

DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
Allegato 11 alla proposta di deliberazione n. 7
del 05/01/2023 composto da pag. 19
Il Direttore di Direzione
dott. Roberto Colangelo
(firmato digitalmente)

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA - ANNO 2023**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Gestione ERP

OGGETTO

Approvazione del Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'annualità 2023 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 : *Cielo Giovanna - 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;
- ✓ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- ✓ L'art. 71 dello Statuto 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 2023, trasmessa da M.M. S.p.A. con PEC in data 12.01.2023- prot. n. 0001618/2023/MM, in atti comunali P.G. 0017482/2023;
- ritenuto necessario adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2023, sulla base della citata proposta pervenuta in data 12.01.2023, 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 2023;
- dato atto che il citato Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2023 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 2023, 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 2023.

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



Comune di Milano

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

ANNO 2023

11.gennaio 2023

MM 0001618 del 12-01-2023



INDICE DEI CONTENUTI

1. Premessa	3
2. Gestione ordinaria.....	4
2.1. <i>Fabbisogno tecnico-manutentivo e disciplina di attuazione.....</i>	<i>4</i>
2.2. <i>Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2023</i>	<i>5</i>
2.3. <i>Elenco dei contratti in corso alla data odierna</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Scostamenti rispetto al programma di manutenzione 2022</i>	<i>7</i>
3. Gestione straordinaria	8
3.1. <i>Fabbisogno tecnico manutentivo e disciplina di attuazione.....</i>	<i>8</i>
3.2. <i>Sintesi dello stato degli strumenti attualmente finanziati.....</i>	<i>8</i>
3.3. <i>Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2023</i>	<i>11</i>
4. Attività tecniche.....	13
4.1. <i>Attività di prevenzione incendi</i>	<i>13</i>
4.2. <i>Accatastamento immobili</i>	<i>13</i>
4.3. <i>Certificazione idoneità statica</i>	<i>13</i>
4.4. <i>Attestati di prestazione energetica</i>	<i>14</i>
5. Tabelle riepilogative	15
5.1. <i>Fabbisogno economico per la gestione ordinaria.....</i>	<i>15</i>
5.2. <i>Fabbisogno economico per la gestione straordinaria.....</i>	<i>15</i>



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*.

Nello specifico la presente versione aggiorna, come da richiesta pervenuta nel mese corrente della Direzione Casa del Comune di Milano, il documento inviato da MM spa tramite mail il giorno 12 luglio del 2022.

Obiettivo del 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 2023.

In esso sono individuate le primarie esigenze manutentive per l'annualità 2023, 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 complementarietà ai fini della conservazione del patrimonio.



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 2023 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	X
Verde	servizi	X	X		X	X
Pulizia	servizi	X			X	X
Impianti autoclave / antincendio	servizi	X	X		X	X
Verifiche periodiche impianti di sollevamento	servizi	X			X	X
Verifiche periodiche impianti di terra	servizi	X			X	



2.2. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2023

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	€ 3.450.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 800.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 500.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 350.000,00
Spurghi	€ 300.000,00	€ 70.000,00
Verde	€ 1.600.000,00	€ 250.000,00
Pulizia	€ 6.300.000,00	€ 300.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 250.000,00
Verifiche periodiche impianti di sollevamento	€ 50.000,00	€ 10.000,00
Verifiche periodiche impianti di terra	€ 30.000,00**	€ 20.000,00
Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 11.400.000,00	€ 6.500.000,00

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

** importo di competenza sulla singola annualità ipotizzando una periodicità di esecuzione quinquennale.



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 lordo (€)	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.	€ 5.635.923,20	14/09/18	12/09/22
	Impresa Ravelli srl	€ 5.984.333,50	02/08/18	31/07/22
	S.g.a. Srl	€ 5.857.540,80	07/09/18	05/09/22
	Cpl concordia soc.coop.a r.l.	€ 6.289.280,00	10/09/18	08/09/22
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	€ 4.708.671,20	09/10/2019	08/10/2023
	DEVI Impianti srl	€ 2.567.960,00	02/10/2019	01/10/2023
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TERMICI AUTONOMI				
Lavori di sostituzione e/o adeguamento impianti termici autonomi di potenza inferiore a 35 kw	SIAL IMPIANTI S.r.l.	€ 985.000,00	10/03/2021	10/03/23
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI ELEVATORI				
Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti elevatori ai sensi del dpr 162/1999, nonché lavori di manutenzione da eseguirsi secondo le necessità della stazione appaltante	Del Vecchio srl	€ 2.055.822,63	01/07/22 (*)	Aggiudicate - in pendenza di stipula contratto
	RTI EUROASCENSORI - KOMÈ	€ 2.815.982,70	01/07/22 (*)	
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	NOVA SPURGHI SAS	€ 713.970,00	19/07/2021	19/07/2027
	ECO.TER S.r.l.	€ 789.095,00	22/07/2021	22/07/2027
MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE A VERDE				
Servizio di manutenzione del verde comune	MM SpA – Funzione Gestione verde ERP	Servizio internalizzato con Delibera c.c. 63 del 20/07/21 - con canone annuo di €	Gennaio 2022	25 anni
SERVIZIO DI PULIZIA E SANIFICAZIONE				
Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP	EURO&PROMOS FM S.p.A.	€ 22.112.702,52	21/06/2021	21/06/2026
	CNCP Soc. Coop.	€ 17.287.571,84	21/06/2021	21/06/2026

MM 0001618 del 12-01-2023



Oggetto del contratto	Fornitore	Importo lordo (€)	Data di avvio	Data di scadenza
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI AUTOCLAVE E ANTINCENDIO				
Servizio di manutenzione centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio	CARBOTERMO S.p.A.	€ 2.268.562,02	28/09/2020	28/09/2024
	IMPRESA DEVI IMPIANTI S.r.l.	€ 1.831.890,01	25/09/2020	25/09/2024

NB. *L'importo lordo considera l'importo a base d'asta e le successive variazioni contrattuali intercorse.*

La data di scadenza tiene in considerazione anche le eventuali proroghe previste da contratto.

() Il Lotto B aggiudicato ad "Impresa Ravelli S.r.l." ha cessato la propria esecuzione a far data dal 2 agosto 2021.*

Il Lotto C aggiudicato ad R.T.I. "SGA S.r.l. – CREA MI S.r.l." ha cessato la propria esecuzione a far data dal 14 gennaio 2021.

Al momento sono ancora attivi solo il Lotto A aggiudicato ad "Ar.co. Lavori soc. Coop. Cons." ed il Lotto D aggiudicato a "Cpl concordia soc.coop.a r.l.".

È in corso di aggiudicazione una nuova procedura di gara per l'espletamento del servizio "Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche" che sostituirà gli appalti in oggetto.

*(**) Data prevista per l'avvio in urgenza, durata 4 anni dalla sottoscrizione del verbale di avvio.*

2.4. SCOSTAMENTI RISPETTO AL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 2022

Con riferimento a quanto presentato nell'ambito del Programma di Manutenzione per l'anno 2022, non si rilevano particolari scostamenti.



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. SINTESI DELLO STATO DEGLI STRUMENTI ATTUALMENTE FINANZIATI

Di seguito si riportano gli interventi attualmente finanziati con il relativo stato di esecuzione:

SINTESI DELLO STATO DEGLI INTERVENTI SPECIFICI ATTUALMENTE FINANZIATI			
Compl. TOFANO Via Tofano 5	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE TORRI A E B IN VIA TOFANO 5, IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.03.2007 PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI SPERIMENTALI E DI PROGETTI SPECIALI VOLTI AD AUMENTARE LA DISPONIBILITA' DI ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE	€ 21.352.306,16	Esecuzione
Compl. Gallaratese G2 Via Cilea 118-120	OPERE DI SISTEMAZIONE DELLE FACCIATE, DI RIFACIMENTO DELLA COPERTURA E INTERVENTI FINALIZZATI ALLA SICUREZZA ED ALL'OTTENIMENTO DEL CPI PER L'EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA CILEA	€ 5.000.000,00	Esecuzione
Compl. Saint Bon Simone 6 Via Saint Bon Simone 6	Q.RE SAINT BON - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 5.470.000,00	Esecuzione
Compl. Giuffrè Via Villani Dino 3, Via Giuffrè 8	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI VIA GIUFFRÈ 8 E VIA VILLANI - LOTTO 1	€ 13.400.000,00	Esecuzione
Compl. SOLARI 40 Via Solari, 40	SO - INTERVENTO DI RECUPERO DELLE CORTI DI VIA SOLARI 40	€ 9.000.000,00	Progettazione Esecutiva
Compl. FULVIO TESTI II via Padre Luigi Monti 18-24	VIA PADRE LUIGI MONTI 18/24: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	€ 3.000.000,00	Progettazione Esecutiva
Compl. Giaggioli Via Giaggioli 7-9-11	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE INTEGRALE DEGLI EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA DEI GIAGGIOLI 7/9/11 ED OPERE CONNESSE	€ 47.980.000,00	Progettazione Esecutiva
PIANELL	RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE DI VIA PIANELL 15 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI ABITATIVI	€ 9.000.000,00	Progettazione Definitiva



MM 0001618 del 12-01-2023

SINTESI DELLO STATO DEGLI INTERVENTI SPECIFICI ATTUALMENTE FINANZATI			
NEWTON	RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE DI VIA NEWTON 15 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI SERVIZI ABITATIVI	€ 6.000.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. S. ERLEMBALDO Via Sant'Erlembaldo 2	PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE S. ERLEMBALDO - VILLA FINZI REMIX - RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO ERP S. ERLEMBALDO 2	€ 15.500.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. S. ERLEMBALDO Via Sant'Erlembaldo 2	PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE S. ERLEMBALDO - VILLA FINZI REMIX - RIQUALIFICAZIONE E REDESIGN PADIGLIONI DEL COMPLESSO ERP DESTINATI A SERVIZI E RIPROGETTAZIONE SPAZI ESTERNI	€ 2.000.000,00	Progettazione Definitiva
Parco Villa Finzi	PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE S. ERLEMBALDO - VILLA FINZI REMIX - RIQUALIFICAZIONE STRUTTURE PARCO VILLA FINZI E POTENZIAMENTO SISTEMA DI ACCESSI	€ 1.700.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. MONZA Viale Monza 142	PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE S. ERLEMBALDO - VILLA FINZI REMIX - RIQUALIFICAZIONE COMPLESSO VIALE MONZA 142	€ 1.200.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. RIZZOLI Via Angelo Rizzoli 21	VIA RIZZOLI 13-45 E 73-87: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA GENERALE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E IMPIANTISTICA	€ 12.000.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. OMERO Viale Omero	PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CORVETTO UNIVERSAL CITY - RIQUALIFICAZIONE PIANI TERRA COMPLESSO ERP VIALE OMERO 15 E RIPROGETTAZIONE SPAZI ESTERNI	€ 6.000.000,00	Progettazione Definitiva
Compl. TOFANO II Via Sergio Tofano 5	VIA TOFANO 5 - TORRE C: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	€ 13.000.000,00	PFTE
TOTALE		€ 161.132.306,16	

SINTESI DELLO STATO DEGLI ACCORDI QUADRO ATTUALMENTE FINANZIATI				
C1803	ACCORDO QUADRO AMIANTO	RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO A.	€ 6.200.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1805	ACCORDO QUADRO CPI	INTERVENTI STRAORDINARI MANUTENTIVI DI RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI, ALL'IDONEITA' STATICA, ALLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BB.AA.	€ 4.650.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1901	ACCORDO QUADRO MS	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITA' STATICA, DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI MILANO, AFFIDATO IN GESTIONE A MM	€ 2.500.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1902	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 1 DI N. 2 LOTTI- INTERVENTO E- SEDE TERRITORIALE A-C (ZONE 2,3,4,5,6,9A) ED EDIFICI EXTRAURBANI	€ 5.250.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1903 Lotto 1	ACCORDO QUADRO AMIANTO	RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO B	€ 3.100.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1903 Lotto 2	ACCORDO QUADRO AMIANTO	RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO B	€ 3.100.000,00	Accordo Quadro stipulato


SINTESI DELLO STATO DEGLI ACCORDI QUADRO ATTUALMENTE FINANZIATI

C1905	ACCORDO QUADRO CPI	INTERVENTI STRAORDINARI MANUTENTIVI DI RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI E ALLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - PROGETTO 1	€ 5.000.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1906	ACCORDO QUADRO IMPIANTI ELEVATORI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER SVECCHIAMENTO ED ADEGUAMENTO NONCHE' PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI ASCENSORI E SIMILARI E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BB.AA. NEL PATRIMONIO ERP AFFIDATO IN GESTIONE A MM – PROGETTO 1	€ 4.000.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1907	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	INTERVENTI 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	€ 4.550.000,00	Accordo Quadro stipulato
C1910	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO 1 DI N. 2 LOTTI - INTERVENTO E - SEDE TERRITORIALE A-C (ZONE 2,3,4,5,6,9A) ED EDIFICI EXTRAURBANI	€ 2.000.000,00	Accordo Quadro stipulato
C2001	ACCORDO QUADRO MS	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITÀ STATICA, DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE - PROGETTO A -	€ 6.200.000,00	Accordo Quadro stipulato
C2005	ACCORDO QUADRO CPI	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 2	€ 5.000.000,00	Accordo Quadro stipulato
C2006	ACCORDO QUADRO IMPIANTI ELEVATORI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER SVECCHIAMENTO ED ADEGUAMENTO NONCHE' 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	€ 4.550.000,00	Accordo Quadro stipulato
C2007	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	INTERVENTI 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 1	€ 5.000.000,00	Gara d'appalto in corso
C2008	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO UNICO - INTERVENTO E	€ 5.250.000,00	Accordo Quadro stipulato
C2101 Lotto 1	ACCORDO QUADRO MS	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITÀ STATICA, DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE – LOTTO 1/2 - PROGETTO B – LOTTI 1/2 DI 4	€ 6.000.000,00	Gara d'appalto in corso
C2102 Lotto 1	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO 1/3 - INTERVENTO G	€ 5.000.000,00	Gara d'appalto in corso
C2102 Lotto 2	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO 2/3 - INTERVENTO G	€ 5.000.000,00	Gara d'appalto in corso
C2102 Lotto 3	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. LOTTO 3/3 - INTERVENTO G	€ 5.000.000,00	Gara d'appalto in corso
C2105	ACCORDO QUADRO CPI	INTERVENTI STRAORDINARI MANUTENTIVI DI RIQUALIFICAZIONE E MESSA A NORMA PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI, ALL'IDONEITÀ STATICA,	€ 5.000.000,00	Gara d'appalto in corso

MM 0001618 del 12-01-2023



SINTESI DELLO STATO DEGLI ACCORDI QUADRO ATTUALMENTE FINANZIATI			
		ALLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMPIANTI - PROGETTO 3	
C2208	ACCORDO QUADRO PINQUA	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI PUBBLICI NEL QUARTIERE SAN SIRO	€ 3.000.000,00
C2209	ACCORDO QUADRO PINQUA	INTERVENTI DI MANUTENZIONE, RIQUALIFICAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI E PARTI COMUNI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL QUARTIERE NIGUARDA	€ 3.000.000,00
TOTALE			€ 98.350.000,00

3.3. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2023

Di seguito si riportano le previsioni relative all'anno 2023 in termini di progettazione, comprensive degli interventi già previsti all'interno del P.T.OO.PP. e di quelli da integrare e/o da anticipare:

INTERVENTI SPECIFICI PER I QUALI EMETTERE LE PROGETTAZIONI DEFINITIVA ED ESECUTIVA PER CONFERMA NEL PTOOP 2023-2025			
ANNUALITA' 2023			
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	€ 5.000.000,00	162
Compl. COGNE II Via Cogne 4	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DI VIA COGNE, 4	€ 5.000.000,00	169
Compl. PONTI Via del Turchino 4	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE ED ENERGETICA DEL COMPLESSO PONTI - VIA DEL TURCHINO	€ 10.000.000,00	170
Compl. S. ROMANELLO Via San Romanello 34	VIA SAN ROMANELLO N. 34: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IL RISANAMENTO DELLE FACCIATE, DELLA COPERTURA E DEGLI IMPIANTI	€ 5.600.000,00	156
Mercato comunale Gorla	"PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE S. ERLEMBALDO-VILLA FINZI REMIX - LOTTO 6: MERCATO COMUNALE GORLA"	€ 1.500.000,00	
TOTALE			€ 27.100.000,00



ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2023-2025				
ANNUALITA' 2023				
C2206	ACCORDO QUADRO ASCENSORI	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 3	€ 4.550.000,00	160
C2207	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	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	€ 5.000.000,00	167
C2201 L1	ACCORDO QUADRO MS	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITA' STATICA ED ALLA BONIFICA AMIANTO DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE - PROGETTO B - Lotto 3 DI 4	€ 6.000.000,00	126
C2201 L2	ACCORDO QUADRO MS	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA COMPRESI QUELLI FINALIZZATI AL RILASCIO DELL'IDONEITA' STATICA ED ALLA BONIFICA AMIANTO DA ESEGUIRSI NEL PATRIMONIO AFFIDATO IN GESTIONE - PROGETTO B - Lotto 4 DI 4	€ 6.000.000,00	127
C2202 L1	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 1° DI N. 3 LOTTI - INTERVENTO H	€ 5.000.000,00	141
C2202 L2	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 2° DI N. 3 LOTTI - INTERVENTO H	€ 5.000.000,00	142
C2202 L3	ACCORDO QUADRO SFITTI	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 3° DI N. 3 LOTTI - INTERVENTO H	€ 5.000.000,00	143
C2305	ACCORDO QUADRO CPI	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 5	€ 5.000.000,00	153
			€ 41.550.000,00	

MM 0001618 del 12-01-2023



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 € 135.000 da spendersi in attività professionali utili alla predisposizione delle pratiche di prevenzione incendi (rinnovi, nuove SCIA, ecc.).

Inoltre, al fine di conoscere il fabbisogno di finanziamento a finire per la messa a norma del patrimonio ed avere una mappatura completa dello stato effettivo delle attività soggette a prevenzioni incendi attualmente non a norma, si ritiene necessario finanziare un Assessment tecnico del patrimonio che, tramite una campagna massiva di sopralluoghi specialistici, restituisca un censimento accurato degli impianti e delle strutture sia in termini di interventi specifici necessari che di stima economica analitica degli stessi.

Si consiglia di affiancare all'attività di Assessment tecnico, uno strumento di manutenzione ordinaria dedicato, dell'importo di almeno € 1.000.000 rinnovabile negli anni successivi, tramite il quale eseguire le opere di piccola entità sugli impianti esistenti per poter procedere con la redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti e la conseguente SCIA in sanatoria, riducendo sia l'esborso economico che le tempistiche di progettazione ed esecuzione delle opere.

I costi e tempi dell'attività di Assessment tecnico saranno oggetto di una valutazione futura se richiesto dalla proprietà.

4.2. ACCATASTAMENTO IMMOBILI

Le attività correnti di aggiornamento catastale prevedono un esborso complessivo massimo per la proprietà pari a € 200.000.

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 2023.

Si tenga presente che la stima sopraindicata è stata fornita a seguito dell'istruttoria tecnica del 2019; è qui riproposta non avendo ricevuto fino ad ora riscontro; ma potrebbe dover essere aggiornata sulla base di una nuova istruttoria.

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.



5. TABELLE RIEPILOGATIVE

5.1. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE ORDINARIA

Ambito	Quota reversibile	Quota non reversibile
Edile – elettrico - idraulico	€ 1.800.000,00	€ 3.450.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 800.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 500.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 350.000,00
Spurghi	€ 300.000,00	€ 70.000,00
Verde	€ 1.600.000,00	€ 250.000,00
Pulizia	€ 6.300.000,00	€ 300.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 250.000,00
Verifiche periodiche impianti di sollevamento	€ 50.000,00	€ 10.000,00
Verifiche periodiche impianti di terra	€ 30.000,00**	€ 20.000,00
Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 11.400.000,00	€ 6.500.000,00

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

** importo di competenza sulla singola annualità ipotizzando una periodicità di esecuzione quinquennale.

5.2. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria puntuali o aggregati	Importo
<i>Interventi ricompresi nello scenario presentato</i>	€ 68.650.000,00