

Milano



Comune
di Milano

Comune di Milano
A. GESTIONE ERP
U. AMMINISTRATIVO E
RAPPORTI
PG 0458865 / 2018
Del 19/10/2018 13:49:24
Rep. DD2D3 0000261 / 2018
Del 19/10/2018 13:49:24

44

DIREZIONE BILANCIO ED ENTRATE
AREA PROGRAMMAZIONE BILANCIO
Allegato alla proposta di deliberazione
N. 509 del 13/02/2019
composto da n. 8 fogli
IL DIRETTORE DI AREA
(dott. Roberto Colangelo)

DETERMINA DIRIGENZIALE

DIREZIONE CASA
Area Gestione ERP

Comune di Milano
A. GESTIONE ERP
U. AMMINISTRATIVO E
RAPPORTI
PG 0458865 / 2018
Del 19/10/2018 13:49:24
ORIGINALE
A: U. AMMINISTRATIVO E

- OGGETTO -

APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO PER L'ANNUALITA' 2019 DI CUI ALL'ART. 8, COMMA 3 E COMMA 6, DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 30 GIUGNO 2015 TRA IL COMUNE DI MILANO E METROPOLITANA MILANESE S.P.A. PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO SI PROPRIETA' COMUNALE CON ANNESSI USI DIVERSI.

COMUNE DI MILANO
Direzione
Area Gestione Erp

copie conferme all'originale
composta da n. 16 facciate

Il Direttore di Area

Dott.ssa Manuela Loda



IL DIRETTORE DELL'AREA GESTIONE ERP

Visti:

- Gli artt. 107, comma 3, 151, comma 4, 153, comma 5 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;
- L'art. 33 comma 4, della L.R. 4 dicembre 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 [...]”*;
- L'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;
- la Convenzione in data 30/06/2015 con M.M. S.p.A.

Premesso che:

- l'art. 8 comma 3, della Convenzione sottoscritta con M.M. S.p.A. in data 30 giugno 2015, prevede che la società presenti entro il 30 giugno di ogni anno il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'annualità successiva, nel quale verranno individuati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresi gli interventi volti all'efficientamento energetico e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- in tale articolo è inoltre previsto che tale Programma, presentato dalla Società, sarà approvato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale;
- con nota via PEC PG/42108 DVCA/550 del 9/7/2018, MM S.p.A. ha trasmesso al Comune di Milano la proposta di Programma di Manutenzione per il 2019, successivamente integrato e modificato con nota via PEC PG/66036 DVCA/775 del 19/10/2018;

Ritenuto necessario

- adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2019, sulla base della proposta formulata dall'attuale gestore MM S.p.A. al fine di trasmetterlo alla Direzione Bilancio ed Entrate quale allegato alla proposta di Bilancio Previsione 2019;

Dato atto che

- il citato Programma di Manutenzione del Patrimonio anno 2019 è subordinato agli stanziamenti che saranno presenti a Bilancio e, pertanto, potrà subire modifiche con conseguente rimodulazione dello stesso una volta definite le somme a disposizione

Milano



Comune
di Milano

DETERMINA

di adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2019, ai sensi dell'art. 33, comma 4, della Legge Regionale n. 2/2009, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, disponendo la sua trasmissione alla Direzione Bilancio ed Entrate affinché costituisca allegato alla proposta di Bilancio Previsione 2019.

IL DIRETTORE DELL'AREA GESTIONE ERP

(D.ssa Manuela Loda)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Loda', written over the printed name.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE
DIRIGENZIALE P.G. 458865
N. REG. 261
COMPOSTO DA PAG. 13
IL DIRETTORE



Comune di Milano

Dott.ssa Manuela Loda

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

ANNO 2019

19 ottobre 2018



INDICE DEI CONTENUTI

1. Premessa	3
2. Gestione ordinaria	4
2.1. Fabbisogno tecnico-manutentivo e disciplina di attuazione.....	4
2.2. Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2019	6
2.3. Scostamenti rispetto al programma di manutenzione 2018	6
2.4. Progetti di efficientamento energetico: il telecontrollo degli impianti	7
3. Gestione straordinaria	8
3.1. Fabbisogno tecnico manutentivo e disciplina di attuazione.....	8
3.2. Progetti in via di completamento finanziati nell'ambito delle precedenti annualità	8
3.3. Progetti in corso.....	8
3.4. Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno per l'anno 2019	9
3.5. Fondi residuali provenienti dal precedente gestore	10
4. Attività tecniche.....	11
4.1. Attività di prevenzione incendi.....	11
4.2. Censimento patrimoniale	12
4.3. Accatastamento	12
4.4. Attestati di prestazione energetica	12
5. Tabelle riepilogative	13
5.1. Fabbisogno economico per la gestione ordinaria.....	13
5.2. Fabbisogno economico per la gestione straordinaria	13
5.3. Fabbisogno economico per attività tecniche.....	13



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 2019.

In esso sono individuate le primarie esigenze manutentive per l'annualità 2019, 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, con particolare attenzione ai temi dell'efficientamento energetico e della conformità di edifici e complessi alle disposizioni di legge vigenti. 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.

Si evidenzia altresì che il presente documento costituisce aggiornamento del documento trasmesso al Comune di Milano dalla scrivente con nota PG/42108 DVCA/550 del 9 luglio 2018, secondo le disposizioni ricevute con vs. comunicazione mail del 17/10/2018.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom left corner of the page.



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 2019 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	
Impianti autoclave / antincendio	servizi	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, singolarmente o per gruppi, 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">Nella seconda metà del 2018 si prevede di poter dare avvio ai nuovi contratti relativi alle manutenzioni edili-elettriche-idrauliche, riunite nell'ambito di un unico grande contratto a prevalenza servizi. Questa scelta garantisce la riduzione del numero di contratti da gestire, consentendo altresì un maggiore coordinamento fra le discipline impiantistiche ed edili, che spesso si trovano ad essere chiamate in causa simultaneamente nell'ambito dell'esecuzione dei singoli interventi.I contratti prevedono una serie di attività di servizio da gestire dietro la corresponsione di un canone annuo per complesso/edificio, nell'ottica di superare progressivamente la logica di intervento a guasto (tipica dell'accordo quadro) passando ad una manutenzione che privilegi gli interventi programmati / predittivi.Le attività non ricomprese nel canone saranno gestite previa emissione di ODL, secondo la logica già in uso nei precedenti contratti, nell'ambito di una quota dell'appalto da movimentare a misura su esigenza specifica della Stazione Appaltante.



Ambito	Scostamenti / Innovazioni rispetto alle annualità precedenti
Impianti termici centralizzati	<ul style="list-style-type: none">• Sono in corso di effettuazione valutazioni in merito alla convenienza tecnico-economica derivante dalla suddivisione dei contratti di fornitura del gas metano da quelli di conduzione e gestione delle centrali. Nel corso del prossimo anno sarà ripetuto il medesimo schema, al fine di valutarne l'efficacia nell'arco di un triennio.• Obiettivo primario del prossimo anno sarà quello di implementare un sistema di telecontrollo da remoto – con possibile futuro upgrade alla telegestione, al fine di monitorare in tempo reale i principali parametri di funzionamento degli impianti.
Impianti termici autonomi	<ul style="list-style-type: none">• Nella seconda metà del 2018 sarà indetta la procedura di gara per la selezione di un nuovo operatore per l'esecuzione dei lavori, nella forma di un Accordo Quadro, nell'ambito del quale potranno essere effettuati interventi di sostituzione degli impianti e/o interventi di adeguamento di canne fumarie esistenti, nelle more dell'introduzione di appalti dedicati in conto capitale per far fronte alle esigenze derivanti dall'entrata in vigore delle più recenti normative di settore.
Impianti elevatori	<ul style="list-style-type: none">• A febbraio 2019 giungeranno a scadenza i contratti avviati ad inizio 2017 e saranno organizzati i dati risultanti dal censimento in corso di effettuazione, al fine di poter disporre di una anagrafe completa ed aggiornata degli impianti.
Spurghi	<ul style="list-style-type: none">• Nel 2019 non sono previste variazioni nell'ambito dell'effettuazione del servizio.
Verde	<ul style="list-style-type: none">• Si segnala l'esigenza di introdurre, a partire dai prossimi contratti, 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.
Autoclavi e antincendio	<ul style="list-style-type: none">• Sono in corso di effettuazione valutazioni mirate a quantificare l'incremento degli importi necessari per l'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria degli impianti antincendio al fine di poter affrontare situazioni di difformità di ridotta entità senza dover necessariamente ricorrere a finanziamenti in conto capitale.• Suddette valutazioni sono finalizzate a dare avvio, a partire dalla seconda metà del 2019, a contratti di lunga durata, mirati ad implementare la qualità degli interventi svolti sugli impianti antincendio, in coerenza con l'attuazione di un programma di progressivo adeguamento normativo del patrimonio.• A tal proposito si renderà necessaria l'introduzione 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.

Nella seconda metà del 2018 saranno ultimate le valutazioni tecnico-economiche propedeutiche all'introduzione di un contratto, a partire dall'anno 2019 complementare a quello delle manutenzioni sugli impianti elettrici e finalizzato alla **verifica periodica degli impianti di terra** degli stabili, ai sensi di quanto disposto dal DPR 462/2001, che disciplina la sicurezza degli impianti elettrici sui luoghi di lavoro.

La Circolare 10723 del 25/02/2005 del Ministero delle Attività Produttive chiarisce che con il termine "luogo di lavoro" deve intendersi "il luogo in cui vengono esercitate attività lavorative".



anche saltuarie, da parte di soggetti lavoratori" (ad es. per l'effettuazione delle pulizie o altra attività manutentiva di carattere periodico e/o saltuario).

I soggetti che possono svolgere la verifica sono organismi di ispezione di tipo A, indipendenti dal soggetto che effettua le manutenzioni ordinarie sugli impianti elettrici.

A partire dall'avvio del 2019 saranno avviate le valutazioni relative alle modalità di attuazione degli oneri derivanti dall'applicazione dell'art. 11.6 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano in materia di manutenzione e revisione periodica delle costruzioni, a partire dagli edifici che saranno individuati come privi del certificato di collaudo statico.

Tale valutazione dovrà essere necessariamente svolta in sinergia con gli uffici competenti del Comune di Milano, al fine di reperire le informazioni attinenti alla fase di costruzione delle opere.

2.2. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2019

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	€ 4.500.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 600.000,00 *	€ 550.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 100.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 500.000,00
Verifica impianti di terra	€ 0,00	€ 100.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.100.000,00	€ 0,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 400.000,00	€ 250.000,00
TOTALE	€ 5.000.000,00	€ 6.000.000,00

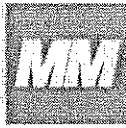
* importo riferito alla sola quota di conduzione. Si intendono esclusi i costi di produzione dell'energia termica.

Fondo emerg. sicurezza/incendi	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 0,00	€ 500.000,00

TOTALE	€ 5.000.000,00	€ 6.500.000,00
---------------	-----------------------	-----------------------

2.3. SCOSTAMENTI RISPETTO AL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 2018

Con riferimento a quanto presentato nell'ambito del Programma di Manutenzione per l'anno 2018, si rileva come principale esigenza quella di introdurre, a partire dal 2019, una quota a carico della proprietà:



- Per ipotetici presunti € 250.000,00, nell'ambito del servizio di manutenzione delle autoclavi e degli impianti antincendio, al fine di poter far fronte agli interventi manutentivi ordinari sugli impianti antincendio ed alle esigenze di rinnovamento degli impianti autoclave e di sollevamento delle acque reflue, ormai giunti al termine del loro ciclo di vita;
- Per ipotetici presunti € 100.000,00, per l'attuazione degli interventi di verifica degli impianti di terra.

2.4. PROGETTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO: IL TELECONTROLLO DEGLI IMPIANTI

Nell'ambito delle attività ricadenti nella gestione ordinaria del patrimonio ERP sono stati avviati progetti volti a consentire da un lato la riduzione dei costi legati ai consumi degli edifici, dall'altro l'evoluzione verso sistemi impiantistici meno energivori e più rispettosi delle tematiche di natura ambientale.

Nella seconda metà del 2018 sarà avviata la predisposizione di un progetto per la predisposizione di un sistema di telecontrollo degli impianti termici, nell'ottica di un controllo integrato degli stessi da remoto. Tale progetto sarà strutturato nell'ottica di garantire la possibilità di un futuro upgrade alla telegestione, nell'ottica di garantire alla proprietà non solo la possibilità di controllare lo stato di funzionamento degli impianti, ma anche la possibilità di intervenire direttamente da remoto sui parametri di funzionamento degli stessi.

A partire dagli impianti termici centralizzati, che saranno primariamente coinvolti, il progetto sarà successivamente esteso agli impianti elevatori, agli impianti autoclave, cui potranno essere aggiunti altri impianti in corso di definizione del progetto.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom left corner of the page.



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. PROGETTI IN VIA DI COMPLETAMENTO FINANZIATI NELL'AMBITO DELLE PRECEDENTI ANNUALITÀ

Oggetto / importo finanziato	Descrizione
Compl. GALLARATESE G2 Via Cilea 118/120 (€ 5.000.000)	L'intervento comprende i lavori di rifacimento delle mandate acqua potabile per la presenza di materiale ferroso e continue perdite di rete, la bonifica delle facciate fortemente ammantate e dei davanzali pericolanti, gli interventi di sostituzione degli impianti elevatori, la manutenzione degli impianti citofonici oltre a la revisione della centrale termica e le opere utili all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.
Compl. SAINT BON Via Saint Bon 6 (€ 4.400.000)	L'intervento comprende i lavori manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture, oltre a lavori finalizzati alla partizione delle cantine. Inoltre sono previsti interventi generalizzati di sistemazione di parti impiantistiche e risoluzione di infiltrazioni all'interno di vari alloggi.
Compl. GIUFFRÈ Vie Villani-Giuffrè (€ 13.400.000)	L'intervento comprende la riqualificazione integrale delle facciate e delle 3 centrali termiche a servizio del complesso, con implementazione di sistemi di coibentazione.

3.3. PROGETTI IN CORSO

Oggetto / importo finanziato	Descrizione
Complessi VARI Rizzoli 13-45 – Rizzoli 73-87 (€ 7.000.000)	Intervento di manutenzione straordinaria generale e di riqualificazione energetica ed impiantistica dei due complessi, comprensivo di adeguamento degli edifici ai fini del rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione incendi. Progettazione in carico a MM SpA.
Complesso SOLARI Via Solari 40 (€ 9.000.000)	Intervento di recupero delle corti di via Solari, 40. Progettazione in carico all'area Tecnica Beni Demaniali del Comune di Milano.



Complesso TOFANO II° (civ.5) Via Tofano 5 (€ 9.500.000)	Interventi di demolizione e ricostruzione della torre C. Progettazione in carico al Comune di Milano.
---	---

3.4. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2019

Di seguito si riportano le previsioni relative all'anno 2019 in termini di progettazione, comprensive degli interventi già previsti all'interno del PTOOPP e di quelli da integrare e/o da anticipare:

INTERVENTI GIÀ COMPLETI DI PROGETTAZIONE PER REALIZZAZIONE NEL PTOOP 2019-2021 ANNUALITÀ 2019			
Compl. SOLARI Via Solari 40	LOTTO 2- intervento di recupero delle corti di Via Solari, 40	€ 9.000.000,00	193
Compl. TOFANO II (civ. 5) Via Tofano 5	VIA TOFANO 5 - TORRE C: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	€ 9.500.000,00	230
TOTALE		€ 18.500.000,00	

INTERVENTI DA PROGETTARE IN VIA PRELIMINARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2019-2021 ANNUALITÀ 2019			
Compl. NIKOLAJEVKA Via Nikolajevka 1-5	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, SVECCHIAMENTO IMPIANTI, SISTEMAZIONI ESTERNE E MIGLIORAMENTO ENERGETICO DEL COMPLESSO DI VIA NIKOLAJEVKA	€ 6.500.000,00	149
Compl. DE PRETIS Via De Pretis 100/110	INTERVENTO DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA PREVENZIONE INCENDI (CPI) E DELLE CANNE FUMARIE, OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA DA REALIZZARSI NEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE DI VIA DE PRETIS 100/110	€ 3.000.000,00	192
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	237
Compl. BARZONI CASSETTE Via Barzoni, 11	BARZONI CASSETTE: INTERVENTO DI BONIFICA AMIANTO E M.S. GENERALE DEGLI EDIFICI	€ 2.000.000,00	-
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	-
TOTALE		€ 19.500.000,00	

ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE IN VIA PRELIMINARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2019-2021 ANNUALITÀ 2019			
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ESEGUIRSI SUL PATRIMONIO ERP AFFIDATO IN GESTIONE - LOTTO E	ACCORDO QUADRO MS	€ 2.500.000,00	145
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 1 di 2 - INTERVENTO E	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 5.250.000,00	168



ACCORDI QUADRO DA PROGETTARE IN VIA PRELIMINARE PER CONFERMA NEL PTOOP 2019-2021 ANNUALITA' 2019			
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECUPERO ALLOGGI SFITTI IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOTTO 2 di 2 INTERVENTO E	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 5.250.000,00	169
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO NORMATIVO IN EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - INTERVENTO E	ACCORDO QUADRO SFITTI	€ 2.000.000,00	N
INTERVENTI STRAORDINARI MANUTENTIVI DI RIQUALIFICAIZONE E MESSA A NORMA PER EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA FINALIZZATI ALL'OTTENIMENTO DEL CPI, ALL'IDONEITA' STATICA, ALLA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMAPINTI E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BBAA - LOTTO 1	ACCORDO QUADRO CPI	€ 5.000.000,00	199
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 AD MM	ACCORDO QUADRO ASCENSORI	€ 4.000.000,00	233
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	ACCORDO QUADRO CANNE FUMARIE	€ 4.550.000,00	-
INTERVENTI DI RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI RESIDENZIALI PUBBLICI AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO B - Lotto 1 di 2	ACCORDO QUADRO AMIANTO	€ 3.100.000,00	181
INTERVENTI DI RIMOZIONE FIBRE DI VETRO E BONIFICA AMIANTO IN EDIFICI RESIDENZIALI PUBBLICI AFFIDATI IN GESTIONE - PROGETTO B - Lotto 2 di 2	ACCORDO QUADRO AMIANTO	€ 3.100.000,00	182
TOTALE		€ 34.750.000,00	

3.5. FONDI RESIDUALI PROVENIENTI DAL PRECEDENTE GESTORE

Alla data odierna, risultano ancora disponibili residui netti di finanziamento pari a circa € 750.000,00 che verranno impegnati già a partire dalla seconda metà del 2018:

Oggetto / importo finanziato	Descrizione
ACCORDO QUADRO impianti termici autonomi	Accordo quadro per l'esecuzione dei lavori di sostituzione e adeguamento normativo di impianti autonomi di potenza fino a 35 KW, con funzione di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, da effettuarsi all'interno di unità immobiliari del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà del comune di milano e gestito da MM SpA. L'importo base d'appalto è sarà di € 680.000,00, oltre a € 20.400,00 quali costi della sicurezza non soggetti a ribasso (IVA esclusa).



4. ATTIVITÀ TECNICHE

Nel seguito del documento sono riportati i fabbisogni economici legati all'esecuzione di una serie 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

A valle della predisposizione del quadro delle attività soggette, è emerso che una quota molto importante dei complessi edilizi risulta non in regola con gli adempimenti legislativi in materia di prevenzione incendi.

Per quanto attiene all'esecuzione dei necessari lavori di adeguamento si ritiene preferibile l'ipotesi di intervenire privilegiando, ove possibile, l'unitarietà degli interventi, anche quando riguardanti più attività distinte coesistenti nel medesimo complesso o edificio. Tale approccio consente di garantire l'univocità della pratica di prevenzione incendi, ottimizzando:

- da un lato, i tempi ed i costi tecnici di progettazione ed esecuzione degli interventi di adeguamento;
- dall'altro, il monitoraggio dello stato delle pratiche e la conseguente predisposizione delle pratiche di rinnovo entro i termini previsti dalla normativa vigente.

Sempre a livello generale, si è ipotizzato di promuovere l'esecuzione degli interventi di adeguamento delle centrali termiche mediante il ricorso a strumenti di finanziamento in spesa corrente, stante il ridotto impatto economico degli stessi, la presenza in loco del terzo responsabile delle centrali e il non eccessivo numero delle centrali coinvolte a valle dell'esecuzione degli interventi di conversione in corso. In tal caso, la capienza economica per gli interventi dovrà pertanto essere reperita all'interno del piano finanziario relativo alla gestione ordinaria.

L'esecuzione di interventi di adeguamento delle autorimesse e delle parti comuni dei fabbricati sarà invece preferibilmente demandata a strumenti di finanziamento in conto capitale, nella forma di accordi quadro tematici aperti, nei quali confluiranno le esigenze di intervento sulla base del livello di urgenza valutato e proposto dalla Divisione Casa di MM in collaborazione con i competenti uffici della Direzione Casa del Comune di Milano.

Per quanto attiene alle previsioni di spesa, si faccia riferimento a quanto trasmesso in dettaglio con nota PG/18453 DVCA/224 del 20/03/2018. Conformemente alle previsioni di cui al suddetto documento, si prevede un costo di competenza a carico del Comune di Milano pari a circa € 50.000, per l'esecuzione delle attività tecnico-professionali a supporto degli interventi che si intendono gestire in spesa corrente.

A handwritten signature in dark ink, located in the bottom left corner of the page.



4.2. CENSIMENTO PATRIMONIALE

MM SpA evidenzia che la conoscenza del patrimonio da parte della proprietà e, conseguentemente, del gestore, risulta nel complesso deficitaria, sia per quanto attiene ai dati numerico-quantitativi, sia per quanto attiene ai dati tecnico-manutentivi.

Nel primo triennio di gestione è emersa una sostanziale carenza strutturale del software di gestione per quanto attiene alla presenza, all'attendibilità ed alla completezza dei dati patrimoniali in esso contenuti. Per ovvie ragioni, tale carenza non risulta d'altra parte supportata dalla presenza di documentazione in formato cartaceo a supporto delle esigenze di gestione.

Tale scarsa conoscenza genera un circolo vizioso, in quanto in assenza di dati patrimoniali completi e attendibili non risulta possibile:

- 1) Elaborare strategie efficaci di intervento;
- 2) Spostare la logica di intervento da un approccio a guasto ad un approccio di carattere predittivo;
- 3) Introdurre elementi di innovazione all'interno degli appalti di manutenzione del patrimonio.

La previsione complessiva di spesa per l'esecuzione di tale attività oscilla fra € 1.500.000 - € 2.000.000. Trattasi di un progetto che deve essere preferibilmente affrontato in un'unica soluzione, eventualmente previa predisposizione di progetto pilota.

4.3. ACCATASTAMENTO

A seguito dei finanziamenti ricevuti nel 2017 e nel 2018 (per complessivi € 1.000.000) le attività di accatastamento hanno subito un'accelerata considerevole.

L'importo stanziato per l'anno 2017 è stato completamente esaurito, mentre per il 2018 sono state ad oggi individuate esigenze di intervento per oltre la metà della cifra stanziata.

Nella seconda metà del 2018 saranno condotte verifiche di dettaglio delle banche dati catastali rispetto ad alcune situazioni ricorrenti che si sono evidenziate all'atto di estrazione dei dati dal software SEPA e che potrebbero incidere in misura sensibile sulle valutazioni previsionali di spesa.

Ad oggi, la previsione di spesa a carico del Comune di Milano per l'anno 2019 è stimata pari a circa € 250.000.

4.4. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Viene riportata una stima complessiva, effettuata in base alle tariffe di mercato per la redazione degli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari in accatastamento.

La previsione complessiva di spesa è di circa € 200.000, si prevede un costo di competenza 2018 a carico del Comune di Milano pari a circa € 25.000 relativa alle certificazioni conseguenti alle unità abitative accatastate.



5. TABELLE RIEPILOGATIVE

5.1. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE ORDINARIA

Ambito	Quota reversibile	Quota non reversibile
Edile - elettrico - idraulico	€ 1.800.000,00	€ 4.500.000,00
Impianti termici centralizzati	€ 600.000,00 *	€ 550.000,00
Impianti termici autonomi	€ 0,00	€ 100.000,00
Impianti elevatori	€ 750.000,00	€ 500.000,00
Verifica impianti di terra	€ 0,00	€ 100.000,00
Spurghi	€ 350.000,00	€ 0,00
Verde	€ 1.100.000,00	€ 0,00
Impianti autoclave / antincendio	€ 400.000,00	€ 250.000,00
TOTALE	€ 5.000.000,00	€ 6.000.000,00

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

Fondo emerg. sicurezza/incendi	€ 0,00	€ 500.000,00
TOTALE	€ 0,00	€ 500.000,00

TOTALE	€ 5.000.000,00	€ 6.500.000,00
---------------	-----------------------	-----------------------

5.2. FABBISOGNO ECONOMICO PER LA GESTIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria puntuali o aggregati	Importo
<i>Interventi ricompresi nello scenario presentato</i>	€ 72.750.000,00

5.3. FABBISOGNO ECONOMICO PER ATTIVITÀ TECNICHE

Tipologia di attività	Importo
<i>Indagini, stima degli interventi e predisposizione delle pratiche di prevenzione incendi</i>	€ 50.000,00
<i>Censimento patrimoniale</i>	€ 1.500.000 - € 2.000.000
<i>Accatastamento</i>	€ 250.000,00
<i>Certificazioni energetiche</i>	€ 25.000,00