

DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
Allegato 11 alla proposta n. 1391
del 03/05/2022 composto da pag. 14
Il Direttore di Direzione
dott. Roberto Colangelo
(firmato digitalmente)

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA - ANNO 2022**

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Gestione ERP

OGGETTO

Adozione del Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'annualità 2022 aggiornato, 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 : *Rossi Achille - Area Gestione ERP*

IL DIRETTORE (Area Gestione ERP)

VISTO

- ✓ L' articolo 107 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ 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 enti 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; lo stesso art. 8 prevede che il citato Programma venga approvato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi della vigente normativa;
- la proposta di Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2022, trasmessa da M.M S.p.A. con PEC in data 27.07.2021 - prot. n. 0050889/2021/MM, in atti comunali P.G. 0419323/2021, è stata, quindi, approvata con Determinazione Dirigenziale n. 228 del 20 gennaio 2022;

Considerato che

- con la citata determinazione si dava atto che il Programma di Manutenzione del Patrimonio avrebbe potuto subire modifiche una volta definite le somme a disposizione, essendo subordinato agli stanziamenti presenti in Bilancio;
- alla luce delle somme a disposizione, si è reso necessario modificare il programma.
- MM S.p.A. ha trasmesso il Programma aggiornato con email del 11.05.2022;
- il programma così modificato deve essere ora adottato, al fine di trasmetterlo alla Direzione Bilancio e Partecipate, quale allegato alla proposta di Bilancio di previsione 2022;

DETERMINA

di adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2022 aggiornato, 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 2022.

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



Comune di Milano

**PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL
PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
ANNO 2022**

26 luglio 2021
Aggiornamento 11 maggio 2022



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 2022</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Elenco dei contratti in corso alla data odierna</i>	<i>5</i>
2.4. <i>Scostamenti rispetto al programma di manutenzione 2021</i>	<i>6</i>
3. Gestione straordinaria	7
3.1. <i>Fabbisogno tecnico manutentivo e disciplina di attuazione.....</i>	<i>7</i>
3.2. <i>Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2022</i>	<i>7</i>
4. Attività tecniche.....	9
4.1. <i>Attività di prevenzione incendi</i>	<i>9</i>
4.2. <i>Accatastamento immobili</i>	<i>9</i>
4.3. <i>Certificazione idoneità statica</i>	<i>9</i>
4.4. <i>Attestati di prestazione energetica</i>	<i>9</i>
5. Tabelle riepilogative	10
5.1. <i>Fabbisogno economico per la gestione ordinaria.....</i>	<i>10</i>
5.2. <i>Fabbisogno economico per la gestione straordinaria</i>	<i>10</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*.

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 2022.

In esso sono individuate le primarie esigenze manutentive per l'annualità 2022, 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 2022 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
Verifiche periodiche impianti 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 2022

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	€ 3.600.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 580.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 450.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 350.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.500.000,00	€ 200.000,00
Pulizia	€ 6.350.000,00	€ 150.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 200.000,00
Verifiche periodiche impianti di sollevamento	€ 50.000,00	€ 5.000,00
Verifiche periodiche impianti di terra	€ 30.000,00**	€ 15.000,00



Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 450.000,00
TOTALE	€ 12.350.000,00	€ 6.000.000,00

* 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 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	12/09/22
	Impresa Ravelli srl	€ 2.768.310,00	02/08/18	31/07/22
	S.g.a. Srl	€ 2.562.307,50	07/09/18	05/09/22
	Cpl concordia soc.coop.a r.l.	€ 2.730.460,00	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	€ 2.385.793,48	09/10/2019	08/10/2022
	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	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 necessita' della stazione appaltante	Padana ascensori srl	€ 483.784,08	01/02/17	In proroga in attesa di emissione nuovo bando di gara
	Padana ascensori srl	€ 857.503,38	01/02/17	
	Del bo s.p.a.	€ 803.116,19	01/12/17	
	Del bo servizi s.p.a.	€ 936.093,91	01/12/17	
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 SPURGHIS SAS	€ 238.190,00	19/07/2021	19/07/2023
	ECO.TER S.r.l.	€ 263.252,50	22/07/2021	22/07/2023
MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE A VERDE				
Servizio di manutenzione del verde comune	Vivai barretta s.r.l.	€ 361.066,50	16/05/17	In proroga in attesa di



Oggetto del contratto	Fornitore	Importo contratto (€)	Data di avvio	Data di scadenza
	Consorzio stabile 3 emme scarl	€ 1.029.620,56	10/05/17	emissione nuovo bando di gara
	Co.ge.s. Consorzio gestione servizi	€ 997.110,44	15/05/2017	
	Co.ge.s. Consorzio gestione servizi	€ 1.164.876,41	10/05/17	
SERVIZIO DI PULIZIA E SANIFICAZIONE				
Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP	EURO&PROMOS FM S.p.A.	€ 11.339.154,38	21/06/2021	21/06/2025
	CNCP Soc. Coop.	€ 7.072.920,53	21/06/2021	21/06/2025
MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI AUTOCLAVE E ANTINCENDIO				
Servizio di manutenzione centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio	CARBOTERMO S.p.A.	€ 1.646.678,36	28/09/2020	28/09/2023
	IMPRESA DEVI IMPIANTI S.r.l.	€ 1.280.425,99	25/09/2020	25/09/2023

2.4. SCOSTAMENTI RISPETTO AL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 2021

Con riferimento a quanto presentato nell'ambito del Programma di Manutenzione per l'anno 2021, 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. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2022

Di seguito si riportano le previsioni relative all'anno 2022 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 2022-2024			
ANNUALITA' 2022			
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	162
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	165
Compl. SOLARI 40 Via Solari, 40	LOTTO 2 – INTERVENTO DI RECUPERO DELLE CORTI DI VIA SOLARI 40	€ 9.000.000,00	173
TOTALE		€ 17.000.000,00	

ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2022-2024			
ANNUALITA' 2022			
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	125
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 1° DI N. 2 LOTTI - INTERVENTO F-	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 6.000.000,00	134



ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2022-2024 ANNUALITA' 2022			
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 2° DI N. 2 LOTTI - INTERVENTO F-	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 6.000.000,00	135
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 4	ACCORDO QUADRO CPI	€ 5.000.000,00	152
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	ACCORDO QUADRO ASCENSORI	€ 4.550.000,00	160
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 3	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	€ 5.000.000,00	167
TOTALE		€ 32.550.000,00	



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

In considerazione della posticipazione all'anno 2022 di una serie di attività inizialmente previste a valere sull'anno 2021, si prevede un esborso complessivo massimo per la proprietà pari a € 200.000, così suddivisi:

- 1) **€ 160.000**, per prestazioni inizialmente previste a valere sull'anno 2021;
- 2) **€ 40.000**, per prestazioni residuali emergenti nel corso dell'anno 2022.

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 2022.

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	€ 3.600.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 1.000.000,00*	€ 580.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 450.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 350.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.500.000,00	€ 200.000,00
Pulizia	€ 6.350.000,00	€ 150.000,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 600.000,00	€ 200.000,00
Verifiche periodiche impianti di sollevamento	€ 50.000,00	€ 5.000,00
Verifiche periodiche impianti di terra	€ 30.000,00**	€ 15.000,00
Fondo emerg. sicurezza	€ 0,00	€ 450.000,00
TOTALE	€ 12.350.000,00	€ 6.000.000,00

* 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>	€ 49.550.000,00