

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo

DI CONCERTO CON:

- **Area Gare Beni e Servizi**

OGGETTO

CUP B44F24001400004 Affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco), per un periodo di 42 anni, mediante una procedura aperta ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Tramite l'utilizzo della piattaforma SINTEL di ARIA (Azienda Regionale per l'Innovazione e per gli Acquisti-Lombardia)

Approvazione degli atti di progetto.

Definizione delle modalità e dei criteri di scelta del contraente.

PTA 2025 - 2027 - CUI S01199250158202400157 - CIA 134

Valore della concessione € 35.275.472,00 oltre IVA

La spesa complessiva massima a carico del Comune di Milano è pari a € 3.769.503,00 IVA INCLUSA

RUP: *Foglio Angelo - Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo*

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Basile Laura - Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo*

Responsabile PEG: *Foglio Angelo - Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo*

IL DIRETTORE (Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo)

PREMESSE

- con deliberazione di G.C. n. registro 141 del 06/02/2025, su proposta della scrivente Direzione, è stato approvato l'Affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco). Dichiarazione di fattibilità della proposta di Project Financing ricevuta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. CUP B44F24001400004;
- con il provvedimento deliberativo sopracitato è stato individuato il promotore della Concessione di Servizi con diritto di prelazione ai sensi dell'art 183 comma 15 e 16 del D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii., nell'operatore economico Giuppi S.r.l. in ATI con Campesi Impianti S.r.l. e Samstaval S.r.l.;
- il valore della concessione, per la durata di 42 anni, così come è indicato nel Piano Economico Finanziario, approvato con la deliberazione di G.C. n. registro 141 del 06/02/2025 che ha dichiarato la proposta pervenuta rispondente all'interesse pubblico, è pari a € 35.275.472,00 oltre IVA;
- per quanto concerne i tratti significativi della proposta si richiamano integralmente i presupposti della Deliberazione della Giunta Comunale n. registro 141 del 06/02/2025;
- la concessione è inserita nel Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2025/2027 approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 99 del 17/12/2024, con attribuzione del CUI S01199250158202400157 - CIA 134; l'importo complessivo della concessione risulta essere contenuto nel 25% del valore dell'intervento, così come previsto dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 16/01/2025, relativamente alla Programmazione Triennale degli Acquisti dei Beni e Servizi 2025 - 2027 e dell'elenco annuale 2025;
- con determinazione dirigenziale del Direttore della Direzione Casa, Arch. Massimo Marzolla, n. 4660 del 05/06/2024 è stato nominato quale RUP l'Arch. Angelo Foglio;

Tabella n. 1 – Oggetto della concessione

n.	Descrizione della concessione	CPV principale	Importo
1	Servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco)	70331000-0	€ 35.275.472,00
Valore stimato della concessione			€ 35.275.472,00

Tabella n. 2 - Valore dell'investimento

n.	Descrizione servizi/beni/lavori	CPV supplementari	Importo
1	Lavori	45454000-4	€ 6.672.000,00
A) Importo totale Investimenti			€ 6.672.000,00
B) Oneri sicurezza			€ 180.000,00
A) + B) Importo complessivo Investimenti			€ 6.852.000,00

Il valore della Concessione comprende i costi della manodopera, non soggetti a ribasso, pari ad € 3.252.798 calcolati sulla base degli elementi contenuti nella tabella del conto economico del P.E.F..

L'importo degli oneri per la sicurezza è pari a € 180.000,00.

Tabella n. 3 - Lavori

OPERE PREVALENTI

<i>Lavorazione</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class.</i>	<i>Importo in Euro Esclusa IVA</i>	<i>%</i>	<i>Categoria subappaltabile</i>
Edifici civili	OG1	V	€ 4.672.000,00	70,02	SI

OPERE SCORPORABILI

<i>Lavorazione</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class.</i>	<i>Importo in Euro Esclusa IVA</i>	<i>%</i>	<i>Qualificazion e obbligatoria</i>	<i>Categoria subappaltabil e</i>
Opere Impiantistiche	OG11	IV	€ 2.000.000,00	29,98	SI	SI
Importo totale lavori € 6.672.000,00						

Evidenziato, ai fini della pubblicazione del bando di gara, **che**:

- la gara sarà esperita, ai sensi dell'artt. 59 e 60 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii., mediante procedura aperta in ambito UE, con prelazione a favore del promotore ai sensi dell'art. 183 comma 15 del citato D. Lgs.;

- la procedura di gara verrà espletata sulla piattaforma SINTEL di ARIA (Azienda Regionale per l'Innovazione e per gli Acquisti – Lombardia);

- costituiscono documenti a base di gara, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 23 comma 15 del D. Lgs. 50/2016, i relativi elaborati costitutivi della proposta di partenariato pubblico privato resa ai sensi dell'art. 183 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii. oggetto di approvazione con deliberazione di Giunta comunale n. 141 del 06/02/2025 ed allegati alla stessa nonché depositati agli atti della Direzione Casa;

- in aggiunta ai documenti allegati e costituenti parte integrante alla citata Deliberazione di Giunta n. 141 del 06/02/2025, il RUP ha redatto ai sensi dell'art. 23 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii., i seguenti documenti conservati agli atti d'ufficio:

- Valutazione offerta tecnico-economica contenente i criteri di valutazione dell'offerta (All. 1);
- Atto per la disciplina del Responsabile del Trattamento dei dati personali - Art. 28 GDPR (All. 2); qualora il concessionario dovesse trattare dati in nome e per conto del Comune di Milano verrà sottoscritto apposito atto per disciplinarne il trattamento;

- la prestazione dovrà essere eseguita in conformità alle condizioni previste dalla Convenzione, la cui bozza è allegata alla Deliberazione di Giunta n. 141 del 06/02/2025 nonché alle disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;

- il servizio oggetto della concessione di cui alla presente include, tra gli altri, anche i servizi di progettazione ed esecuzione di lavori di interventi edilizi, categorie merceologiche per i quali è richiesto il rispetto dei seguenti i criteri minimi ambientali approvati con relativi decreti ministeriali:

- CAM per l'affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi D.M. n. 256 del 23 giugno 2022:
 - 2.3 Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico;
 - 2.4 Specifiche tecniche progettuali per gli edifici;
 - 2.5 Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione;
 - 2.6 Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere.
- CAM Servizio di gestione del verde pubblico e fornitura prodotti per la cura del verde approvati con

DM n. 63 del 10 marzo 2020, in G.U. n.90 del 4 aprile 2020;

- CAM per l'affidamento del servizio di fornitura, noleggio ed estensione della vita utile di arredi per interni approvati con DM n. 254 del 23 giugno 2022, in GU n. 184 dell'8 agosto 2022.

Gli operatori economici in sede di presentazione delle offerte dovranno dichiarare il rispetto dei suddetti criteri minimi ambientali;

- gli operatori economici nell'ambito dei lavori, devono possedere l'iscrizione nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa (cosiddetta white list) istituito presso la Prefettura della provincia in cui l'operatore economico ha la propria sede oppure devono aver presentato domanda di iscrizione al predetto elenco; in alternativa, dovranno dichiarare di subappaltare le attività a maggior rischio di infiltrazione mafiosa a soggetti iscritti oppure devono aver presentato domanda di iscrizione al predetto elenco, considerato che i servizi oggetto della Concessione comprendono prestazioni rientranti in una delle attività a maggior rischio di infiltrazione mafiosa di cui al comma 53, dell'articolo 1, della legge 6 novembre 2012, n. 190 (estrazione, fornitura e trasporto di terra e materiali inerti; confezionamento, fornitura e trasporto di calcestruzzo e di bitume; noli a freddo di macchinari; fornitura di ferro lavorato; noli a caldo; autotrasporti per conto di terzi; guardiania dei cantieri; servizi ambientali);

- la spesa complessiva a carico dell'Amministrazione Comunale per 42 anni di concessione come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 06/02/2025 è pari a € **3.769.503** (IVA inclusa) di cui:

- € 3.488.250 per le attività, attinenti alla progettazione esecutiva e all'esecuzione delle opere sulle strutture edilizie e funzionali al servizio abitativo;
- € 281.253 per le attività attinenti alle attività di accompagnamento sociale e alla gestione integrata e funzionali all'avvio del servizio abitativo

distribuiti rispettivamente come segue:

Spesa Conto Capitale	2025	2026	2027
€ 3.488.250	€ 1.600.000	€ 1.300.000	€ 588.250

Spesa Corrente	2025	2026	2027
€ 281.253	€ 60.000	€ 40.000	€ 181.253

- il periodo di esigibilità della spesa per la quota in conto capitale è presumibilmente dal 01/12/2025 al 31/12/2027;

- il periodo di esigibilità della spesa corrente è presumibilmente dal 01/12/2025 al 31/12/2027;

- la concessione decorrerà indicativamente dal 1° dicembre 2025 al 30 novembre 2067;

- trattandosi di concessione che sarà bandita ai sensi del D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii., essendo la proposta pervenuta in vigenza del suddetto D. Lgs. 50/2016, non sono stati previsti gli incentivi di cui all'art. 113 commi 3 e 4 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

- l'affidamento verrà effettuato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2 D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. così come modificato dal D.L. 32 del 18 aprile 2019 convertito e modificato dalla L. n. 55 del 14 giugno 2019 in G.U. n. 140 del 17 giugno 2019, assegnando 80 punti all'offerta tecnica e 20 punti all'offerta economica;

- fermo restando l'obbligo di individuare i commissari secondo regole di competenza e trasparenza, preventivamente individuate dall'Amministrazione, per la nomina dei componenti della Commissione Giudicatrice si dovrà tener conto di quanto segue:

- l'articolo 77 comma 1 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. prevede che nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalti o di concessioni, limitatamente ai casi di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico è affidata ad una commissione giudicatrice;
- la Commissione deve essere composta da un numero dispari di commissari non superiore a cinque;
- ANAC nelle linee guida, n. 5 di attuazione del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., recanti "Criteri di scelta dei commissari di gara e di iscrizione degli esperti nell'Albo nazionale obbligatorio dei componenti delle commissioni giudicatrici" approvate con deliberazione n. 1190 del 16/11/2016, ritiene opportuno limitare i commissari di regola a tre, salvo situazioni di particolare complessità in cui la valutazione delle offerte richieda ulteriori professionalità ovvero risulti particolarmente complessa elevando in questo caso il numero dei commissari a cinque;
- ai sensi dell'art. 17, comma 1 e 2, del Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune di Milano e salvo comprovata assenza di professionalità adeguate, i componenti sono selezionati tra il personale del Comune di Milano e sono individuati:
 - a) il presidente, tra il personale dirigente;
 - b) i commissari diversi dal presidente, tra il personale appartenente alla categoria D nel caso di Commissione composta da tre componenti e da almeno due appartenenti alla categoria D nel caso di commissione composta da cinque componenti;
- risulta necessario rispettare nelle nomine il principio di rotazione salvo casi particolari in cui siano richieste professionalità specifiche presenti in numero esiguo tra il personale del Comune di Milano; i componenti di Commissione devono avere competenze adeguate in relazione alla procedura di appalto e che ai sensi del comma 4 dell'art. 77 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. non devono aver svolto, né possono svolgere, alcun'altra funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente al medesimo, nonché non devono trovarsi nella condizione indicata al comma 5 del medesimo articolo;
- i componenti di commissione e del seggio di segreteria non devono inoltre trovarsi in una delle condizioni previste dall'art. 77, comma 6 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- la commissione sarà nominata dopo la data di scadenza di presentazione delle offerte;
- in caso di verifica di congruità delle offerte la stessa sarà effettuata dal RUP con l'eventuale supporto della Commissione Giudicatrice.

Preso atto che:

- sono state acquisite, le dichiarazioni/attestazioni del RUP necessarie alla procedura in oggetto, depositate presso la Direzione Casa i cui contenuti si riportano di seguito sinteticamente:

a) ai sensi dell'art. 184 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto ("Società di Progetto") in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. L'ammontare minimo del capitale sociale della Società di Progetto deve essere pari a € 440.000,00. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta deve essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto;

b) non sono ammesse varianti al progetto in sede di presentazione dell'offerta di gara, se non nei limiti delle migliorie indicate nel disciplinare (punteggi tecnici).

Si dà, atto che:

- la procedura di gara verrà espletata dalla Direzione Centrale Unica Appalti – Area Gare Beni e Servizi;
 - l'Area Gare Beni e Servizi, della Direzione Centrale Unica Appalti, provvederà al pagamento della contribuzione a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC), servizi e forniture, ex art. 1, comma 67 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, pari a € 880,00;

- il disciplinare di gara verrà redatto, per le parti applicabili, in conformità al Bando - Tipo n. 1/2021 ad

oggetto la “procedura aperta telematica per l’affidamento di contratti pubblici di servizi e forniture nei settori ordinari” – approvato dall’ANAC con delibera 773 del 24/11/2021 ed aggiornato con delibera del Consiglio dell’Autorità n. 332 del 20/07/2022 a cui si deroga ai seguenti punti:

a. per una maggiore semplicità di lettura è modificata la forma grafica relativa all’offerta tecnica;

b. l’offerta tecnica e l’offerta economica saranno aperte in seduta pubblica dalla Commissione di gara e non dalla Commissione giudicatrice che procederà alla valutazione delle stesse. La Commissione di gara terrà anche la seduta pubblica in cui si comunicherà la proposta di aggiudicazione o la non aggiudicabilità; quanto sopra in aderenza alla struttura organizzativa del Comune di Milano e alle competenze dell’Area Gare Beni e Servizi;

c. unitamente alla presentazione dell’offerta tecnica e/o delle giustificazioni a corredo dell’offerta economica in caso di valutazione della congruità dell’offerta, ciascun offerente potrà segnalare all’Amministrazione, mediante motivata e comprovata dichiarazione, le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali. In caso di presentazione di tale dichiarazione, l’Amministrazione potrà consentire, ai concorrenti che lo richiedano, l’accesso nella forma della SOLA VISIONE, previa notifica ai controinteressati della comunicazione della richiesta di accesso agli atti. In mancanza di presentazione della dichiarazione di cui sopra, l’Amministrazione consentirà, ai concorrenti che lo richiedano, l’accesso nella forma di estrazione di copia dell’offerta tecnica e/o delle giustificazioni a corredo dell’offerta economica. In ogni caso, l’accesso sarà consentito solo dopo la dichiarazione dell’aggiudicazione;

d. la garanzia provvisoria dovrà riportare, oltre all’autentica notarile della firma del sottoscrittore l’attestazione di poteri di firma dello stesso, in alternativa dovrà essere prodotta dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società di fideiussione nei confronti dell’Ente concedente;

e. in qualsiasi momento della procedura, l’Amministrazione, per motivate ragioni di interesse pubblico, può non procedere all’aggiudicazione;

- considerata la natura dei servizi, non risulta possibile né economicamente conveniente per l’Amministrazione suddividere il progetto in lotti funzionali in relazione all’esigenza di avere una gestione unitaria degli interventi necessari per la realizzazione del progetto stesso. Il lotto unico garantisce altresì l’equilibrio economico complessivo della concessione. Inoltre, è opportuno, a livello funzionale e organizzativo, avere un unico interlocutore per l’esecuzione dei servizi.

- Nel Disciplinare di gara sarà indicato che:

- ai sensi dell’art. 183 comma 9 D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. (prelazione), se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell’aggiudicatario, dell’importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell’ingegno. L’importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell’investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;
- il progetto definitivo degli interventi previsti dal cronoprogramma, debitamente verificato da parte di soggetto qualificato a cura e spese dell’operatore, dovrà essere presentato entro 60 giorni dall’aggiudicazione;
- i concorrenti sono tenuti a predisporre il PEF sia in versione “pdf.” che in versione elettronica formato excel con formule di calcolo accessibili. E’ inoltre fortemente raccomandata la strutturazione “leggera” del PEF che eviti ridondanti riferimenti tra celle e macro. L’Amministrazione potrà richiedere all’Aggiudicatario la riformulazione della versione in formato excel del PEF, senza apportare modifiche a dati di input e output, al fine di allegare al contratto di concessione un piano economico-finanziario che costituisca uno strumento di trasparente monitoraggio della concessione e che risulti di non complesso utilizzo qualora questo si rendesse necessario;
- i concorrenti devono allegare nella busta economica, pena la nullità e la non valutazione dell’offerta, il P.E.F. (Piano Economico Finanziario) asseverato che consentirà la valutazione della convenienza

economica e sostenibilità finanziaria della concessione. Nel P.E.F. asseverato dovranno essere esposte le previsioni dei costi (di investimento e gestione) nonché dei ricavi relativi a ciascuna annualità del periodo di durata della concessione; in particolare il P.E.F. dovrà contenere (a pena di nullità):

- i prospetti di “Conto economico”, “Stato patrimoniale” e “Flussi di cassa”. Nei predetti prospetti dovranno essere indicati, tra gli altri, gli eventuali investimenti previsti (ad es. per attrezzature necessarie per lo svolgimento del servizio) nonché le relative fonti di finanziamento. Per la predisposizione del P.E.F. dovrà essere utilizzato preferibilmente, quale riferimento indicativo, il modello di P.E.F. (in formato excel) pubblicato unitamente agli atti di gara;
 - una relazione economica (modulo RI) che dovrà suffragare tutte le stime contenute nel P.E.F. con motivazioni di mercato e di efficacia che ne dimostrino attendibilità e realismo, nonché indicare nel dettaglio le modalità di calcolo di tutti i costi della manodopera impiegata nella concessione; il punteggio economico sarà attribuito unicamente dopo la valutazione di sostenibilità del P.E.F.; in caso di P.E.F. non sostenibile il concorrente sarà escluso dalla gara;
- la verifica del Piano Economico Finanziario assorbe la verifica di anomalia e dei costi della manodopera;
 - l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare anche se perverrà una sola offerta valida;
 - l'aggiudicatario prima della stipula del contratto è tenuto a prestare la garanzia di cui all'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii.. In aggiunta, il Concessionario, ai sensi dell'art. 183 comma 13 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. dalla data di inizio dell'esercizio è tenuto a prestare una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui al suddetto articolo 103 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii.;
 - sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione della Convenzione. Le spese contrattuali calcolate sull'importo della concessione a base di gara ammontano indicativamente a € **54.700,00**;
 - il Comune di Milano costituisca, ai fini del perfezionamento del contratto di concessione, a favore dell'aggiudicatario, il diritto di superficie sulle aree oggetto dell'intervento per una durata pari ad anni 42 conformemente a quanto verificato e assentito dal parere dell'Area Valutazioni, Controllo e Gestione Economica Partecipate – Direzione Bilancio e Partecipate. Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione del diritto di superficie, nonché quelle ad essa connesse come quelle relative alle copie richieste dal Comune, sono a carico dell'aggiudicatario;
 - il bando di gara verrà pubblicato secondo la normativa vigente al momento della pubblicazione dell'avviso per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e dunque in conformità a quanto previsto da tale decreto.

◦ **SUBAPPALTO E SUBCONCESSIONE**

Il subappalto è disciplinato dall'art. 174 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. cui espressamente si rinvia.

- Gli operatori che non possiedono i requisiti richiesti per l'esecuzione dei lavori e/o della fornitura potranno dichiarare di subappaltarli ad impresa in possesso dei requisiti previsti dal Disciplinare di gara.
- Non è ammessa la subconcessione.

- per i Consorzi e le ATI sarà osservato quanto disposto dagli artt. 47 e 48 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

- la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 133 comma 8 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. – applicabile alla presente procedura ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.L. 32/2019 convertito con la Legge n. 55/2019 - intende avvalersi della facoltà cosiddetta di inversione procedimentale e pertanto provvederà ad esaminare le offerte tecniche ed economiche prima della verifica della idoneità degli offerenti. La valutazione del P.E.F. assorbe la verifica dei costi complessivi di manodopera ex art. 95 comma 10 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.. Le comunicazioni automatiche generate dal sistema Sintel a seguito della chiusura della valutazione amministrativa non dovranno essere considerate dai concorrenti. Al fine di garantire l'imparzialità e la

trasparenza, in tal caso si procederà come segue:

- a. la Commissione di Gara in seduta aprirà la busta telematica contenente la documentazione amministrativa, con riserva di procedere successivamente alla verifica della documentazione amministrativa; in seduta, procederà quindi all'apertura delle buste telematiche contenenti le offerte tecniche dei concorrenti;
- b. dopo la valutazione delle offerte tecniche da parte della Commissione Giudicatrice in seduta di gara verranno aperte le offerte economiche ed i P.E.F.;
- c. la Commissione procede a valutare la sostenibilità economica dei P.E.F.;
- d. sarà effettuata nei confronti del miglior offerente con P.E.F. valutato sostenibile, la verifica che non ricorrano motivi di esclusione e del rispetto dei criteri di selezione richiesti dal bando di gara, con riserva di eventuale verifica del secondo o di altri concorrenti in graduatoria;
- e. la Commissione di gara in seduta comunicherà gli esiti di gara;
- f. è fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, chiarimenti e di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura;

- il rispetto dell'art. 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000 è garantito dall'obbligo dell'Ente di redigere e aggiornare annualmente il bilancio di previsione sia in termini di cassa che di competenza per il primo anno di esercizio del periodo considerato.

Considerato che:

- i servizi oggetto dell'appalto non sono oggetto di convenzione e di accordi quadro di CONSIP, dell'Azienda Regionale per l'Innovazione e per gli Acquisti (ARIA), dal Centro Aggregatore della Città Metropolitana di Milano e dal Centro Aggregatore della Provincia di Brescia che non essendo semplice stazione appaltante ma centro aggregatore, ha competenza a stipulare convenzioni per tutti i comuni della Regione Lombardia;

VISTO

- ✓ Il R.D. 827/24;
- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Il D.P.R 5 ottobre 2010 n. 207 Regolamento e s.m.i. per le parti ancora in vigore;
- ✓ Il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.i.;
- ✓ Il D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. Codice dei Contratti Pubblici;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ Il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Milano;

- ✓ Il Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune di Milano di cui alla delibera di C.C. n. 103 del 16.03.1992;
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 17 dicembre 2024 avente a oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2025-2027. Immediatamente eseguibile";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 16 gennaio 2025 avente a oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027. Immediatamente eseguibile";
- ✓ La deliberazione di Giunta n. registro 141 del 06/02/2025 di Affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco). Dichiarazione di fattibilità della proposta di Project Financing ricevuta ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica;
- ✓ La determinazione dirigenziale n. 354 del 24/01/2025 avente ad oggetto "Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 - Variazioni compensative del Piano Esecutivo di Gestione ai sensi dell'articolo 175 comma 5-quater lettera a) D. Lgs. 267/2000";

DETERMINA

1. di procedere all'affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco), per un periodo di 42 anni, mediante una procedura aperta ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
2. di adottare il criterio di aggiudicazione all'offerta "economicamente più vantaggiosa" valutabile in base ai criteri qualitativi indicati nella scheda di "Valutazione offerta tecnico/economica", conservata agli atti d'ufficio, così come previsto dall'art. 95 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. per le motivazioni indicate in premessa e con diritto di prelazione a favore del promotore;
3. di dare atto che i documenti da porre a base di gara sono stati oggetto di approvazione con deliberazione di Giunta comunale n. 141 del 06/02/2025, che si richiamano integralmente;
4. di adottare il criterio di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile in base agli elementi indicati nell'allegata "Valutazione offerta tecnico-economica" (All. 1) dando atto che la valutazione dell'offerta verrà effettuata da apposita Commissione Giudicatrice;
5. di approvare i seguenti elaborati, a firma del RUP, conservati agli atti d'ufficio:
 - Valutazione offerta tecnico-economica contenente i criteri di valutazione dell'offerta (All. 1);
 - Atto per la disciplina del Responsabile del Trattamento dei dati personali - Art. 28 GDPR (All. 2); qualora il concessionario dovesse trattare dati in nome e per conto del Comune di Milano verrà sottoscritto apposito atto per disciplinarne il trattamento;
6. di dare atto che gli operatori economici, per essere ammessi alla partecipazione, dovranno dichiarare il possesso dei requisiti di capacità tecnico-economica sottoindicati:
 - a. REQUISITO DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA
 - **Per la prestazione di servizi:** Fatturato globale almeno pari a 3.000.000,00 (IVA esclusa) con riferimento al triennio 2021/2022/2023.
 - **Gli esecutori dei lavori** dovranno essere in possesso di Attestazione SOA adeguata per categorie e

classifiche dei lavori da eseguire.

b. REQUISITO DI CAPACITA' TECNICA PROFESSIONALE

- **Per la prestazione di servizi:** Esecuzione di contratti per prestazioni aventi ad oggetto: **“gestione di un immobile residenziale destinato ad alloggi in locazione costituito da almeno 40 alloggi o minimo 3.200 mq oltre a unità immobiliari per commercio/servizi per almeno tre anni consecutivi”** svolti con buon esito nel quinquennio precedente alla data di pubblicazione del bando di gara, per enti pubblici/aziende private;
- **Gli esecutori dei lavori** dovranno essere in possesso di Attestazione SOA adeguata a categorie e classifiche dei lavori da eseguire in funzione della progettazione.

Gli operatori economici, per eseguire con la propria organizzazione tutte le attività oggetto di concessione, dovranno essere qualificati secondo i relativi requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnico professionale sopra indicati.

Gli operatori economici che non possiedono in proprio le capacità necessarie a eseguire tutte le prestazioni, ma qualificati per le prestazioni di servizi, potranno soddisfare i requisiti di capacità economica finanziaria e tecnico professionale relativi all'esecuzione dei lavori e/o della fornitura, partecipando in ATI ovvero ricorrendo all'avvalimento o al subappalto a soggetti in possesso delle relative adeguate qualificazioni;

7. di approvare la spesa complessiva di € 3.769.503,00 (IVA Inclusa), finanziata per € 3.488.250,00 in conto capitale e per € 281.253,00 con mezzi correnti di bilancio, come da imputazione contabile di cui all'appendice A;

8. di dare atto che la prestazione sarà svolta presumibilmente dal 1° dicembre 2025 al 30 novembre 2027;

9. di dare atto che il periodo di esigibilità della spesa per la quota in conto capitale è presumibilmente dal 01/12/2025 al 31/12/2027;

10. di dare atto che il periodo di esigibilità della spesa corrente è presumibilmente dal 01/12/2025 al 31/12/2027;

11. di dare atto che trattandosi in parte di spesa corrente, l'assunzione di impegni su esercizi successivi a quello in corso, a norma dell'art. 183, comma 6 del vigente TUEL trova presupposto nelle convenzioni pluriennali (punto a) del richiamato comma 6);

12. di dare atto che così come previsto dall'art. 165 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 ss.mm.ii. la sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo, che dovrà essere presentato all'Amministrazione entro 60 giorni dall'aggiudicazione debitamente verificato da parte di soggetto qualificato a cura e spese dell'operatore, e della presentazione di idonea documentazione inerente al finanziamento dell'opera;

13. di dare atto che il rispetto dell'art. 183 comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 è garantito dall'obbligo dell'Ente di redigere e aggiornare annualmente il Bilancio di previsione sia in termini di cassa che di competenza per il primo anno di esercizio del periodo considerato;

14. di dare atto che la presente determinazione è esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 183 – comma 7 – del D. Lgs. 267/2000;

15. di disporre la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio on line omettendo, nel rispetto del principio di pubblicità degli atti di gara con le modalità indicate dal D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii., la pubblicazione degli allegati;

16. di dare atto che l'introito del canone annuale di concessione da riconoscersi al Comune di Milano sarà imputata a carico del capitolo delle Entrate 330100389 esercizi 2025 - 2027.

IL DIRETTORE (Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo)
Angelo Foglio (Dirigente Adottante)

APPENDICE A – DATI DI SPESA DEL PROVVEDIMENTO

IMPEGNI

Anno e N° crono / WBS	Capitolo	Rif. Documento contabile	Importo (€)	Esigibilità	CIG	CUP	Partita IVA	Cod. tipo finanz.
	110303564	2025/8025002131	60.000,00	dal 01/12/2025 al 31/12/2025		B44F24001400004		1
	110303564	2026/8026000430	40.000,00	dal 01/01/2026 al 31/12/2026		B44F24001400004		1
	110303564	2027/8027000232	181.253,00	dal 01/01/2027 al 31/12/2027		B44F24001400004		1

281.253,00 € **Totale spesa corrente**

Documento sottoscritto digitalmente

APPENDICE A – DATI DI SPESA DEL PROVVEDIMENTO

IMPEGNI

Anno e N° crono / WBS	Capitolo	Rif. Documento contabile	Importo (€)	Esigibilità	CIG	CUP	Partita IVA	Cod. tipo finanz.
AI25000365.04 .001	120300689	2025/8025002596	1.600.000,00	2025		B44F24001400004		43
AI25000365.04 .001	120300689	2026/8026000558	1.300.000,00	2026		B44F24001400004		43
AI25000365.04 .001	120300689	2027/8027000248	588.250,00	2027		B44F24001400004		43

3.488.250,00 € **Totale spesa conto capitale**

3.769.503,00 € **Totale spesa**

Documento sottoscritto digitalmente