi conformi alle vigenti norme in materia.

### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Nel corso degli incontri tecnici tenutisi nell'arco dell'anno 2023, relativamente al deposito di Uggiate Trevano, la controllata ASF ha segnalato delle richieste per futuri interventi/investimenti da attuare nel corso dell'anno 2024:

- 1) Sostituzione dei portoni di accesso, prospetto principale, al capannone ricovero autobus, in quanto non più funzionali;
- 2) Per la presenza di varie buche, avvallamenti e sprofondamenti di tombini, si ha l'esigenza di dover sistemare l'area del piazzale interno e esterno al deposito. Le opere da effettuare comprenderanno la messa in quota di tombini, griglie, scarificazione e asfaltature.



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Sostituzione portoni di accesso capannone ricovero autobus	€ 65.000,00	STIMA	
Sistemazione piazzale interno ed esterno al deposito	€ 120.000,00	STIMA	€ 185.000,00

#### INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI

Inoltre L'impianto di separazione acque dovrà essere adeguato e reso conforme ai disposti di cui al Regolamento Regionale 4/06, art. 5 comma 3, installando un sistema completo di valvola motorizzata e Quadro Elettrico in PLC. Restano escluse le opere elettriche delle quali ad oggi non si ha una stima di costo. Si conta di effettuare l'adeguamento nei prossimi anni.

Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Adeguamento impianto di separazione acque	€ 5.000,00	STIMA	€ 5.000,00



### **APPARTAMENTO di UGGIATE - via Ugo Foscolo, 29.**

L'appartamento è sito in Comune di Uggiate Trevano, località Paioncella zona industriale, con accesso carraio dal piazzale antistante il deposito degli autobus e quello pedonale dalla via U. Foscolo ed è allocato in ambito periferico al Comune medesimo, dove sono presenti comunque tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie ed i servizi necessari ed indispensabili per una zona industriale.

L'immobile è stato realizzato dal "C.P.T." in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Uggiate Trevano in data 11.01.1988, pratica n. 148/BS ed ultimato dalla "S.P.T. S.p.A", giusta concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal medesimo Comune il 14.12.1991, nonché Licenza d'Uso rilasciata in data 14.04.1994 con decorrenza dal giorno 14.04.1994.

Successivamente, nell'anno 2015, è stato oggetto di lavori di Manutenzione Straordinaria per il rifacimento integrale degli impianti e delle finiture.

L'abitazione, seppur indipendente dal resto della proprietà, è parte integrante dell'organismo edilizio principale avente destinazione di Deposito Autobus ed è, verosimilmente, stata realizzata con funzione di residenza del custode.

L'unità immobiliare è così composta: ampio locale ad uso soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto.

La struttura è in c.a. con muratura perimetrale a cassa vuota e copertura piana impermeabilizzata.

Il piazzale esterno, ad uso esclusivo dell'abitazione, è interamente recintato e quindi separato dal resto dell'attività ad esclusione di una porta di U.S. che immette, in caso di sfollamento, nel cortile dell'abitazione. Il piazzale è interamente asfaltato.

L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione in quanto, come detto, recentemente rivisto nelle opere impiantistiche e di finitura.

La copertura è dotata di sistema di Linea Vita certificata.



#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso del 2024.

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Relativamente all'appartamento di Uggiate Trevano, locato, si sono effettuati i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

<b>Descrizione intervento</b>	<b>Costo</b>	<b>Tipologia costo</b>	<b>Totale</b>
Sistemazione porta bagno, stuccatura e tinteggiatura pareti	€ 782,00	Ordine	
Intervento per intasamento scarico lavandino Cucina	€ 260,00	Ordine	€ 1.042,00

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



### **RIMESSA di VAL REZZO - via Don Felice Sam Bruna, 29.**

L'autorimessa bus è ubicata nel Comune di Val Rezzo, Frazione Buggiolo, a valle della strada provinciale "Corrido-Buggiolo", all'intersezione con la strada provinciale per Cavargna, in ambito centrale alla frazione Buggiolo.

E' realizzata negli anni 1980/85 in forza della Concessione Edilizia Pratica n. 35 rilasciata dal Comune di Val Rezzo in data 22 maggio 1980 e insiste su appezzamento a forma pressoché romboidale della superficie di circa mq 170. -

L'area scoperta a piazzale è dell'ordine di 95 mq. -

Accesso avviene lungo tutto il fronte dalla Strada provinciale Torrido Buggiolo.

Il terreno è di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Val Rezzo ed è stato concesso a S.P.T. in "diritto di superficie" con idoneo provvedimento a tutt'oggi non ancora sottoscritto in forma pubblica.

L'edificio è in muratura continua dello spessore di cm 30 su fondazione in cls, intonacato per i paramenti esterni con rivestimento plastico e per i paramenti interni con intonaco rustico.

La copertura è composta da n. 4 in capriatelle in ferro con soprastante manto di copertura in doppia lamiera grecata con poliuretano e con canali di gronda e pluviali, per lo smaltimento delle acque meteoriche, in lamiera preverniciata.

La pavimentazione è in battuto di cemento e l'immobile è dotato di impianto interno d'illuminazione.

Edificio in accettabile stato manutentivo e funzionale alla linea di trasporto interessata.

### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NELL'ANNO 2024**

Sia in funzione delle gare di affidamento del TPL che a seguito della relazione tecnica sullo stato di fatto degli impianti elettrici sia dal punto di vista documentale che normativo, si effettueranno nell'anno interventi di progettazione e adeguamento dell'impianto elettrico.



Descrizione intervento	Costo	Tipologia costo	Totale
Progettazione e adeguamento dell'impianto elettrico.	€ 5.000,00	STIMA	€ 5.000,00

#### **INTERVENTI EFFETTUATI NELL'ANNO 2023**

Non sono stati effettuati interventi nel corso dell'anno 2023.

#### **INTERVENTI DA EFFETTUARE NEI PROSSIMI ANNI**

Non si prevedono ulteriori interventi nel corso dei prossimi anni.



----- o o o o -----

Si informano infine i Soci che, con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023 terminerà il mandato amministrativo dell'attuale Consiglio di Amministrazione e, pertanto l'Assemblea dei Soci dovrà provvedere a nominare i nuovi componenti del CdA.

Ringraziando per l'attenzione

Como, 31 gennaio 2024

p. il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Alessandro Turati