



**DIREZIONE CASA
AREA GESTIONE ERP**

Milano, data firma digitale

Trasmessa via PEC

GE City SRL Impresa Sociale

Via Santa Sofia 27
20122 Milano

gecitysrlimpresasociale@legalmail.it

Oggetto: Proposta di Project Financing relativa all'immobile di proprietà comunale sito in Milano via Ucelli di Nemi presso i civici 23, 24, 25 e 26 del Quartiere Ponte Lambro

Premesso che:

- in data 15/11/2023 è stata trasmessa via pec (Prot. 16/11/2023.0588195.E.) la *proposta di Project Financing relativa all'immobile di proprietà comunale sito in Milano, Via Ucelli di Nemi presso i civici 23, 24, 25 e 26 del Quartiere Ponte Lambro*;
- con determinazione n. 8838/2023 del Direttore dell'ex Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla Fragilità Abitativa, è stato nominato Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023, l'Arch. Roberta Casciano, Responsabile dell'Unità Sviluppo, Valorizzazione ed Efficientamento del Patrimonio Abitativo, collocata attualmente nell'Area Gestione ERP della Direzione Casa;
- con disposizione del Direttore Generale del 22/12/2023 (Prot. 22/12/2023.0657426.I.) è stato costituito il gruppo di lavoro, coordinato dal City Operation Manager del Comune di Milano e composto dalle Direzioni Casa, Tecnica e Arredo Urbano e Centrale Unica Appalti e dalle Aree Edilizia Socio-Assistenziale, PPP e CCV, e Valutazioni, Controllo e Gestione Economica Partecipate, a supporto del Responsabile Unico del procedimento per la valutazione della proposta;
- il gruppo di lavoro si è riunito nelle date 09/01/2024 – 17/01/2024 – 30/01/2024 ed è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto della proposta in data 15/01/2023;
- ai sensi dell'art. 193 comma 1 del nuovo codice dei contratti pubblici (D.Lgs 36/2023) <<Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori o servizi. Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.>>

Tutto ciò premesso, all'esito dell'istruttoria si osserva quanto segue.

COMPLETEZZA DELLA PROPOSTA

Nell'elaborato "Presentazione proposta e indice" non è stato aggiornato l'indice dell'elenco dei documenti, che sembra essere quello della precedente proposta, contenente il riferimento ad una serie di documenti non presentati e/o comunque superati.

Sono presenti una serie di documenti non richiesti dal Codice dei Contratti vigente nella fase di presentazione della Proposta, come ad es. i bilanci della società e alcune autocertificazioni relative a:

- a) inesistenza delle situazioni indicate all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2022 (Cause di esclusione automatica), anche con specifico riferimento al comma 6;
- b) composizione societaria dell'impresa ai sensi del DPCM 187/91;
- c) dichiarazione circa il titolare effettivo ai sensi della normativa Antiriciclaggio.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica non è stato redatto ai sensi dell'art. 41 del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 36/2023) e non tutti gli elaborati previsti all'art. 6 dell'allegato I.7. al Codice sono stati trasmessi.

Anche se nella Relazione Tecnico-Illustrativa viene dichiarato che il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è stato redatto ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 36/2023, quanto presentato non è corrispondente a quanto richiesto dal nuovo codice, trattandosi della sostanziale riproposizione e del PFTE, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 50/2026, ed approvato con la DGC n. 1232 del 24/09/2021 e oggetto della gara poi dichiarata deserta.

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Il progetto si conforma come completamento degli interventi interrotti nel 2015, utilizzando lo stesso concetto iniziale ma con un ripensamento dell'uso degli spazi interni.

La "Relazione Tecnico-Illustrativa" riproduce quasi totalmente l'analogo documento precedentemente oggetto di approvazione - sono stati aggiornati solo i dati relativi alla durata e alle tariffe e alcune date.

Dall'esame della Relazione si evince con chiarezza che il PFTE presentato non è basato su un rilievo dei luoghi aggiornato alla data indicata sugli elaborati (14/11/2023), ma sulla documentazione fornita dal Comune di Milano. La Relazione Tecnico-Illustrativa infatti riporta che gli elaborati grafici non sono da intendersi come un rilievo as-built di quanto attualmente in opera, ma sono basati solo sulla relazione del Comune di Milano - Settore Tecnico Casa e Demanio denominata "2016.09.26 relazione stato dei lavori a conclusione ultimo intervento".

In realtà si rileva che gli elaborati grafici allegati alla proposta risultano essere la riproposizione delle tavole di progetto del 2010 relative al Laboratorio di Quartiere, a firma del progettista arch. Ottavio Di Blasi e oggetto dell'appalto 106/2010, come riportato nella parte sottolineata a pag 21 della stessa Relazione illustrativa. Ma non sono presenti riferimenti al collaudo statico delle opere/modifiche strutturali realizzate con l'appalto citato.

Dall'analisi della documentazione presentata, la proposta tecnica indicata negli elaborati grafici risulta essere difforme con le premesse della relazione tecnica e della relazione illustrativa del PEF in quanto oltre alla incoerenza relativa al numero di posti letto tra relazione tecnica

illustrativa (190 posti letto) e relazione illustrativa del PEF (209 posti letto), il numero di posti letto riscontrabili negli elaborati grafici risulta essere nettamente inferiore con quanto dichiarato negli elaborati descrittivi. Inoltre, diversamente da quanto indicato nelle relazioni illustrative, non si ha evidenza del ripensamento dell'uso degli spazi interni in quanto essi si conformano come riproposizioni degli spazi contenuti nel progetto del Laboratorio di Quartiere avendo il medesimo layout del progetto del 2009. Risultano difformità nell'individuazione delle diverse destinazioni d'uso tra le tavole di progetto e la relazione illustrativa, anche in relazione agli spazi a servizio comune, Portierato sociale Bar/Tavola calda/Sale polifunzionali/Coworking, non puntualmente rilevabili o riportati con destinazioni differenti negli elaborati grafici.

Risulta carente la parte relativa al calcolo sommario dei lavori, che si conforma come una mera indicazione dell'importo complessivo delle lavorazioni senza una specifica disamina della ripartizione delle lavorazioni previste, della loro quantificazione e dei relativi costi unitari o parametrici considerati: viene riportata la sola distinzione tra importo opere edili e importo opere impiantistiche.

Circa gli impianti non si riscontra la presenza di planimetrie o schemi unifilari riguardanti gli impianti elettrici e meccanici di progetto, né le relative relazioni specialistiche. Inoltre non vengono fornite indicazioni circa la determinazione della spesa relativa alla parte di climatizzazione, di ventilazione meccanica controllata, antincendio ed elettrica.

Pur avendo dichiarato di aver effettuato uno studio relativo alla quantificazione delle lavorazioni necessarie a ripristinare l'opera in tutte le sue parti per garantirne la perfetta messa in funzione (quantificazione dichiarata rispetto alla situazione oggetto di sopralluogo di maggio 2022), non ne risulta evidenza nella proposta.

Pertanto, anche in considerazione della mancata dimostrazione analitica relativa alla situazione e alle condizioni esistenti delle opere incompiute e successivamente danneggiate, oltre a quelle che potrebbero essere oggetto di riprogettazione per sopraggiunte modifiche normative, risulta difficile stabilire la congruità della stima economica relativa ai lavori, soprattutto nella previsione di un contributo consistente da parte dell'Amministrazione.

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO ASSEVERATO

La "Relazione illustrativa al PEF", corredato da asseverazione, indica un totale di 209 posti letto mentre tutti gli altri elaborati, e in particolare la "Relazione Tecnico-Illustrativa" e l'elaborato "Caratteristiche del servizio e della gestione", prevedono 190 posti letto.

Nella premessa della "Relazione illustrativa al PEF", inoltre, viene riportato che "È prevista l'acquisizione di un diritto di superficie per la durata di trentasette anni" ma nulla in tal senso si rileva nel PEF né nel documento "Bozza Convenzione standard per procedure di PPP".

Non è espressamente indicato "l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno" come richiesto dall'art. 193 del D.Lgs. 36/2023.

Il canone di concessione è pari a € 11.000 nel documento “Relazione illustrativa al PEF” mentre viene riportato pari a € 10.500 nel documento “Bozza Convenzione standard per procedure di PPP”.

BOZZA DI CONVENZIONE

Tutti i riferimenti normativi contenuti nel testo della Convenzione sono riferiti al previgente codice dei contratti D.Lgs. n. 50/2016; è indicato il nuovo Codice, D.Lgs. 36/2023, solo nelle Premesse e negli artt. 2 e 4.

Nel documento “Bozza Convenzione standard per procedure di PPP” si rileva una durata complessiva della concessione pari a 37 anni e un valore stimato della Concessione pari a € 50.596.000,00 (valore non indicato in alcuna parte del PEF) e un contributo a carico del Comune di Milano, pari a € 4.883.590,41= oltre IVA, erroneamente riportato come il 12,38% del costo dell’investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.

SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE

L’elaborato “Caratteristiche del servizio e della gestione”, pur riportando la data aggiornata del 14/11/2023, ripropone l’identico contenuto di quello allegato al precedente progetto approvato, compresa l’indicazione della durata della concessione di 32 anni e i riferimenti a norme del precedente codice dei contratti D.Lgs n. 50/2016.

CONCLUSIONI

Seppur sia di interesse per l’Amministrazione la realizzazione e gestione dell’opera da parte di soggetti in grado di valorizzare l’immobile e creare un servizio utile per la città, a seguito disamina della documentazione presentata in data 15/11/2023, valutate le incoerenze rilevate, si ritiene che la proposta di Project Financing relativa all’immobile di proprietà comunale sito in Milano via Ucelli di Nemi presso i civici 23, 24, 25 e 26 del Quartiere Ponte Lambro non possa considerarsi conforme alle previsioni del codice dei contratti pubblici vigente, e che quindi non possa ritenersi valutabile.

Cordiali saluti

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Roberta Casciano

Firmato digitalmente da: CASCIANO ROBERTA
Data: 09/02/2024 11:54:00

Il Direttore dell’Area Gestione ERP
Arch. Achille Rossi



ACHILLE ROSSI
Comune di Milano
Direttore
12.02.2024 11:20:07
GMT+01:00