

# **Comparazione proposte nuova sede dell'Azienda Speciale Consortile Medio Olona**

**Anna Ronchi  
17.12.2020**



---

## Individuazione nuova sede

La sede legale dell'Azienda è ubicata in Marnate in Via Italia n.151.

L'operatività dei servizi «centralizzati» è, invece, divisa su due sedi operative:

- Marnate, Via Italia n.151: Direzione, Segreteria, Area Sociale, Ufficio di Piano; Area Amministrativa;
- Castellanza, Via Vittorio Veneto n.27: Servizio Tutela Minori.



Sede legale in Comune di Marnate



Sede operativa Tutela Minori in Comune di Castellanza

Tutti gli altri servizi sono erogati a livello territoriale presso le sedi indicate da ogni Ente aderente (per esempio, per il Servizio Sociale di Base è il Municipio) o sedi di ambito territoriale individuate dall'Azienda (per esempio il Servizio Nucleo Inserimenti Lavorativi).

**Stante l'evidente inadeguatezza degli spazi della sede legale attuale e l'impossibilità di trovare adeguate soluzioni nell'ambito della stessa, oltre che nell'ottica di poter disporre di tutti i servizi all'interno di un'unica sede** è stato dato mandato al Direttore di

suggerire alcune soluzioni potenzialmente adeguate alle esigenze, sostenibili economicamente e perseguibili in tempi medi.

### Le proposte

Nel corso delle consultazioni con tutti i Comuni aderenti all'Azienda nel corso del mese di settembre ed ottobre 2020 sono emerse le disponibilità dei Comuni di Castellanza e Solbiate Olona a destinare spazi di proprietà comunale compatibili con le esigenze dell'Azienda.

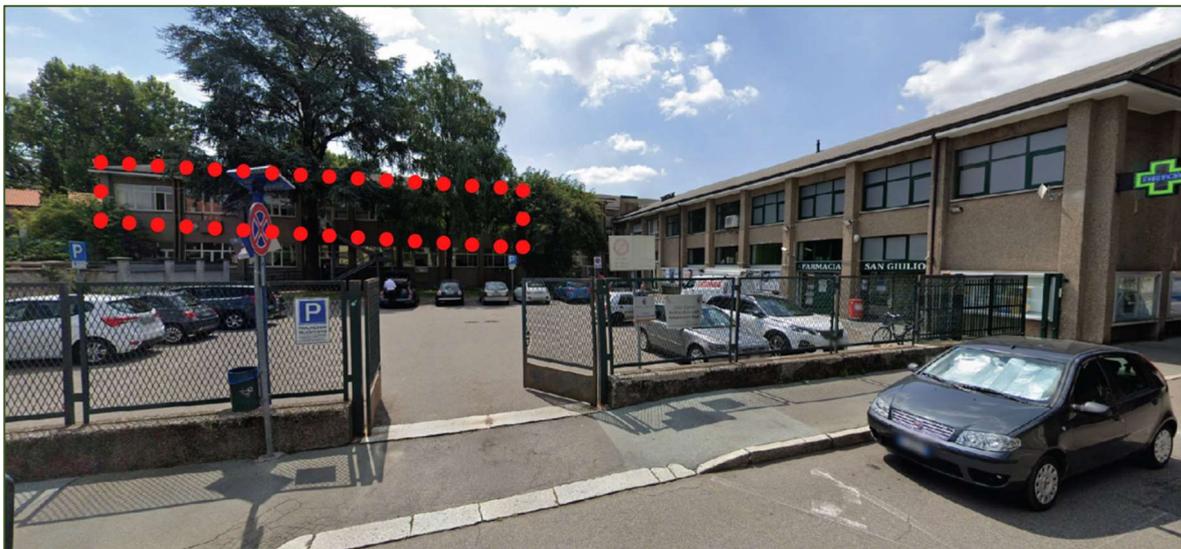
Le proposte pervenute sono tre:

1. Comune di Castellanza: spazi individuati nella ex Scuola Primaria, oggi sede legale ed operativa della società C.S.P. S.r.l. – Comune di Castellanza, Via Vittorio Veneto n.27;
2. Comune di Castellanza: spazi individuati in un negozio (attività dismessa) – Comune di Castellanza, Corso Matteotti n.2/H.
3. Comune di Solbiate Olona: spazi individuati nella ex Scuola dell'Infanzia, oggi sede di associazioni – Comune di Solbiate Olona, Piazza N.H. Biagio Gabardi;

Al fine di poter facilitare l'analisi, si analizzano le tre proposte sotto i seguenti aspetti:

1. Ubicazione;
2. Titolo di proprietà e contesto;
3. Compatibilità urbanistica, compatibilità edilizia e stato di manutenzione;
4. Costi di investimento iniziale e di gestione;
5. Durata assegnazione;
6. Costo investimento iniziale;
7. Costi di gestione annuali;
8. Cronoprogramma.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica.



Proposta 1 – Comune di Castellanza  
Edificio Ex Scuola Primaria



Proposta 2 – Comune di Castellanza  
Edificio commerciale (ex negozio dismesso)



Proposta 3 – Comune Solbiate Olona  
Edificio Ex Scuola Infanzia

### **Ubicazione**

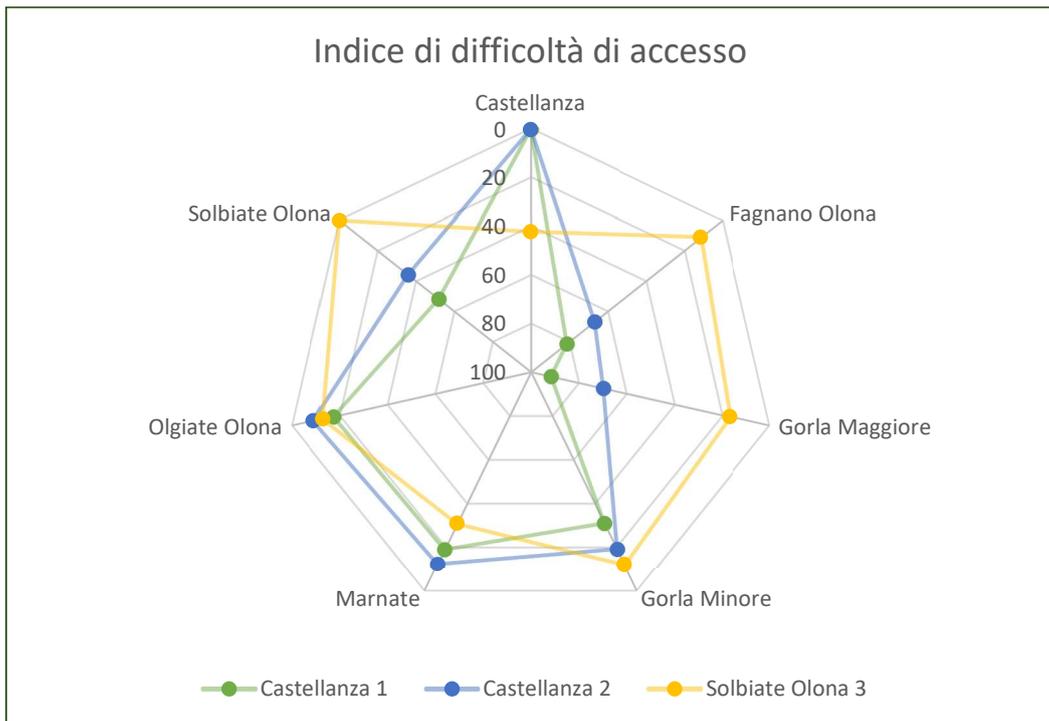
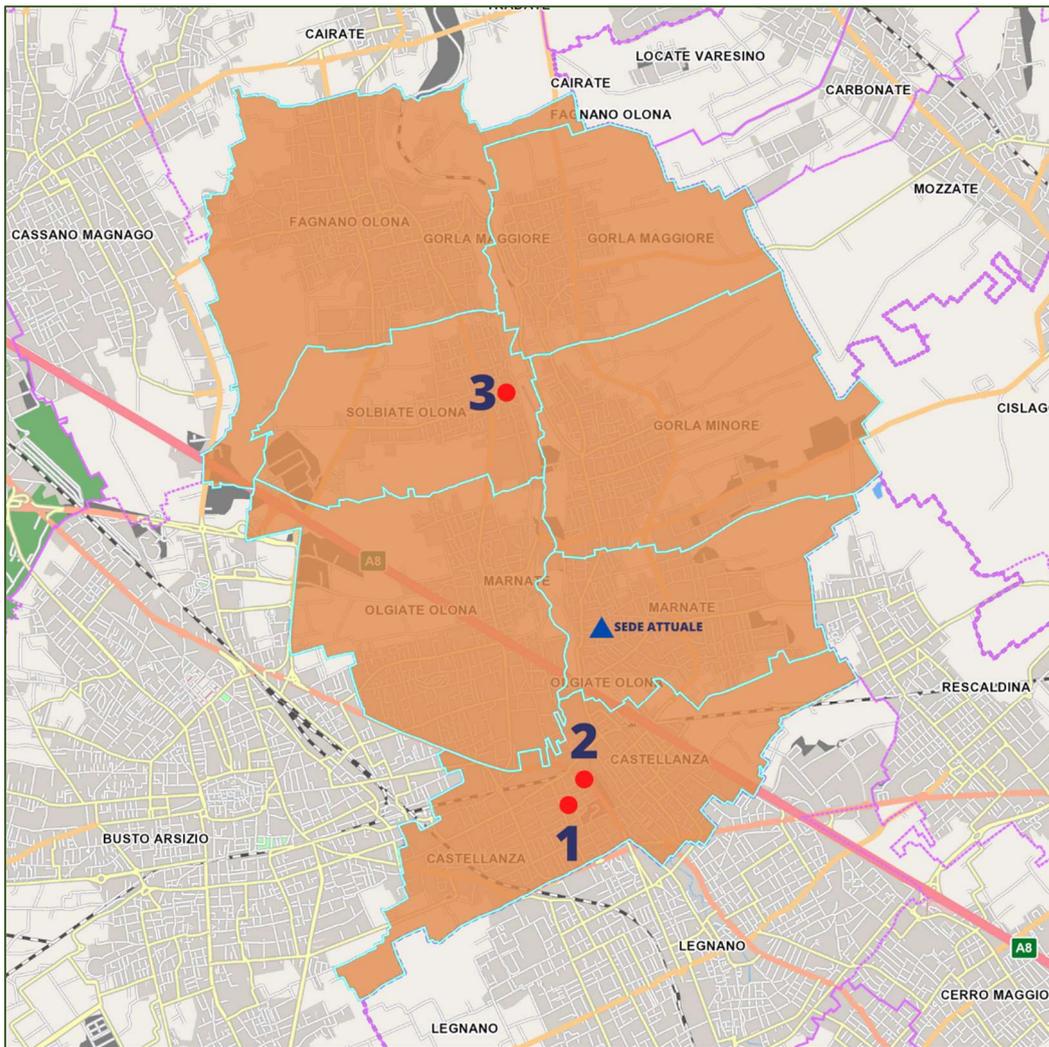
L'analisi della posizione geografica è basata sulla definizione di un indice di difficoltà di accesso che, da 0 a 100, misura la lontananza geografica tra l'ubicazione delle potenziali nuove sedi ed i Municipi dei Comuni aderenti pesato su:

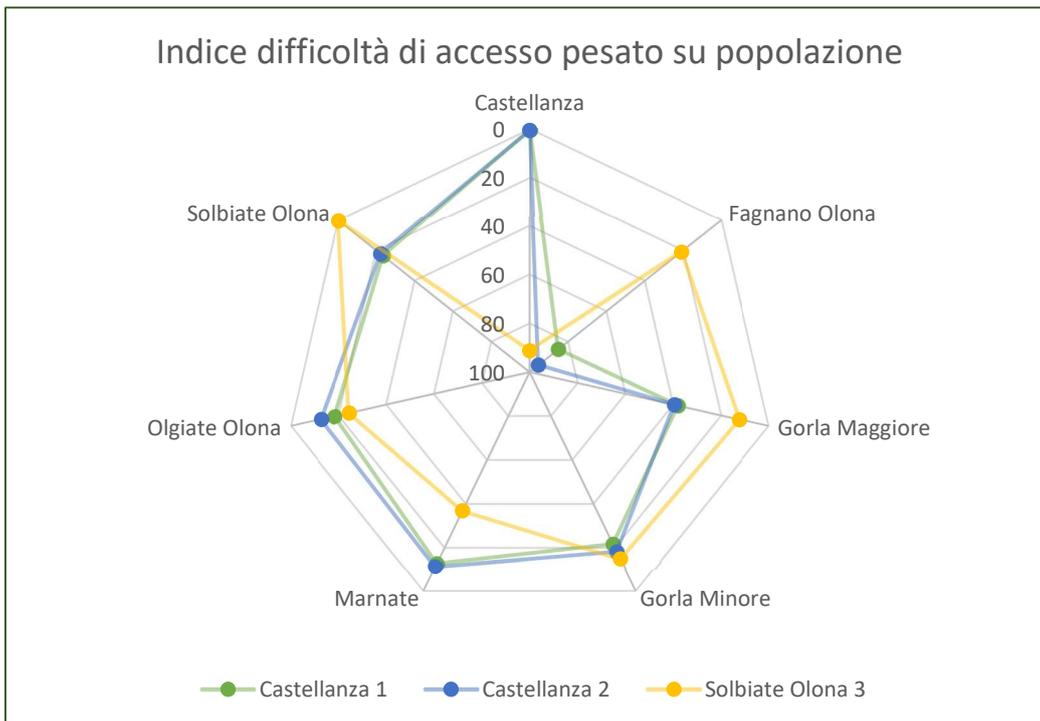
1. distanza e tempo di percorrenza;
2. distanza, tempo di percorrenza e dimensione demografica del Comune.

Dall'analisi si desume come la soluzione 3 (Solbiate Olona) sia quella geograficamente più adeguata per entrambi i criteri.

Comparazione proposte  
nuova sede Azienda Speciale Medio Olona

6





### Titolo di proprietà e contesto

La tabella riporta le informazioni inerenti il titolo di proprietà e di contesto.

Caratteristica	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Titolo di proprietà	C.S.P. S.r.l.	C.S.P. S.r.l.	Comune di Solbiate Olona
Dotazione servizi nel Comune di ubicazione	Buona	Buona	Sufficiente
Ufficio Postale	Si	Si	Si
Sportelli bancari	11	11	3
Presidi ospedalieri pubblici	No	No	No
Presidi ospedalieri privati	Ospedale Multimedita Ospedale Humanitas Mater Domini	Ospedale Multimedita Ospedale Humanitas Mater Domini	Nessuno
Presidi sociosanitari territoriali pubblici	xx	xx	xx
Presidi sociosanitari territoriali privati	Si	Si	No
Scuole secondarie secondo grado	Si	Si	No
Università	Si	Si	No
Servizio ferroviario	Stazione FS Busto Arsizio Linea Saronno Novara Servizio suburbano: S5 Varese Milano S50 Malpensa Varese Mendrisio Bellinzona	Stazione FS Busto Arsizio Linea Saronno Novara Servizio suburbano: S5 Varese Milano S50 Malpensa Varese Mendrisio Bellinzona	Stazione FS Busto Arsizio Linea Saronno Novara Servizio suburbano: S5 Varese Milano S50 Malpensa Varese Mendrisio Bellinzona
Linee autobus	xx	xx	xx
Facilità accesso stradale	Buona	Buona	Buona

Caratteristica	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Dotazione parcheggi			
Pubblici	Si – numero limitato	Si – numero limitato	Si – numero adeguato
Ad uso esclusivi	No	No	Si – numero 4

### Compatibilità urbanistica, compatibilità edilizia e stato di manutenzione

La compatibilità urbanistica ed edilizia è riportata nella seguente tabella.

Caratteristica	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Compatibilità urbanistica	Compatibile	Compatibile	Compatibile
Compatibilità edilizia	Compatibile	Compatibile	Compatibile
Abbattimento barriere architettoniche	A norma	Mancanza ascensore o montascale e mancanza scivolo u marciapiede	A norma
Numero piani edificio	2/3	3	2
Qualità paesaggistica dell'edificio	Normale	Media	Normale
Destinazione d'uso iniziale	Scuola Primaria	Commerciale Negozio	Scuola Infanzia Sede associazioni Centro anziani
Destinazione d'uso attuale	Varie	Negozio (sfitto)	Varie
Piano Interrato	-	Deposito Box CT	-
Piano Terra	Varie	Commerciale Negozio	Centro anziani
Piano Primo	Varie (tra cui sede CSP)	Commerciale Negozio	Sedi associazioni
Numero piani sui quali sviluppare i nuovi uffici	Sviluppo su un piano	Sviluppo su due piani oltre il piano interrato	Sviluppo su un piano
Superficie commerciale	516 mq	526 mq	401 mq
Superficie utile (uffici, disimpegni, servizi)	<b>440 mq</b>	<b>374 mq</b>	<b>264 mq</b>
	Mq    Dest Uso Azienda	Mq    Dest Uso Azienda	Mq    Dest Uso Azienda
Piano Interrato	-       -	218    Deposito/Box	-       -
Piano Terra	-       -	12     Scala	21     Scala/Ascensore
		209    Uffici + TM	
Piano Primo	105    Tutela Minori	9      Scala	21     Scala/Ascensore
	335    Uffici	165    Uffici	264    Uffici + TM
			125    Terrazzo Patio
Stato di manutenzione			
Facciate	In buono stato	In buono stato	In buono stato
Copertura	In buono stato	In buono stato	In buono stato
Pavimenti	In buono stato	In buono stato	In buono stato
Imbiancatura	Da realizzare	Da realizzare	Da realizzare
Impianto elettrico	A norma	Necessità adeguamento	A norma
Impianto riscaldamento	A norma	Necessità intervento CT	A norma
Imp. raffrescamento	A norma	Da realizzare	Da realizzare
Impianto rete dati	A norma	Da realizzare	Da realizzare
Giardini ed esterni	In buono stato	In buono stato	In buono stato

### **Durata dell'assegnazione**

La tabella riporta la durata temporale dell'assegnazione relativa alle tre proposte.

Descrizione	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Durata assegnazione	Da definire	Da definire	Da definire

### **Costo investimento iniziale**

La tabella riporta i costi di investimento per la realizzazione dei lavori di adeguamento ed allestimento.

Tipologia costo	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Lavori di adeguamento e messa a norma impianti	Nessuno	A carico dell'Azienda Medio Olona (da definire)	A carico del Comune di Solbiate Olona
Allestimento uffici	50.000 Euro	80.000 Euro	40.000 Euro
Totale	50.000 Euro	Da definire	40.000 Euro

### **Costi di gestione annuali**

La tabella riporta i costi di gestione annuale.

Tipologia costo	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Costi di gestione annuo (riscaldamento, consumi elettrici, acqua potabile)	TM: 6.928 Euro CSP: 11.800 Euro Totale: 18.728 Euro	Utenze: 19.500 Euro Condominio: 500 Euro	Utenze: 12.000 Euro Condominio: 0 Euro
Canone di affitto annuo	TM: 5.786 Euro CSP: 60.000 Euro Totale: 65.786 Euro	30.000 Euro	9.000 Euro
Totale annuo	84.514 Euro	50.000 Euro	21.000 Euro

### **Cronoprogramma**

La tabella riporta le procedure ed i relativi tempi presunti per pervenire alla realizzazione dei lavori di adeguamento e di allestimento.

Azione/Tempistiche	Chi fa	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
Richiesta da parte Azienda Medio Olona	Azienda	5 gg	5 gg	5 gg
Iter di assegnazione	Proprietà	30 gg	30 gg	30 gg
Definizione layout e preventivazione spesa allestimento spazi	Azienda	45 gg	45 gg	45 gg
Indagine di mercato e individuazione appaltatore	Azienda	30 gg	30 gg	30 gg

Comparazione proposte  
nuova sede Azienda Speciale Medio Olona

---

Azione/Tempistiche	Chi fa	Castellanza 1	Castellanza 2	Solbiate Olona 3
1. Ordine e fornitura arredi per allestimento uffici; 2. Realizzazione lavori di adeguamento impianti	Azienda Proprietà	60 gg	90 gg	60 gg
Chiusura appalto	Azienda	15 gg	15 gg	15 gg
Trasloco da sedi attuali	Azienda	5 gg	5 gg	5 gg
Assenso favorevole della proprietà	Proprietà	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Data di messa in disponibilità all' Azienda Medio Olona	Proprietà	01.06.2021	01.03.2021	01.02.2021
Data inizio utilizzo	Azienda	01.10.2021	01.09.2021	01.06.2021