

DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
Allegato 11 alla proposta di deliberazione n.1584
del 23/10/2024 composto da pag. 16
Il Direttore di Direzione
Roberto Nicola Colangelo
(firmato digitalmente)

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - ANNO 2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Gestione ERP

OGGETTO

Approvazione del Programma di Manutenzione del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica per l'annualità 2025 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)

PREMESSE

- 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;
- M.M. S.p.A. con mail in data 14.10.2024 ha trasmesso il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2025, allegato parte integrante al presente provvedimento.

Dato atto che

- il citato Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2025 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;

Ritenuto

- necessario adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2025, sulla base della citata proposta di programma pervenuta in data 14.10.2024, formulata da M.M. S.p.A., in qualità di gestore del patrimonio abitativo comunale, al fine di trasmetterlo alla Direzione Bilancio e Partecipate quale allegato alla proposta di Bilancio di previsione 2025, ai sensi della normativa in vigore;

VISTO

- ✓ L'art.107 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 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;

DETERMINA

di adottare il Programma di Manutenzione del Patrimonio per l'anno 2025, ai sensi dell'art. 33, comma 4, della Legge Regionale n. 27/2009, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, disponendone la trasmissione alla Direzione Bilancio e Partecipate, perchè siano allegati alla proposta di Bilancio di Previsione 2025.

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

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. programma_manutenzione_2025_241014.pdf



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



Comune di Milano

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

ANNO 2025

14 Ottobre 2024



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 2025 | 4 |
| 2.3. Elenco dei contratti in corso alla data odierna | 5 |
| 2.4. Scostamenti rispetto al programma di manutenzione 2024..... | 7 |
| 2.5. Ulteriori fabbisogni manutentivi 2025 | 8 |
| 3. Gestione straordinaria..... | 9 |
| 3.1. Fabbisogno tecnico manutentivo e disciplina di attuazione..... | 9 |
| 3.2. Esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno manutentivo straordinario per l'anno 2025..... | 9 |
| 4. Attività tecniche | 10 |
| 4.1 Certificazione idoneità statica | 10 |
| 4.3 Accatastamento immobili | 10 |
| 4.4 Attestati di prestazione energetica..... | 11 |
| 5. Progetti speciali | 12 |



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 2025.

In esso sono individuate le primarie esigenze manutentive per l'annualità 2025, 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 evidenzia che le valutazioni qui rappresentate risultano coerenti agli impegni contrattuali in essere. Il presente documento aggiorna quanto fornito a Giugno con lettera prot. MM 0038820 del 28 Giugno 2024 in coerenza a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale, in particolare a riguardo dell'importo per il fabbisogno manutentivo ordinario in quota non reversibile, che risulta pertanto aggiornato da 8 milioni a 6,5 milioni.

Si rimanda al paragrafo 2.5 *"Ulteriori fabbisogni manutentivi 2025"* per le opportune segnalazioni i merito alla richiesta di cui sopra.



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 2025 la presenza di contratti attivi nei seguenti ambiti e con le seguenti caratteristiche:

| Ambito | Tipologia di contratto [ai sensi del D.Lgs.50/2016 e 36/2023] | Prestazioni a contratto | | | Riparto spese | |
|---|---|-------------------------|------|---------|--------------------|--------------------|
| | | Serv. | Lav. | Fornit. | Quota inquilino | Quota proprietà |
| Edile - elettrico - idraulico | servizi | X | X | | X | X |
| Impianti termici centralizzati/autonomi | servizi | X | X | | 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 elettrici | servizi | X | | | | |

2.2. ESIGENZE ECONOMICHE PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PER L'ANNO 2025

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 | € 3.400.000,00 |
| Impianti termici centralizzati | € 900.000,00* | € 800.000,00 |
| Impianti termici autonomi | € 0,00 | € 500.000,00 |
| Impianti elevatori | € 600.000,00 | € 850.000,00 |
| Spurghi | € 300.000,00 | € 10.000,00 |
| Verde | € 1.500.000,00 | € 250.000,00 |
| Pulizia | € 6.250.000,00 | € 300.000,00 |
| Impianti autoclave/antincendio | € 500.000,00 | € 300.000,00 |



| | | |
|--|------------------------|-----------------------|
| Verifiche periodiche impianti di sollevamento | € 50.000,00 | € 5.000,00 |
| Verifiche periodiche impianti elettrici | € 0,00 | € 85.000,00 |
| TOTALE | 11.900.000,00 € | 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 | APPALTATORE | IMPORTO TOTALE LORDO | DATA INIZIO | DATA FINE |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------|------------|
| MO EDILE-ELETTRICA-IDRAULICA | | | | |
| Servizio di gestione integrata delle manutenzioni ordinarie delle opere edili, elettriche e idrauliche | NATUNA SRL | € 6.071.114,30 | 01/02/2023 | 31/01/2025 |
| | TECHNE SPA | € 5.920.803,56 | 01/02/2023 | 31/01/2025 |
| MO GESTIONE CALORE | | | | |
| Servizio di conduzione e manutenzione delle centrali termiche, delle reti di distribuzione e dei terminali impiantistici interni ai fabbricati | CONSORZIO INNOVA | € 2.944.763,17 | 08/10/2023 | 08/10/2026 |
| | RENOVIT | € 2.615.278,30 | 01/10/2023 | 01/10/2026 |



| OGGETTO DEL CONTRATTO | APPALTATORE | IMPORTO TOTALE LORDO | DATA INIZIO | DATA FINE |
|--|---------------------------------|---|-------------|------------|
| MO 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 | € 2.485.908,70 | 01/07/2022 | 31/06/2026 |
| | RTI EUROASCENSORI - KOMÈ | € 3.232.558,16 | 01/07/2022 | 31/06/2026 |
| MO SPURGHİ | | | | |
| 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 SPURGHİ | € 477.330,00 | 01/09/2021 | 30/08/2025 |
| | DELTAGI A SOCIO UNICO** | € 526.505,00 | 01/09/2023 | 02/07/2025 |
| MO VERDE | | | | |
| Servizio di manutenzione del verde comune | MM SpA - VERDE ERP | Servizio internalizzato con Delibera c.c. 63 del 20/07/21 (***) | gen-22 | gen-47 |
| MO PULIZIE | | | | |



| | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------|------------|
| Servizio di pulizia delle parti comuni dei fabbricati ERP | EUROPROMOS SPA | € 13.242.829,34 | 21/06/2021 | 21/06/2025 |
| | CNCP Soc. Coop. | € 8.425.400,03 | 21/06/2021 | 21/06/2025 |
| MO ANTINCENDIO | | | | |
| Servizio di manutenzione centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio | CARBOTERMO**** | € 2.385.754,49 | 01/08/2020 | 31/07/2024 |
| | DEVI IMPIANTI | € 1.855.784,15 | 01/08/2020 | 31/07/2024 |

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

(*) con nota prot. MM n. 0033648 del 06/06/2024 è stato richiesto all'ATI di operare una "riorganizzazione interna con contestuale estromissione della società mandataria Euro Ascensori Service S.r.l." a seguito della sopravvenienza di misura interdittiva.

(**) Deltagi srl a socio unico è subentrata a Ecoter, con contratto sottoscritto in data 19/07/2023 con avvio di esecuzione del contratto in data 01/09/2023.

(***) il canone complessivo per i servizi di manutenzione ordinaria riconosciuto dal Comune di Milano ad MM è ricompreso tra:

- un importo minimo di 12,8 M€/anno (caso di assenza di incentivi);

- un importo massimo di 13,1 M€/anno (raggiungibile in caso di incentivo massimo);

Il corrispettivo per le opere di manutenzione straordinaria è : pari a 3,5 M€/anno. Il predetto importo è da considerarsi indicativo, in quanto variabile in funzione del numero e del valore delle opere effettivamente richieste annualmente dall'Amministrazione Comunale (in sede di offerta si è assunto come valore di riferimento l'importo complessivo stimato per gli interventi di manutenzione straordinaria indicato nel bando di gara pubblicato per il periodo 2021-2022).

(****) in corso di aggiudicazione la nuova procedura aperta per l'affidamento del "servizio di conduzione e Manutenzione delle centrali idriche, pompe di sollevamento e impianti antincendio" e verranno comunicati a breve i nuovi aggiudicatari.

2.4. SCOSTAMENTI RISPETTO AL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE 2024

Con riferimento a quanto presentato nell'ambito del Programma di Manutenzione per l'anno 2024, non si rilevano particolari scostamenti dal punto di vista dell'importo totale economico richiesto. Rispetto alla scorsa annualità si inserisce la necessità di destinare risorse economiche alle verifiche periodiche degli impianti elettrici in ottemperanza al D.P.R. 462/2001.



2.5. ULTERIORI FABBISOGNI MANUTENTIVI 2025

Come segnalato nel documento "*Programma manutenzioni 2025*" trasmesso a Giugno con lettera prot. n MM 0038820 del 28 Giugno 2024, l'esperienza della gestione degli ultimi anni conferma la necessità di trovare fonti di finanziamento in spesa corrente a carico della proprietà per le esigenze di seguito sinteticamente riassunte.

Si segnala che a riguardo sono già da tempo attivi tavoli di discussione con l'Amministrazione comunale.

Fondo rischi/sicurezza MO urgenti/emergenziali

La somma è destinata a garantire la continuità di servizi essenziali (ad esempio Centrali termiche ed impianti elevatori) in occasione di guasti, anche conseguenti ad eventi calamitosi, la cui risoluzione non è differibile e che gli strumenti di Manutenzione straordinaria, che sarebbero correttamente da movimentare, non consentono di affrontare in modo tempestivo. Una somma così dedicata permetterà di non togliere risorse all'esecuzione della Manutenzione ordinaria in senso proprio.

Riatti Alloggi MO

Si rendono oggi disponibili alla riassegnazione, a valle della chiusura dei contratti di locazione, unità immobiliari già ristrutturata nel corso della gestione MM, che quindi di fatto necessitano esclusivamente di interventi di Manutenzione Ordinaria. Anche in ragione della frequente richiesta da parte della Proprietà di alloggi SAT, si valuta utile richiedere uno strumento dedicato all'esecuzione di mini-riattamenti e quindi alla più veloce disponibilità di assegnazione.

Si anticipa che in occasione della redazione, secondo gli impegni convenzionali, del Documento di Previsione Economica 2025 le esigenze di cui sopra verranno compiutamente descritte e quantificate economicamente.



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 MANUTENTIVO STRAORDINARIO PER L'ANNO 2025

Relativamente alle esigenze economiche per il soddisfacimento del fabbisogno manutentivo si faccia riferimento a quanto indicato nel documento "*Elenco delle necessità manutentive 2025*" condiviso in data 06.03.2024.



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 CERTIFICAZIONE IDONEITA' STATICA

Nel corso dell'anno 2024 è stata aggiornata l'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 2025.

4.2 LINEE VITA

Nel corso del 2023/2024 è stata svolta un'attività di quantificazione del fabbisogno economico per far fronte alle attività di ispezione periodica e di conformità delle linee vita esistenti sugli immobili di edilizia residenziale pubblica in gestione DVCA.

Dall'analisi è scaturito un fabbisogno di c.a. € 450.000,00 per un'attività completa di censimento, ispezione periodica e conformità da suddividere in cinque annualità, di cui c.a. € 200.000,00 nella prima annualità di seguito meglio dettagliata:

- Attività di ispezione periodica e conformità del fascicolo € 20.000;
- Attività di Censimento solo il primo anno € 20.000;
- Attività ispezione periodica+ fascicolo e progetto per il primo anno €100.000;
- Extra per sostituzione di piccolo componenti € 60.000;

4.3 ACCATASTAMENTO IMMOBILI

Le attività correnti di aggiornamento catastale prevedono un esborso complessivo massimo per la proprietà pari a € 150.000.



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. PROGETTI SPECIALI

5.1 TELECONTROLLO IMPIANTI ELEVATORI

Nel corso dell'ultimo anno di gestione su circa 200 impianti elevatori è stato installato un sistema di telecontrollo, che consente monitoraggio generale dell'impianto con intervento da remoto H24, cambio numeri di emergenza, controllo digitale stato, gestione movimentazione impianto tramite piattaforma, con funzionalità di combinatore telefonico GSM a norma EN 81.28 con citofono in locale macchina, periferiche audio digitali per sistema anti-intrappolamento di cabina, tetto e fossa.

L'infrastruttura sta generando efficienza nella gestione degli impianti, nel monitoraggio del loro funzionamento e nella tempestiva risoluzione delle problematiche segnalate a sistema.

Inoltre, i dati registrati consentono esaustive risposte agli utenti a riguardo degli allarmi segnalati e risultano essere una condizione necessaria ad impostare logiche di manutenzione preventiva e/o predittiva.

In questo senso sarebbe di grande valore la possibilità di installare il sistema su tutti gli impianti del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica in gestione. Residuano ad oggi circa 650 impianti elevatori con una stima di investimento pari a circa 1.500.000,00 Euro da spalmare in diverse annualità.

Si suggerisce di non escludere come fonte di finanziamento l'utilizzo dei residui di gestione 2023.