

DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
Allegato 11 alla proposta n. 576
del 11/03/2021 composto da pag. 18
Il Direttore di Direzione
dott. Roberto Colangelo
(firmato digitalmente)

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA - ANNO 2021**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Gestione ERP

OGGETTO

Approvazione del Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'annualità 2021, di cui all'art. 8, commi 3 e 6 della convenzione stipulata in data 30 giugno 2015 tra il Comune di Milano e M.M. S.p.A., per la gestione del patrimonio abitativo di proprietà comunale con annessi usi diversi.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Achille Rossi - Area Gestione ERP*

IL DIRETTORE (Area Gestione ERP)

VISTO

- ✓ Gli articoli 107 c. 3, 151 c. 4, 153 c. 5 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ L'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- ✓ L'art. 33 - comma 4, della L.R. 04.12.2009, n. 27, dove è previsto che "al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari (...) redigono il programma di manutenzione del patrimonio da allegare al bilancio. In tale programma gli entri prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene il più possibile, secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata (...)";
- ✓ La convenzione sottoscritta dal Comune di Milano e M.M. S.p.A. in data 30.06.2015, per l'affidamento a M.M. S.p.A. della gestione del patrimonio abitativo di proprietà comunale con annessi usi diversi;

PRESUPPOSTO

- l'art. 8 comma 3 della convenzione sottoscritta in data 30.06.2015 prevede che M.M. S.p.A. presenti entro il 30 giugno di ogni anno il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'annualità successiva, comprendente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresi gli interventi volti all'efficientamento energetico e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- ai sensi del medesimo art. 8 comma 3, il citato Programma deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale;

- vista la proposta di Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2021, trasmessa da M.M S.p.a. con PEC in data 02.07.2020 - prot. n. 0038278/2020/MM, in atti comunali P.G. 0238250/2020, nonché le successive modifiche pervenute con PEC in data 11.02.2021 - prot. n. 0009706/2021/MM, in atti comunali P.G. 75266/2021 e con PEC in data 18.03.2021 prot. n. 0019602/MM, in atti comunali P.G.0152030/2021, redatte da M.M. S.p.A. a seguito di richieste da parte degli uffici comunali al fine di rimodulare il programma stesso coerentemente con le previsioni del bilancio 2021, in corso di elaborazione;
- ritenuto necessario adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2021, sulla base della citata proposta pervenuta in data 18.03.2021, formulata da M.M. S.p.A., in qualità di gestore del patrimonio comunale, al fine di trasmetterlo alla Direzione Bilancio e Partecipate, quale allegato alla proposta di Bilancio di previsione 2021;
- dato atto che il citato Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2021 è subordinato agli stanziamenti che saranno presenti in Bilancio e, pertanto, potrà subire modifiche con conseguente rimodulazione dello stesso, una volta definite le somme a disposizione,

DETERMINA

di adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2021, ai sensi dell'art. 33, comma 4, della Legge Regionale n. 27/2009, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, disponendo la sua trasmissione alla Direzione Bilancio e Partecipate, affinché costituisca allegato alla proposta di Bilancio di Previsione 2021.

IL DIRETTORE (Area Gestione ERP)
Achille Rossi (Dirigente Adottante)



Comune di Milano

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL
PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

ANNO 2021

17 marzo 2021

MM 0019602 del 18-03-2021



INDICE DEI CONTENUTI

1. Premessa	3
2. Gestione ordinaria.....	4
2.1. <i>Fabbisogno tecnico-manutentivo e disciplina di attuazione</i>	4
2.2. <i>Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2021</i>	5
2.3. <i>Elenco dei contratti in corso alla data odierna</i>	6
2.4. <i>Scostamenti rispetto al programma di manutenzione 2020</i>	7
3. Gestione straordinaria	9
3.1. <i>Fabbisogno tecnico manutentivo e disciplina di attuazione</i>	9
3.2. <i>Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2021</i>	9
3.3. <i>Fondi residuali provenienti dal precedente gestore</i>	11
4. Attività tecniche.....	12
4.1. <i>Attività di prevenzione incendi</i>	12
4.2. <i>Accatastamento immobili</i>	12
4.3. <i>Certificazione idoneità statica</i>	12
4.4. <i>Attestati di prestazione energetica</i>	13
5. Tabelle riepilogative	14
5.1. <i>Fabbisogno economico per la gestione ordinaria</i>	14
5.2. <i>Fabbisogno economico per la gestione straordinaria</i>	14

MM 0019602 del 18-03-2021



1. PREMESSA

Il presente documento viene redatto ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 4 della L.R. 27/2009, dell'art. 8.3 della *Convenzione* sottoscritta ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera e) del D.Lgs. n. 267/2000 tra il Comune di Milano e MM SpA ai fini della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Milano e di quanto ulteriormente riportato alla pag. 51 dell'Allegato 3 alla suddetta *Convenzione*.

Obiettivo del presente documento è quello di “[...] *assicurare la buona conservazione del patrimonio [...]*”, prevedendo “[...] *il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, il più possibile secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata [...]*”.

Il presente costituisce inoltre documento tecnico ed economico di riferimento ai fini delle previsioni di Bilancio del Comune di Milano per l'anno 2021.

In esso sono individuate le primarie esigenze manutentive per l'annualità 2021, valutati gli eventuali scostamenti tecnici ed economici rispetto alle annualità precedenti ed evidenziati gli indirizzi che MM SpA intende proporre alla proprietà al fine di migliorare le condizioni complessive del patrimonio in gestione. A tal fine si è ritenuto opportuno integrare anche una valutazione tecnica dei principali servizi reversibili sugli inquilini che presentano un carattere di complementarità ai fini della conservazione del patrimonio.

Il documento, in ragione della richiesta pervenuta tramite mail a firma del Direttore dell'Area Gestione ERP in data 10.02.2021 alle ore 9.41, aggiorna quello inviato tramite protocollo n. 0038278 del 02.07.2020.

MM 0019602 del 18-03-2021



2. GESTIONE ORDINARIA

2.1. FABBISOGNO TECNICO-MANUTENTIVO E DISCIPLINA DI ATTUAZIONE

La gestione ordinaria ricomprende tutti gli strumenti atti a dare seguito alle esigenze tecnico-manutentive di *facility management*, necessarie per la conservazione ed il mantenimento in buono stato del patrimonio.

Nell'ambito di tale gestione si conferma anche per l'annualità 2021 la presenza di contratti attivi nei seguenti ambiti e con le seguenti caratteristiche:

Ambito	Tipologia di contratto [ai sensi del D.Lgs.50/2016]	Prestazioni a contratto			Riparto spese	
		Serv.	Lav.	Fornit.	Quota inquilino	Quota proprietà
Edile – elettrico – idraulico	servizi	X	X		X	X
Impianti termici centralizzati	servizi	X	X		X	X
Impianti termici autonomi	lavori		X			X
Impianti elevatori	servizi	X	X		X	X
Spurghi	servizi	X			X	
Verde	servizi	X	X		X	X
Pulizia	servizi	X			X	X
Impianti autoclave / antincendio	servizi	X	X		X	X

Con riferimento ai contratti negli ambiti di cui sopra si evidenzia alla proprietà che sono in corso valutazioni nel merito degli appalti, sulla base delle risultanze provenienti dalla gestione del primo quinquennio, al fine di individuare nuovi indirizzi – nella progettazione e nella contrattualizzazione dei servizi – che consentano una gestione più efficace e razionale del patrimonio, come di seguito evidenziato:

Ambito	Scostamenti / innovazioni rispetto alle annualità precedenti
Edile – elettrico – idraulico	<ul style="list-style-type: none">Entro l'anno corrente è prevista l'emissione di una nuova procedura di gara, al fine di poter riorganizzare il servizio coerentemente con il nuovo modello organizzativo, che prevede una suddivisione territoriale differente da quella in essere alla data di emissione del precedente bando di gara.L'appalto sarà con tutta probabilità unito a quello per l'effettuazione del servizio di spurgo dei pozzetti e delle reti presenti presso i fabbricati, in considerazione delle numerose interazioni fra gli appaltatori per la risoluzione delle problematiche legate alle attività di spurgo.
Impianti termici centralizzati	<ul style="list-style-type: none">Sono ad oggi in corso i contratti stipulati all'avvio della stagione termica appena conclusa, che stanno procedendo in linea con le esigenze di gestione e rinnovamento del patrimonio impiantistico.Non sono ad oggi previsti cambiamenti rispetto all'impostazione attuale.
Impianti termici autonomi	<ul style="list-style-type: none">Nella seconda metà dell'anno sarà dato avvio ad una nuova procedura di gara per la selezione del fornitore cui affidare i lavori, in



MM 0019602 del 18-03-2021

Ambito	Scostamenti / innovazioni rispetto alle annualità precedenti
	considerazione della scadenza dell'Accordo Quadro in essere con l'attuale fornitore, prevista nella prima metà del 2021.
Impianti elevatori	<ul style="list-style-type: none">Entro l'anno corrente sarà dato avvio alla procedura di gara per la selezione dei nuovi fornitori cui affidare il servizio, in previsione della scadenza degli attuali contratti di manutenzione, prevista per il mese di febbraio 2021.
Spurghi	<ul style="list-style-type: none">L'appalto sarà con tutta probabilità unito a quello per l'effettuazione delle manutenzioni edili, elettriche e idrauliche, in considerazione delle numerose interazioni fra gli appaltatori per la risoluzione delle problematiche legate allo spurgo.
Verde	<ul style="list-style-type: none">Entro l'anno corrente sarà dato avvio ad una nuova procedura di gara, che contemplerà una quota a carico della proprietà per l'esecuzione delle attività legate agli abbattimenti delle alberature ed all'implementazione e/o rifacimento integrale di nuove aree a verde all'interno degli stabili, anche al fine di consentire all'amministrazione di dare seguito ad eventuali progetti di incremento della dotazione verde cittadina.
Pulizia	<ul style="list-style-type: none">È ormai prossimo all'emissione il bando di gara per la scelta dei nuovi fornitori cui affidare il servizio. Il nuovo appalto contemplerà una quota a carico della proprietà per l'esecuzione di attività di sgombero masserizie e sanificazione ambienti comuni ed unità immobiliari, prima assente.
Autoclavi e antincendio	<ul style="list-style-type: none">È all'atto dell'aggiudicazione la procedura di selezione di nuovi fornitori cui affidare il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti per il prossimo triennio, comprensivi – contrariamente a quanto avveniva in passato - di una quota a carico della proprietà per interventi di adeguamento con carattere di urgenza, la cui esecuzione non può essere demandata agli strumenti di intervento in conto capitale.

2.2. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2021

Si riportano le esigenze economiche necessarie al soddisfacimento del fabbisogno manutentivo di cui sopra, con la relativa ripartizione fra proprietà e inquilini.

Ambito	Quota reversibile	Quota non reversibile
Edile – elettrico - idraulico	€ 1.800.000,00	€ 3.550.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 500.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 400.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 300.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.500.000,00	€ 100.000,00
Pulizia	€ 6.350.000,00	€ 100.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 100.000,00
Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 12.350.000,00	€ 5.550.000,00

* importo riferito alla sola quota di conduzione. Si intendono esclusi i costi di produzione dell'energia termica.



2.3. ELENCO DEI CONTRATTI IN CORSO ALLA DATA ODIERNA

Di seguito si riporta l'elenco dei contratti in corso alla data odierna per la gestione dei servizi di facility management:

Oggetto del contratto	Fornitore	Importo contratto (€)	Data di avvio	Data di scadenza
MANUTENZIONI ORDINARIE EDILI – ELETTRICHE - IDRAULICHE				
Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche	Ar.co. Lavori soc. Coop. Cons.	€ 2.578.367,10	14/09/18	12/09/20
Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche	Impresa ravelli srl	€ 2.768.310,00	02/08/18	31/07/20
Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche	S.g.a. Srl	€ 2.562.307,50	07/09/18	05/09/20
Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche	Cpl concordia soc.coop.a r.l.	€ 2.730.460,00	10/09/18	08/09/20
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TERMICI CENTRALIZZATI				
Servizio di conduzione e manutenzione delle centrali termiche, delle reti di distribuzione e dei terminali impiantistici interni ai fabbricati	ATI A2A TECNOENERGY Service	€ 2.385.793,48	09/10/2019	08/10/2022
Servizio di conduzione e manutenzione delle centrali termiche, delle reti di distribuzione e dei terminali impiantistici interni ai fabbricati	DEVI Impianti srl	€ 1.741.456,21	02/10/2019	01/10/2022
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TERMICI AUTONOMI				
Lavori di sostituzione e/o adeguamento impianti termici autonomi di potenza inferiore a 35 kw	Soc.el.c.i. Impianti srl	€ 200.000,00	11/05/20	10/05/21
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI ELEVATORI				
Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti elevatori ai sensi del dpr 162/1999, nonche' lavori di manutenzione da eseguirsi secondo le necessita' della stazione appaltante	Padana ascensori srl	€ 483.784,08	01/02/17	31/01/21
Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti elevatori ai sensi del dpr 162/1999, nonche' lavori di manutenzione da eseguirsi secondo le necessita' della stazione appaltante	Padana ascensori srl	€ 857.503,38	01/02/17	31/01/21
Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti elevatori ai sensi del dpr 162/1999, nonche' lavori di manutenzione da eseguirsi secondo le necessita' della stazione appaltante	Del bo s.p.a.	€ 803.116,19	01/12/17	31/01/21
Servizio di conduzione e	Del bo servizi s.p.a.	€ 936.093,91	01/12/17	31/01/21

MM 0019602 del 18-03-2021



MM 0019602 del 18-03-2021

Oggetto del contratto	Fornitore	Importo contratto (€)	Data di avvio	Data di scadenza
manutenzione degli impianti elevatori ai sensi del dpr 162/1999, nonché lavori di manutenzione da eseguirsi secondo le necessità della stazione appaltante				
SERVIZIO DI SPURGO POZZETTI E RETI				
Servizio di pulizia e spurgo dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, dei pozzi perdenti, delle fosse biologiche e di raccolta di liquami e fanghi, nonché di sgombero e pulizia delle tubazioni di connessione alla rete fognaria cittadina	Deltagi srl	€ 325.012,57	12/12/17	11/12/20
Servizio di pulizia e spurgo dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, dei pozzi perdenti, delle fosse biologiche e di raccolta di liquami e fanghi, nonché di sgombero e pulizia delle tubazioni di connessione alla rete fognaria cittadina	Deltagi srl	€ 269.346,06	12/12/17	11/12/20
MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE A VERDE				
Servizio di manutenzione del verde comune	Vivai barretta s.r.l.	€ 361.066,50	16/05/17	31/12/20
Servizio di manutenzione del verde comune	Consorzio stabile 3 emme scarl	€ 1.029.620,56	10/05/17	31/12/20
Servizio di manutenzione del verde comune	Co.ge.s. Consorzio gestione servizi	€ 997.110,44	15/05/2017	31/12/20
Servizio di manutenzione del verde comune	Co.ge.s. Consorzio gestione servizi	€ 1.164.876,41	10/05/17	31/12/20
SERVIZIO DI PULIZIA E SANIFICAZIONE				
Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP	Universal service srl	€ 5.988.259,30	13/05/16	31/12/20
Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP	N.s.i. Nigra servizi italia soc. Co	€ 3.920.436,80	13/05/16	31/12/20
Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP	New ghibli srl	€ 4.509.194,82	20/05/16	31/12/20
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI AUTOCLAVE E ANTINCENDIO				
Servizio di manutenzione centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio	BETASINT srl	€ 1.003.358,38	01/06/2017	30/08/2020
Servizio di manutenzione centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio	BETASINT srl	€ 658.420,96	01/06/2017	30/06/2020

2.4. SCOSTAMENTI RISPETTO AL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 2020

Con riferimento a quanto presentato nell'ambito del Programma di Manutenzione per l'anno 2020, si rileva come principale variazione, a partire dal 2021, l'introduzione di una quota a carico della proprietà, per ipotetici presunti € 150.000,00, nell'ambito del servizio di pulizia e



sanificazione delle parti comuni dei fabbricati, al fine di poter far fronte ad interventi a carico della proprietà, per i quali gli strumenti precedenti non prevedevano una quota in tal senso.

Si precisa che una quota parte degli interventi di tipo extra-canone a valere sui contratti per la manutenzione ordinaria degli impianti autoclave/antincendio sarà rendicontata sul capitolo emergenziale, laddove utilizzata per far fronte ad interventi urgenti a carico della proprietà e/o alle attività di adeguamento degli edifici ai fini dell'ottenimento e/o del rinnovo della SCIA, nei casi in cui non possa essere emessa una semplice asseverazione di rinnovo con nulla mutato.

MM 0019602 del 18-03-2021



3. GESTIONE STRAORDINARIA

3.1. FABBISOGNO TECNICO MANUTENTIVO E DISCIPLINA DI ATTUAZIONE

La gestione straordinaria ricomprende tutti gli interventi che la proprietà deve sostenere al fine di garantire il risanamento, l'efficientamento energetico e/o l'adeguamento normativo del patrimonio edilizio e degli impianti.

Rientrano in tale ambito anche le attività funzionali alla riassegnazione delle unità sfitte, quando richiedenti l'effettuazione di interventi rientranti nel perimetro delle manutenzioni di carattere straordinario, come identificate ai sensi del DPR 380/2001 e/o di eventuali più stringenti disposizioni di natura regionale e/o comunale.

Il fabbisogno tecnico-manutentivo è attuato con riferimento alle previsioni di cui al *Piano Triennale delle Opere Pubbliche*, riportante le esigenze – in termini di opere – provenienti dalle precedenti annualità ed eventualmente integrate nel corso dell'anno.

3.2. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2021

Di seguito si riportano le previsioni relative all'anno 2021 in termini di progettazione, comprensive degli interventi già previsti all'interno del PTOOPP e di quelli da integrare e/o da anticipare:

INTERVENTI SPECIFICI PER I QUALI EMETTERE LE PROGETTAZIONI DEFINITIVA ED ESECUTIVA PER CONFERMA NEL PTOOP 2021-2023			
ANNUALITA' 2021			
Compl. FULVIO TESTI II * via Padre Luigi Monti 18-24	VIA PADRE LUIGI MONTI 18/24: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (C1912)	€ 3.000.000,00	250
Compl. BARZONI CASSETTE * Via Barzoni, 11	BARZONI CASSETTE: INTERVENTO DI BONIFICA AMIANTO E M.S. GENERALE DEGLI EDIFICI (C1911)	€ 2.000.000,00	249
Compl. MANGIAGALLI * Via Jacopino da Tradate - Via de Predis	INTERVENTO DI RIFACIMENTO DELLE COPERTURE, RIMOZIONE DELLE PROBLEMATICHE DI AMIANTO E MS GENERALE PER GLI EDIFICI DEL QUARTIERE MANGIAGALLI - VIA JACOPINO DA TRADATE E DE PREDIS (C1908)	€ 5.000.000,00	226
Compl. NIKOLAJEVKA * Via Nikolajevka 1-5	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, SVECCHIAMENTO IMPIANTI, SISTEMAZIONI ESTERNE E MIGLIORAMENTO ENERGETICO DEL COMPLESSO DI VIA NIKOLAJEVKA (C1904)	€ 6.500.000,00	152
Compl. RIZZOLI I° (CIV.21) Via Angelo Rizzoli, 21	VIA RIZZOLI 13-45 – VIA RIZZOLI 73-87: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	€ 12.000.000,00	221
Compl. BROGGI Via Broggi, 5	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO DEL FABBRICATO VIA BROGGI, 5	€ 3.000.000,00	207
Compl. DINI Via Dini, 14/2	RISANAMENTO CONSERVATIVO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICIO DI	€ 3.000.000,00	201

**INTERVENTI SPECIFICI PER I QUALI EMETTERE LE PROGETTAZIONI DEFINITIVA ED ESECUTIVA PER CONFERMA NEL PTOOP 2021-2023****ANNUALITA' 2021**

	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA ULISSE DINI N. 14/2		
Compl. COGNE II Via Cogne, 4	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI VIA COGNE, 4	€ 5.000.000,00	N
TOTALE		€ 39.500.000,00	

*Inseriti in via previsionale trattandosi di interventi inclusi fra le "riserve" dell'anno 2020

ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2021-2023**ANNUALITA' 2021**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITÀ STATICA DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE - PROGETTO B - LOTTO 1 DI 4	ACCORDO QUADRO MS	€ 6.000.000,00	148
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITÀ STATICA DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE - PROGETTO B - LOTTO 2 DI 4	ACCORDO QUADRO MS	€ 6.000.000,00	149
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 1 DI N. 2 LOTTI - INTERVENTO G - *	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 7.500.000,00	R
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 2 DI N. 2 LOTTI - INTERVENTO G - *	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 7.500.000,00	R
INTERVENTI STRAORDINARI MANUTENTIVI DI RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI, ALL'IDONEITÀ STATICA, ALLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - PROGETTO 3	ACCORDO QUADRO CPI	€ 5.000.000,00	200
INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER SVECCHIAMENTO ED ADEGUAMENTO NONCHÉ PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI ASCENSORI E SIMILARI E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BB.AA. NEL PATRIMONIO ERP AFFIDATO IN GESTIONE A MM - PROGETTO 2	ACCORDO QUADRO ASCENSORI	€ 4.550.000,00	224
INTERVENTI DI RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI RESIDENZIALI PUBBLICI AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO C - LOTTO 1 DI 2 & LOTTO 2 DI 2	ACCORDO QUADRO AMIANTO	€ 6.200.000,00	177-178
INTERVENTO DI ADEGUAMENTO O DI INNOVAZIONE IN MATERIA DI SISTEMI DI EVACUAZIONE DEI FUMI PROVENIENTI DALLA COMBUSTIONE DEGLI IMPIANTI AUTONOMI DEPUTATI AL RISCALDAMENTO ED ALLA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LOTTO 2	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	€ 5.000.000,00	-253
TOTALE		€ 47.750.000,00	

* In corso valutazione in ordine alla possibilità di suddividere gli interventi su 3 lotti da € 5.000.000 cadauno.

MM 0019602 del 18-03-2021



3.3. FONDI RESIDUALI PROVENIENTI DAL PRECEDENTE GESTORE

Alla data odierna, gli ultimi fondi residuali provenienti dalla precedente gestione risultano totalmente impegnati su contratti in corso. Non risultano ulteriori disponibilità residue.

MM 0019602 del 18-03-2021



4. ATTIVITÀ TECNICHE

Nel seguito del documento sono riportati i fabbisogni per l'esecuzione di attività tecniche propedeutiche all'esecuzione di lavori di adeguamento normativo del patrimonio, e/o necessarie ai fini dell'implementazione dell'anagrafica patrimoniale e/o all'adeguamento della documentazione tecnica a comprova del rispetto di alcune disposizioni legislative.

4.1. ATTIVITÀ DI PREVENZIONE INCENDI

Stante la situazione di criticità legata al tema della prevenzione incendi, si prevede la necessità di uno stanziamento pari a circa € 50.000 per la predisposizione delle pratiche di prevenzione incendi (rinnovi, nuove SCIA, ecc.) relative agli interventi che saranno condotti mediante gli appalti di manutenzione ordinaria.

4.2. ACCATASTAMENTO IMMOBILI

Le attività di accatastamento massivo sono ormai prossime al completamento, fatte salve alcune attività residuali da effettuare con riferimento a singole unità immobiliari, alle quali si prevede di poter dare seguito nel corso del 2021.

In considerazione della presenza di prestazioni che, seppur eseguite nel triennio 2018-2020, non sono state ancora portate in fatturazione, si prevede un esborso complessivo massimo per la proprietà pari a € 250.000.

Si segnala infine l'esigenza di sanare alcune situazioni di difformità relative all'indicazione del soggetto intestatario degli immobili, per le quali dovranno essere concordati i relativi corrispettivi di effettuazione, trattandosi di attività non ricomprese all'interno del Contratto di Servizio. Trattasi in questo caso di n°1931 unità immobiliari collocate in 47 fabbricati.

4.3. CERTIFICAZIONE IDONEITA' STATICA

Nel corso dell'anno 2019 è stata portata a completamento una prima istruttoria tecnica finalizzata alla quantificazione del fabbisogno economico in capo alla proprietà per far fronte alle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale in materia di certificazione dell'idoneità statica degli immobili.

Tale istruttoria, già oggetto di condivisione con la proprietà, stima un importo presunto, per l'esecuzione delle attività tecniche, nell'intorno di € 3.000.000, chiaramente dipendenti dalla condizione generale degli edifici che emergerà in corso di esecuzione delle pratiche.

Si rimette quindi alla proprietà la definizione dell'arco temporale di riferimento entro il quale dare attuazione a tali indagini, al fine di determinare l'esborso presunto annuo da prevedere a piano finanziario per l'annualità 2021.



4.4. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ove necessario, sarà data esecuzione alle attività di attestazione di prestazione energetica delle unità immobiliari in fase di accatastamento.

MM 0019602 del 18-03-2021



5. TABELLE RIEPILOGATIVE

5.1. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE ORDINARIA

Ambito	Quota reversibile	Quota non reversibile
Edile – elettrico - idraulico	€ 1.800.000,00	€ 3.550.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 500.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 400.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 300.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.500.000,00	€ 100.000,00
Pulizia	€ 6.350.000,00	€ 100.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 100.000,00
Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 12.350.000,00	€ 5.550.000,00

* importo riferito alla sola quota di conduzione. Si intendono esclusi i costi di produzione dell'energia termica.

5.2. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria puntuali o aggregati	Importo
<i>Interventi ricompresi nello scenario presentato</i>	€ 87.250.000,00

MM 0019602 del 18-03-2021