



# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

## ESTRATTO ANTICIPATO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Martedì 23 luglio 2019

Università degli Studi di Milano

Delibere CDA

280/2019 del 25/07/2019

Classif. 3.17



Il giorno 23 luglio 2019 – alle ore 14.30 – presso una sala del Rettorato – via Festa del Perdono n. 3 – si è riunito il Consiglio di amministrazione dell'Università degli Studi di Milano.

### Sono presenti

Prof. Elio Franzini

Prof.ssa Maria Pia Abbracchio

Prof. Stefano Simonetta

Prof. Francesco Blasi

Prof.ssa Claudia Storti

Prof.ssa Laura Perini

Dott. Salvatore Bragantini

Dott.ssa Ursula Buchmeiser

Dott.ssa Silvia Panigone

Dott. Ing. Giovanni Romani

Sig. Guglielmo Mina

Sig. Manuel Tropenscovino

Rettore – Presidente

Prorettore Vicario con delega

alle Strategie e politiche per la ricerca

Componente

Componente

Componente

Componente

Componente

Componente

Componente

Componente

Rappresentante degli studenti

Rappresentante degli studenti

Il dott. Bragantini e la dott.ssa Buchmeiser lasciano la seduta durante la trattazione del punto 7 all'O.d.g., discusso dopo i punti 8 e 9 all'O.d.g.

Il sig. Tropenscovino lascia la seduta durante la trattazione del punto 10 all'O.d.g.

### Assistono alla seduta i componenti del Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Francesco Petronio, Presidente, fino alla trattazione del punto 7 all'O.d.g.

Dott. Renato Cambursano, Componente, fino alla trattazione del punto 9 all'O.d.g.

Dott. Nicola Di Lascio, Componente, fino alla trattazione del punto 9 all'O.d.g.

### Partecipano alla seduta

Dott. Roberto Conte, Direttore Generale – Segretario, assistito nelle operazioni relative dalla dott.ssa Antonella Esposito, dalla dott.ssa Maria di Nardo e dal dott. Jacopo A. M. Scari.

Prof.ssa Marina Brambilla, Prorettore con delega alla Programmazione e all'organizzazione dei servizi per la didattica, gli studenti e il personale.

Prof.ssa Maria Elisa D'Amico, Prorettore con delega alla Legalità, trasparenza e parità di diritti.

Prof.ssa Adriana Maggi, Prorettore con delega alla Valorizzazione e trasferimento delle conoscenze.

Prof.ssa Antonella Baldi, Prorettore con delega all'Internazionalizzazione.

Prof.ssa Marisa Porrini, Prorettore con delega alla Didattica.

Prof.ssa Marina Carini, Prorettore delegato a Terza missione, territorio e attività culturali.

### Partecipano altresì alla seduta

Dott.ssa Tiziana Manfredi, Dirigente responsabile della Direzione Contabilità, bilancio e programmazione finanziaria

Dott.ssa Anna Canavese, Dirigente responsabile della Direzione Risorse Umane, fino alla trattazione del punto 7 all'O.d.g.

Arch. Peppino D'Andrea, Dirigente responsabile della Direzione Patrimonio Immobiliare, limitatamente al punto 2 all'O.d.g.

Dott. Angelo Casertano, Dirigente responsabile della Direzione Servizi per la Ricerca, limitatamente al punto 8 all'O.d.g.

Avv. Marco Antonio Monaco, Advisor dello Studio Legale Associato NCTM, limitatamente al punto 2 all'O.d.g.



## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

Limitatamente al punto 7 all' O.d.g., partecipano alla seduta:

Prof. Luca Solari, Presidente della Fondazione UniMi

Prof.ssa Sara Valaguzza, Componente del Consiglio di amministrazione della Fondazione UniMi

Dott. Marco Serifio e Dott. Daniele Trusiani, rappresentanti della Società di Consulenza KPMG, Advisor incaricato dalla Fondazione UniMi.

Avv. Francesco De Lorenzi, dello Studio Legale De Lorenzi Micciché Scalera Spada, Consulente della Fondazione UniMi.

...omissis...



## **2 - REALIZZAZIONE NELL'EX AREA DI EXPO MILANO 2015 (ORA AREA MIND) DEL CAMPUS DEI DIPARTIMENTI SCIENTIFICI ATTUALMENTE AVENTI SEDE IN CITTÀ STUDI E ZONE LIMITROFE – DELIBERA A CONTRARRE, AI SENSI DELL'ART. 32, COMMA 2, DEL D.LGS. 18 APRILE 2016, n. 50, CON APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA.**

Il Rettore ricorda che con delibera dell'8 novembre 2018 il Consiglio di amministrazione ha confermato le precedenti delibere del 24-26 luglio e del 25 settembre 2018 aventi per oggetto il trasferimento nell'ex area di "Expo Milano 2015" (ora area "MIND"), in un nuovo Campus, dei Dipartimenti scientifici attualmente aventi sede in Città Studi e nelle zone limitrofe.

In particolare, con la delibera dell'8 novembre 2018:

- è stato confermato l'inserimento del progetto del Campus nel Programma triennale delle Opere dell'Ateneo 2018/2020;
- è stata approvata la fattibilità della Proposta a tal fine presentata dalla Società Lendlease Infrastrutture Italy S.r.l., già valutata in via preliminare positivamente dal Consiglio nella seduta del 26 luglio 2018 e poi nuovamente approvata in una versione aggiornata – a seguito delle richieste formulate dall'Ateneo a Lendlease – nella seduta del 25 settembre 2018;
- è stata autorizzata l'indizione di una procedura di gara ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016 (cd. *project financing*) avente come base il progetto di fattibilità tecnica ed economica proposto dalla Società Lendlease, come approvato in versione aggiornata nella seduta del 25 settembre 2018.

Con successive delibere del 29 gennaio, 26 febbraio e 26 marzo 2019, il Consiglio di amministrazione ha inoltre preso atto dell'*iter* istruttorio condotto dall'Amministrazione per garantire la pubblicazione del bando di gara nel pieno rispetto degli obblighi e delle procedure previste dalla legge.

Tale *iter*, in particolare, si è così svolto:

- al fine di dare piena trasparenza all'operazione e favorire contestualmente la massima partecipazione alla futura gara – da esperire, come già indicato, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016 (*project financing*) – l'Amministrazione ha provveduto, in data 28 dicembre 2018, dunque entro la scadenza del 31 dicembre 2018 prevista dall'art. 70 del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 50/2016 e successivi aggiornamenti e modifiche), all'invio alla G.U.C.E. dell'avviso di preinformazione, che nella stessa data è stato anche pubblicato sulla sezione del portale internet dell'Ateneo specificamente dedicata ai bandi di gara;
- si è proceduto alla verifica e validazione del progetto di Lendlease, entro le tempistiche prefissate (5 febbraio 2019);
- si è provveduto, in data 15 febbraio 2019, alla regolare pubblicazione sul sito internet dell'Ateneo del progetto stesso, a corredo dell'avviso di preinformazione già pubblicato il 28 dicembre 2018;
- è stata completata con esito positivo, ad opera del Provveditorato alle Opere Pubbliche, la Conferenza di Servizi semplificata, al fine di recepire eventuali osservazioni, raccomandazioni e/o prescrizioni da parte degli Enti di controllo;
- è stato acquisito il parere dell'*advisor* legale NCTM-Studio legale associato sulla possibilità per l'Ateneo di dare corso alla gara recependo nei relativi atti le osservazioni, raccomandazioni e prescrizioni emerse durante la predetta Conferenza di Servizi, affinché tutti i concorrenti possano prenderne visione e orientare le proprie scelte progettuali sulla base del quadro prescrittivo formulato dagli Enti.

### **1. Il rapporto di collaborazione attivato con l'ANAC ("Vigilanza collaborativa")**

A riscontro della nota rettorale del 9 gennaio 2019 con la quale l'Ateneo ha inoltrato all'ANAC una richiesta di avvio del protocollo di "Vigilanza collaborativa" in merito all'opera in argomento, l'Autorità medesima ha trasmesso, in data 8 febbraio 2019, la comunicazione prot. n. 12291/19, con la quale ha notificato l'accoglimento della richiesta. A motivazione dell'accoglimento, l'ANAC ha preso in considerazione il rilevante importo della contribuzione pubblica nell'opera, che rende riconducibile





## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

l'intervento all'ipotesi di cui all'art. 4, comma 1 lettera d), del Regolamento sull'esercizio dell'attività di Vigilanza collaborativa.

In data 15 febbraio 2019 si è provveduto, pertanto, a trasmettere via PEC all'Autorità il documento "Protocollo di Azione" relativo all'attività in parola, debitamente sottoscritto dal Rettore. L'ANAC ha provveduto a sua volta alla sottoscrizione del Protocollo il 19 febbraio 2019, dandone notizia nei giorni successivi sul sito internet istituzionale dell'Autorità stessa.

In esito a quanto stabilito dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 marzo 2019, con note in data 28 marzo 2019 – "Trasmissione documentazione di gara" – (protocollo in ingresso ANAC n. 25412 e n. 25513 del 28 marzo 2019) e in data 1° aprile 2019 – "Precisazioni" – (protocollo in ingresso ANAC n. 26770 del 2 aprile 2019) è stata inviata alla citata Autorità la documentazione inerente all'affidamento sottoposto a Vigilanza collaborativa, unitamente ad alcune precisazioni sulle scelte operate dalla Stazione appaltante.

Con nota a firma del Presidente, dott. Raffaele Cantone, pervenuta in data 8 aprile 2019, l'ANAC ha reso alcune osservazioni relative alla documentazione trasmessa.

L'ANAC ha condiviso, in particolare, la scelta di modulare la corresponsione del contributo pubblico in maniera diversa rispetto a quanto proposto dal Promotore Lendlease nel Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato, in modo tale da garantire anche nel versamento dei corrispettivi relativi allo Stato di Avanzamento Lavori (SAL) il rispetto del limite percentuale di contribuzione pubblica.

In esito ad apposita riunione tenutasi il 16 aprile 2016, e debitamente verbalizzata, il Promotore ha dichiarato di ritenere condivisibili le richieste avanzate dall'Ateneo, con l'impegno di implementare le stesse nel PEF.

L'ANAC, con le menzionate osservazioni, ha precisato anche che *"ai sensi dell'art. 183, comma 15 D.lgs. 50/2016, il proponente dovrà accogliere le modifiche richieste dall'Amministrazione affinché anche il PEF possa essere posto a base di gara, dovendosi viceversa intendere la Proposta non valutata positivamente da parte dell'Amministrazione"*.

Con nota del 7 giugno 2019 il Promotore ha confermato quanto indicato nel corso della riunione del 16 aprile 2019, trasmettendo un nuovo PEF adeguato alle richieste formulate dall'Ateneo e asseverato ai sensi dell'art. 183, comma 9, del D.lgs. n. 50/2016.

In merito allo schema di convenzione del Promotore, l'Ateneo ha indicato alcune modifiche da apportare a quanto era stato avanzato con la Proposta. Il Promotore ha condiviso le modifiche richieste rilevando, tuttavia, che la clausola risolutiva espressa prevista in ossequio a quanto stabilito dall'art. 6, comma 1, del Protocollo di Vigilanza collaborativa, avrebbe potuto comportare delle potenziali difficoltà alla bancabilità dell'iniziativa.

In particolare, l'Università, coerentemente con i principi ispiratori del citato "Protocollo di Azione", finalizzato a garantire la trasparenza e la legalità nell'ambito delle infrastrutture c.d. strategiche, ha riportato la decisione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c., ogni qualvolta nei confronti dell'operatore economico o dei componenti della compagine sociale, o dei dirigenti del medesimo che abbiano funzioni specifiche relative all'affidamento, alla stipula e all'esecuzione del contratto, sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p.

Il Promotore, pur condividendo lo spirito delle indicazioni formulate da ANAC, richiamando le citate criticità sul finanziamento del contratto, ha richiesto di sostituire la suddetta clausola con la seguente:

*"Il Concessionario si impegna, ogni qualvolta nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 80, comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici sia stata disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p., a porre in essere tutte le misure più opportune a far sì che i suddetti soggetti siano tempestivamente rimossi dalle cariche ricoperte"*.

Pertanto, con nota n. prot. 61952/19 del 19 giugno 2019, l'Ateneo ha richiesto all'ANAC un parere sull'accoglimento o meno di tale istanza. L'Autorità ha dato riscontro in data 26 giugno 2019, prendendo





## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

atto delle difficoltà rappresentate dal Promotore e rimettendo alla Stazione appaltante la valutazione del caso concreto.

Con nota in data 8 giugno 2019, l'Amministrazione ha specificato quanto segue:

*"Con riferimento alle disposizioni contenute nell'art. 6.1 del citato Protocollo, questa Amministrazione, aderendo ai principi ispiratori del citato documento finalizzato a garantire la trasparenza e legalità nell'ambito delle infrastrutture c.d. strategiche, sentito anche il parere dell'Advisor Legale, intende mantenere la clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 c.c., prevedendo l'obbligo da parte del Concessionario, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla segnalazione, di provvedere alla rimozione dalle cariche ricoperte dai soggetti nei cui confronti venga disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p."*

Sono state in ogni caso apportate agli atti già predisposti le modifiche conseguenti, anche riferite alle indicazioni rese dall'ANAC e, con nota prot. n. 62694 del 20 giugno 2019, si è provveduto a trasmettere nuovamente tutta la documentazione di gara all'Autorità che, in data 26 giugno 2019, ha fornito riscontro richiedendo ulteriori precisazioni in ordine alle previsioni sulle forniture di arredi e alle modalità di valutazione dello schema di convenzione che verrà proposto dai concorrenti.

L'Amministrazione, con nota del 8 luglio 2019 ha fornito i dovuti riscontri precisando quanto segue:

*"Con riferimento ai criteri 6.1 e 9.1 si provvede a trasmettere il Capitolato Speciale descrittivo prestazionale nella parte in cui vengono dettagliati i contenuti di tutti i criteri di aggiudicazione previsti in gara. Segnatamente, il criterio 6.1 relativo alla qualità e completezza dello schema di convenzione, potrà essere valutato in relazione ai contenuti minimi esplicitati nella delibera di indizione e riportati nel Capitolato sopra citato".*

In relazione al criterio quantitativo di cui al punto 9.1 (durata della concessione), nella sezione del disciplinare "Busta virtuale 3 – Offerta economica", viene così previsto:

*"a) Durata della Concessione*

*Nella suindicata dichiarazione dovrà essere indicata la durata Proposta della Concessione, espressa in mesi, riportata in cifre e lettere, ed il ribasso offerto, in mesi, sulla durata massima relativa alla disponibilità delle opere e la gestione dei servizi, prevista dagli atti di gara, pari a 324 mesi (27 anni) con decorso dal collaudo o dalla presa in consegna anticipata dei lavori, ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. n. 207/2010.*

*Qualora dovesse essere offerta una durata della concessione superiore alla durata massima suindicata, tale offerta sarà causa di esclusione dalla procedura.*

*Il concorrente è obbligato a predisporre il suddetto ribasso osservando le previsioni di cui all'art. 168, comma 2 del D.lgs. n. 50/2016".*

Tale previsione non risulta finalizzata ad accelerare i tempi di realizzazione dell'opera, bensì a ridurre la durata della gestione degli immobili da parte del Concessionario, con relativa riduzione nella corresponsione dei relativi canoni da parte dell'Ateneo.

Riguardo all'acquisto delle forniture relative ad arredi e ad attrezzature tecniche, stante il parere reso dall'ANAC con nota prot. n. 48216 del 14 giugno 2019 sulla non legittimità del procedimento ipotizzato nell'art. 28 dello schema di convenzione del Promotore, e al fine di indicare in modo chiaro le scelte effettuate dall'Ateneo, si provvederà a barrare l'intero art. 28. Contestualmente, è stato posto in evidenza nel disciplinare trasmesso (paragrafo rubricato "Arredi ed attrezzature tecniche", pag. 36) quanto già previsto nella determina a contrarre.

In ultimo, con nota del 12 luglio 2019, l'ANAC ha preso atto dei chiarimenti forniti, rimanendo in attesa della successiva documentazione, che dovrà essere trasmessa, ai sensi degli artt. 4 e 5 del Protocollo di vigilanza collaborativa, nelle fasi successive della procedura di gara.

Con successiva nota del 16 luglio 2019, ad integrazione della precedente, l'ANAC ha segnalato la necessità di esplicitare, nella determina a contrarre, la copertura di spesa per gli importi previsti a titolo di canone di disponibilità e di canone per la gestione dei servizi.





## 2. I termini economici dell'operazione

Come già indicato nelle precedenti deliberazioni del Consiglio di amministrazione, per la realizzazione dell'opera tramite *project financing* è prevista una spesa massima complessiva, comprensiva dei costi di realizzazione del Campus, dell'IVA, delle spese tecniche ecc., di euro 339.200.102,00, fatti salvi ovviamente eventuali risparmi che dovessero derivare dai ribassi di gara.

Il piano finanziario presenta la seguente ripartizione degli oneri:

- euro 179.458.552,00 a carico del privato;
- euro 158.000.000,00 a carico dell'Ateneo, di cui:
  - euro 135.000.000,00 provenienti dal finanziamento statale, così ripartito:
    - euro 130 milioni provenienti dal cosiddetto "Patto per la Regione Lombardia", di cui all'accordo sottoscritto tra il Governo e la Regione Lombardia in data 25 novembre 2016, a valere sulle Fondo per lo Sviluppo e la Coesione;
    - euro 5 milioni finanziati con la legge di bilancio dello Stato per l'anno 2017, per l'avvio delle attività di progettazione (articolo 1, comma 134, della legge 232 dell'11 dicembre 2016, così come rideterminato con D.L. n. 8 del 9 febbraio 2017, articolo 5, comma 2-ter);
  - euro 23.000.000,00 coperti con fondi del bilancio universitario.

A titolo di contributo pubblico è riconosciuto altresì un diritto di godimento relativo a una superficie di complessivi 2.500 metri quadrati, ove il Concessionario potrà insediare attività commerciali libere, ritenute dal medesimo più remunerative, la cui utilizzazione è strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Il valore della concessione di tale diritto di godimento è stimato in euro 1.741.550,00, IVA compresa. Il costo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la fruizione dei diritti edificatori sarà a carico del Concessionario.

Dal contributo in numerario va detratta la somma euro 8.000.000,00, oltre IVA, che rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione, quale finanziamento delle spese tecniche per l'affidamento e la nomina del Direttore dei Lavori, del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione e del Collaudatore.

Riguardo all'acquisto delle forniture relative ad arredi e attrezzature tecniche, l'Ateneo ha ricevuto, come già evidenziato, un apposito parere da parte dell'ANAC (n. prot. 48216 del 14 giugno 2019) sulla non legittimità del procedimento ipotizzato nell'art. 28 dello schema di convenzione del Promotore.

In merito alle suddette forniture, necessarie all'allestimento del complesso immobiliare per un ammontare indicativo stimato fino a un importo massimo di euro 50.000.000,00 IVA compresa, si dispone di inserire una specifica clausola all'interno degli atti di gara, che preveda la facoltà di modificare il contratto da parte del Concedente senza una nuova procedura di aggiudicazione, in virtù di quanto stabilito dall'art. 175, comma 1 lettera a), del D.lgs. n. 50/2016, ove mai sia necessario, per evitare il verificarsi di una causa di riequilibrio economico-finanziario della concessione, quale potrebbe rivelarsi l'interferenza tra l'onere di provvedere all'allestimento del Campus e il rischio di disponibilità posto a carico dell'esecutore, con specifico riferimento alla componente del suddetto rischio denominata "rischio di performance" (punto 2.4, lettera b delle Linee Guida ANAC n. 9/2018).

La suddetta facoltà potrà essere esercitata dal Concedente a condizione, in ogni caso, che non si determini una maggiore redditività per il Concessionario ai sensi dell'art. 175, comma 7 lettera b), del D.lgs. n. 50/2016, né si alteri l'allocazione dei rischi.

L'eventuale modifica comporterà l'aggiornamento del PEF, ma non costituirà condizione per l'avvio della procedura di riequilibrio economico-finanziario.

Il Concessionario è obbligato a osservare le disposizioni vigenti in merito all'affidamento a terzi delle prestazioni non eseguite direttamente dai soci della società di progetto o in subappalto, mediante procedura a evidenza pubblica, nel rispetto dei requisiti previsti dagli articoli 80 e 83 del Codice dei contratti pubblici e dalla normativa vigente.





## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

A partire dalla data di ultimazione dell'opera, stimata dall'esercizio 2023, l'Università, a fronte del suddetto finanziamento di euro 179.458.552,00 da parte del Promotore, dovrà corrispondere al Concessionario un canone annuo a base di gara, per 27 anni, di euro 9.000.000,00, oltre IVA, per la disponibilità dell'opera, per un ammontare complessivo di euro 243.000.000.

Naturalmente, sia il finanziamento privato che il canone che ne consegue potranno essere migliorati con le offerte di gara.

Inoltre, è previsto che l'Università corrisponda al Concessionario un canone annuo a titolo di corrispettivo per il pacchetto dei servizi gestionali connessi al Campus (manutenzione ordinaria, energia, portierato, pulizie, nonché manutenzione straordinaria, con le modalità e nei termini previsti dagli atti di gara).

Per tali servizi è previsto un importo annuo, a base di gara, di euro 9.817.000, oltre IVA, così suddiviso:

Servizi di governo	€ 344.000,00
Servizio di pulizia e igiene ambientale	€ 2.105.900,00
Servizio energia	€ 4.185.500,00
Servizio di manutenzione ordinaria	€ 2.482.100,00
Servizio di portierato	€ 258.500,00
Manutenzione straordinaria	€ 441.000,00 (per i primi nove anni)
<b>Totale Servizi di Facility Management</b>	<b>€ 9.817.000,00</b>

Tale importo annuo subirà un incremento a partire dal decimo anno, in considerazione dell'aumento del costo della manutenzione straordinaria, che dal decimo al diciottesimo anno ammonterà a euro 880.000,00 e, dal diciannovesimo anno al termine della concessione, a euro 1.300.000,00.

Pertanto, l'importo annuo complessivo per i servizi gestionali dal decimo al diciottesimo anno ammonterà a euro 10.256.000,00 e, dal diciannovesimo anno al termine della concessione, a euro 10.676.000,00.

I suddetti canoni sono strettamente correlati al volume e alla qualità delle prestazioni erogate. Gli atti di gara prevedono un sistema automatico di penali e un procedimento di rettifica del canone di disponibilità in grado di incidere significativamente sui ricavi e profitti dell'operatore economico.

Il Concessionario beneficerà, a titolo gratuito, del diritto di uso di natura obbligatoria delle aree indicate nel Progetto di fattibilità, che avrà una durata pari a quella del contratto di concessione e si risolverà automaticamente al venir meno, per qualsiasi ragione, del contratto medesimo prima del termine di durata stabilito.

La mancata suddivisione in lotti è conseguente a motivazioni di tipo tecnico-economico quali:

- l'opportunità di attenersi a quanto già previsto nel progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dal Promotore ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016;
- l'esigenza di intervenire in modo unitario al fine di garantire la funzionalità dell'infrastruttura, per quanto riguarda la cantierizzazione, i movimenti di materia e la realizzazione degli impianti tecnologici, in modo tale da non modificare significativamente le fasi di lavorazione, tenendo conto della omogenea distribuzione degli interventi da realizzare, di analogo impegno costruttivo;
- l'esigenza di ottimizzare gli interventi, anche da un punto di vista economico, attraverso la progettazione unitaria più puntuale dei lavori avente lo scopo di introdurre tipologie di più facile attuazione e gestione dell'intervento nella fase successiva alla costruzione.

Dall'importo da porre a base di gara restano esclusi le spese di pubblicazione, il contributo da corrispondere all'ANAC ai sensi di legge oltre all'accantonamento al fondo incentivo di cui al D.lgs. n. 50/2016.



### 3. La procedura di gara ex art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016 (*Project financing*)

Conclusi tutti gli adempimenti istruttori di cui sopra, si potrà procedere con l'indizione di una gara ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice dei contratti pubblici, per l'affidamento del contratto avente a oggetto la concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Campus dell'Università degli Studi di Milano, ponendo a base di gara il citato Progetto di fattibilità redatto dal Promotore Lendlease.

La gara è finalizzata a scegliere l'operatore economico al quale affidare il contratto di concessione avente a oggetto la progettazione, realizzazione e gestione dell'intervento di cui alla Proposta, con particolare riferimento:

- a) alla redazione del progetto;
- b) all'esecuzione dei lavori;
- c) alla gestione e fornitura dei relativi servizi;
- d) alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Nel bando sarà specificato che il Promotore potrà esercitare il diritto di prelazione.

La sottoscrizione del contratto di concessione potrà avvenire solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo (ovvero del progetto esecutivo, in caso di omissione del livello di progettazione "definitivo", ai sensi dell'art. 23, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016) e della presentazione di idonea documentazione inerente al finanziamento dell'opera, in ragione di quanto previsto dall'art. 165, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti pubblici, applicabile ai contratti di partenariato pubblico privato in virtù di quanto previsto dall'art. 180, comma 7, del D.lgs. n. 50/2016.

### 4. Schema di convenzione (da presentare in offerta a cura dei concorrenti)

Tra gli allegati agli atti di gara sarà previsto anche lo schema di convenzione, predisposto dal Promotore, come emendato in seguito all'istruttoria. I concorrenti dovranno presentare in offerta uno schema di convenzione che tenga conto di quanto elaborato dal Promotore e disciplini almeno i seguenti aspetti:

- a) le condizioni relative all'elaborazione da parte dell'operatore economico del progetto dei lavori da realizzare e le modalità di approvazione da parte dell'amministrazione aggiudicatrice;
- b) l'indicazione delle caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche e architettoniche dell'opera e lo standard dei servizi richiesto;
- c) l'obbligo per l'operatore economico di compiere tutte le attività previste per l'acquisizione delle approvazioni necessarie oltre quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto;
- d) i poteri riservati all'amministrazione aggiudicatrice, ivi compresi i criteri per la vigilanza sui lavori e sui servizi da parte dei soggetti competenti (responsabile del procedimento, direttore dei lavori e direttore dell'esecuzione del contratto);
- e) il flusso informativo relativo all'andamento della gestione dei lavori e dei servizi e dei dati utilizzati per la definizione dell'equilibrio economico-finanziario che l'operatore economico deve garantire all'amministrazione per l'esercizio del monitoraggio sui rischi ai sensi del paragrafo 7 delle Linee Guida ANAC n. 9, le relative modalità di trasmissione, nonché le penali da applicare in caso di inadempimento di tale obbligo;
- f) il rispetto delle regole previste per il subappalto;
- g) le procedure di collaudo e di verifica di conformità;
- h) le modalità e i termini per la manutenzione e per la gestione dell'opera realizzata, nonché i poteri di controllo dell'amministrazione su tali attività;
- i) le penali per le inadempienze dell'operatore economico, le ipotesi di risoluzione contrattuale, con esclusione dell'arbitrato, nonché le relative procedure, con indicazione delle voci da computare ai fini della quantificazione delle somme dovute all'una o all'altra parte, laddove non espressamente già previste dal Codice dei contratti pubblici;
- j) le modalità di corresponsione del prezzo;





- k) i criteri per la determinazione e l'adeguamento della tariffa che l'operatore economico potrà riscuotere dall'utenza per i servizi prestati;
- l) il meccanismo di variazione dei canoni commisurati alla ridotta o mancata disponibilità dell'opera e/o alla ridotta quantità e qualità dei servizi resi;
- m) le modalità e i termini di adempimento da parte dell'operatore economico di eventuali oneri;
- n) le garanzie assicurative richieste per le attività di progettazione, costruzione e gestione;
- o) le modalità, i termini e gli eventuali oneri relativi alla consegna dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice al termine del contratto;
- p) il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti nonché le cause e le modalità per la sua revisione;
- q) le disposizioni relative alla facoltà di costituire una società di progetto;
- r) la quota di lavori che il concorrente intende affidare a terzi;
- s) la regolamentazione di risoluzione e recesso;
- t) la risoluzione del rapporto in caso di mancata sottoscrizione del contratto di finanziamento, nonché di mancato collocamento delle obbligazioni emesse dalle società di progetto di cui all'art. 185 del Codice dei contratti pubblici, entro diciotto mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione (art. 165, comma 5 del D.lgs. n. 50/2016);
- u) la tracciabilità dei flussi finanziari;
- v) l'obbligo di prevedere un'apposita clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora, nel termine perentorio di 30 giorni dalla segnalazione, il Concessionario non provveda alla rimozione dalle cariche ricoperte dei soggetti nei cui confronti venga disposta misura cautelare o sia intervenuto rinvio a giudizio per taluno dei delitti di cui agli artt. 317 c.p., 318 c.p., 319 c.p., 319-bis c.p., 319-ter c.p., 319-quater c.p., 320 c.p., 322 c.p., 322-bis c.p., 346-bis c.p., 353 c.p. e 353-bis c.p., in ossequio ai principi ispiratori dell'art. 6, comma 1, del Protocollo di vigilanza collaborativa, sottoscritto in data 19 febbraio 2019 con l'Autorità Nazionale Anticorruzione, finalizzato a garantire la trasparenza e legalità nell'ambito delle infrastrutture c.d. strategiche;
- w) l'obbligo di recepire nel testo ogni eventuale effetto conseguente alle disposizioni indicate negli atti di gara relative al rapporto tra l'Ateneo e la società Arexpo S.p.A.

Nel caso in cui siano presentate da parte del concorrente una o più disposizioni non compatibili con quelle indicate nel citato schema o con gli atti di gara, l'Ateneo si riserva di modificarle unilateralmente, senza che l'aggiudicatario possa opporre alcuna eccezione o vantare alcuna pretesa di carattere economico.

In virtù di quanto previsto dall'art. 165, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016, espressamente richiamato dall'art. 180, comma 7, del medesimo decreto anche per i contratti di partenariato pubblico privato, il bando disporrà che la sottoscrizione del contratto di concessione potrà avvenire solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente al finanziamento dell'opera, come previsto dall'ANAC con delibera 9 maggio 2018, n. 437.

## **5. Modalità di erogazione del contributo pubblico**

Il contributo pubblico per la realizzazione dell'opera ammonta, come già indicato, a complessivi euro 158.000.000,00, di cui euro 135.000.000,00 provenienti dal finanziamento europeo e statale, ed euro 23.000.000,00 coperti dal bilancio universitario.

Il contributo pubblico corrisponde quindi a circa il 47% del valore complessivo dell'investimento (euro 339.200.102,00). A titolo di contributo pubblico è riconosciuto, altresì, un diritto di godimento, relativo ad una superficie di complessivi metri quadrati 2.500, ove il Concessionario potrà insediare attività commerciali libere, ritenute dal medesimo più remunerative, la cui utilizzazione è strumentale e



# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Il valore della concessione di tale diritto di godimento è stimato in euro 1.741.550, IVA compresa.

La corresponsione del contributo pubblico in numerario avverrà in modo proporzionato ai lavori realizzati in concreto.

## 6. Durata della concessione

La sottoscrizione del contratto di concessione potrà avvenire solamente a seguito dell'approvazione del progetto definitivo (ovvero del progetto esecutivo, in caso di omissione del livello di progettazione "definitivo", ai sensi dell'art. 23, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016) e della presentazione di idonea documentazione inerente al finanziamento dell'opera, in ragione di quanto previsto dall'art. 165, comma 3, primo periodo, del Codice dei contratti pubblici, applicabile ai contratti di partenariato pubblico privato in virtù di quanto previsto dall'art. 180, comma 7, del D.lgs. n. 50/2016.

Il contratto di concessione avrà una durata complessiva pari a trentuno (31) anni, soggetti a ribasso, così ripartiti su base previsionale:

- 1 anno per la redazione e approvazione della progettazione esecutiva, con le modalità previste dagli atti di gara;
- 3 anni per l'esecuzione dei lavori;
- 27 anni per la disponibilità delle opere e la gestione dei servizi – soggetti a ribasso – decorrenti dalla consegna delle opere, fatti salvi evidentemente i casi di proroga o di cessazione anticipata previsti nello schema di convenzione.

Qualora l'aggiudicatario della procedura non eserciti la facoltà di omettere il livello di progettazione "definitivo", si applicano le disposizioni previste dagli atti di gara.

## 7. Somme da considerare nel valore complessivo dell'investimento

Ai fini della gara da bandire, il valore dell'investimento – come analiticamente descritto nel Progetto di fattibilità e comprensivo di spese tecniche, imprevisti, spostamento sotto servizi, oneri concessori – è così ripartito:

1) euro 254.724.619,00 per importo lavori a base d'appalto, di cui:

OG1-Edifici civili e industriali	65,93%	€ 162.267.853,65	
OS24-verde e arredo urbano	2,91 %	€ 7.152.880,00	
OG11-impianti tecnologici	30,41%	€ 74.845.009,00	
OS4-Impianti elettromeccanici trasportatori	0,75 %	€ 1.845.000,00	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 246.110.742,65</b>
<b>arrotondato</b>			<b>€ 246.110.743,00</b>
di cui Importo delle opere come da progetto - oneri della sicurezza di tipo diretto OSD	2,50%	€ 6.152.769,00	
Costi di cui al P.S.C. per attuazione Piani di Sicurezza - Oneri della sicurezza di tipo indiretto OSI			€ 8.613.875,99
di cui costo manodopera (riferito all'importo dei lavori)	30,78%	€ 75.752.763,00	
			<b>€ 254.724.618,64</b>
<b>TOTALE 1) con arrotondamento</b>			<b>€ 254.724.619,00</b>





# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

- 2) euro 14.600.000,00 per spese tecniche comprensive del CNPAIA, pari al 4%;
- 3) euro 14.278.000,00 per costi di offerta e altri costi durante la costruzione;
- 4) euro 3.818.165,00 per costi di funzionamento della società di progetto e imposte durante la costruzione;
- 5) euro 19.598.595,00 per costi finanziari capitalizzati + cassa disponibile;
- 6) euro 32.180.723,00 per IVA 10% sui lavori e 22% sugli altri oneri

Per un totale complessivo pari a euro 339.200.102,00.

Con riferimento ai servizi di ingegneria e architettura (progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, verifica progetto, collaudo) gli atti di gara evidenziano che l'Ateneo li affiderà (con oneri a carico del Concessionario) applicando il D.M. 17 giugno 2016.

Nel valore complessivo dell'operazione l'Ateneo dovrà altresì considerare anche i costi per l'acquisto del terreno sul quale sarà edificato il Campus, attualmente di proprietà di Arexpo S.p.A., che è stato concordato in euro 13.046.250,00, ed euro 1.427.500,00, IVA esclusa, per l'acquisto dei diritti edificatori, oltre agli oneri di urbanizzazione dovuti e alle risorse finanziarie ex art. 113, comma 2, del Codice dei contratti pubblici (incentivi per funzioni tecniche).

## 8. Requisiti di partecipazione

In base alla natura e tipologia del servizio, nel rispetto della legislazione vigente, per la partecipazione alla gara le società singole o in Raggruppamento Temporaneo d'Impresa dovranno dichiarare di possedere i requisiti di seguito indicati:

### Requisiti generali

1. assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016 e di divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
2. assenza delle situazioni di cui all'art 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001 e s.m.i. (c.d. clausola di *Pantouflage*);
3. accettazione delle clausole contenute nel patto di integrità. La mancata accettazione di tali clausole costituisce causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge n. 190/2012.

### Requisiti speciali

Ai sensi dell'art. 59, comma 4 lettera b), del D.lgs. n. 50/2016, sono inammissibili le offerte prive della qualificazione richiesta dal disciplinare di gara.

1. Requisiti di idoneità (per tutte le tipologie di società): iscrizione nel registro delle imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con quelle oggetto della procedura di gara. Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato membro o in uno dei Paesi di cui all'art. 83, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016, presenta registro commerciale corrispondente o dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.
2. Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativi: i concorrenti possono partecipare alla gara qualora siano in possesso dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, richiesti dall'art. 95, comma 1, del D.P.R 5 ottobre 2010, n. 207, applicabile in virtù di quanto previsto dall'art. 216, comma 14, del D.lgs. n. 50/2016:
  - a. fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando pari al 10% del valore dell'investimento previsto per l'intervento;
  - b. capitale sociale pari a un ventesimo del valore dell'investimento previsto per l'intervento;



## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

- c. svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quelli previsti dall'intervento, per un importo medio annuo non inferiore al 5% del valore dell'investimento previsto per l'intervento;
- d. svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a ciascuno dei servizi previsti dall'intervento, per un importo medio pari ad almeno al 2% del valore dell'investimento previsto per l'intervento.

Se il concorrente intende eseguire i lavori con la propria organizzazione di impresa, dovrà essere in possesso della qualificazione relativa alla categoria prevalente per l'importo totale di qualificazione, ovvero dovrà essere in possesso dei requisiti richiesti e determinati con riferimento alla categoria prevalente e alle categorie delle lavorazioni diverse dalla prevalente e ai corrispondenti loro singoli importi. In particolare:

- i concorrenti che eseguono direttamente i lavori, nei limiti degli stessi, devono essere in possesso (i) di attestazione S.O.A. per prestazioni di progettazione e costruzione, regolarmente autorizzata e in corso di validità, con riferimento alle categorie di lavori oggetto della Concessione e (ii) di certificazione del sistema di qualità aziendale della serie europea UNI EN ISO 9001:2000, in corso di validità;
- i concorrenti in possesso di attestazioni S.O.A. di sola costruzione devono, alternativamente, o avvalersi di progettisti qualificati, da indicare nell'offerta, o partecipare alla gara in associazione temporanea con uno o più soggetti di cui all'art. 46, comma 1 lettere a), b), c), d), e) ed f), del D.lgs. n. 50/2016, i quali devono necessariamente ricoprire nell'associazione temporanea il ruolo di mandante/i.

### **Requisiti dei progettisti**

#### **Requisiti di cui alle Linee Guida ANAC n. 1/2016.**

Per la progettazione delle opere e degli ulteriori servizi è necessario il possesso dei requisiti indicati dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 dicembre 2016 n. 263 e dei seguenti requisiti di cui alle Linee Guida ANAC n. 1, approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 973 del 14 settembre 2016, ed in particolare:

- a) fatturato globale per servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'art. 3, lettera vvvv), del D.lgs. n. 50/2016, espletati nei migliori tre esercizi dell'ultimo quinquennio antecedente la pubblicazione del bando, per un importo massimo pari al doppio delle spese previste dal presente Disciplinare per servizi di ingegneria e di architettura. In alternativa al fatturato, ai fini della comprova della capacità economico finanziaria, è richiesto un "livello adeguato di copertura assicurativa" contro i rischi professionali per un importo percentuale pari al 100 per cento dell'importo dei lavori da progettare, così come consentito dall'art. 83, comma 4, lettera c) del D.lgs. n. 50/2016 e specificato dall'allegato XVII, parte prima, lettera a), del citato decreto;
- b) avvenuto espletamento, negli ultimi dieci anni, di servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'art. 3, lettera vvvv), del D.lgs. n. 50/2016, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, per un importo globale per ogni classe e categoria pari a 2 volte i seguenti importi:

Definizioni di cui al D.M. 17 giugno 2016 (tabella Z-1):

- Opere edili e finiture (E.10) € 120.708.633,65;
  - Strutture (S.03) € 41.559.220,00;
  - Impianto idrico-sanitario e antincendio (IA.01) € 12.478.756,50;
  - Impianto termico (IA.02) € 23.174.833,50;
  - Impianto elettrico (IA.03) € 48.189.299,01.
- c) avvenuto svolgimento, negli ultimi dieci anni, di due servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'art. 3, lettera vvvv), del D.lgs. n. 50/2016, relativi ai lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, per un importo totale non inferiore





# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

ad un valore pari a 0,40 volte l'importo stimato dei lavori cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferiti a tipologie di lavori analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento;

- d) per i soggetti organizzati in forma societaria (società di professionisti e società di ingegneria), numero medio annuo del personale tecnico utilizzato negli ultimi tre anni (comprendente i soci attivi, i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua iscritti ai relativi albi professionali, ove esistenti, e muniti di partita IVA e che firmino il progetto, ovvero firmino i rapporti di verifica del progetto, ovvero facciano parte dell'ufficio di direzione lavori e che abbiano fatturato nei confronti della società offerente una quota superiore al cinquanta per cento del proprio fatturato annuo, risultante dall'ultima dichiarazione IVA), in una misura pari alle unità stimate per lo svolgimento dell'incarico (30 unità);
- e) per i professionisti singoli e associati, numero di unità minime di tecnici in misura pari alle unità stimate nel bando per lo svolgimento dell'incarico, da raggiungere anche mediante la costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti.

## 9. Criteri di aggiudicazione

La procedura sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, valutabile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016.

La valutazione dell'offerta sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Valore massimo attribuibile: 100 punti, di cui:

- Offerta tecnica: 70 punti;
- Offerta economica: 30 punti.

In particolare le offerte saranno valutate secondo i seguenti elementi

### Elementi qualitativi

<b>1</b>	<b>Qualità tecnica della Proposta progettuale in relazione alla migliore organizzazione e distribuzione funzionale degli spazi, alle scelte di identità architettonica e di visibilità funzionale dei differenti corpi di fabbrica del campus e di soluzioni logistiche che assicurino la migliore gestione degli spazi pubblici e privati</b>		<b>10</b>
<b>1.1</b>	Qualità tecnica e completezza della Proposta progettuale		<b>2</b>
<b>1.1.1</b>	Rispondenza della soluzione progettuale ai requisiti contenuti nelle linee guida "Sezione generale" del Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	0.5	
<b>1.1.2</b>	Rispondenza della soluzione progettuale ai requisiti contenuti nelle linee guida "aree didattiche" del Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	0.5	
<b>1.1.3</b>	Rispondenza della soluzione progettuale ai requisiti contenuti nelle linee guida "biblioteca" del Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	0.5	
<b>1.1.4</b>	Rispondenza della soluzione progettuale ai requisiti contenuti nelle linee guida "Aree dipartimentali" e "Macropiattaforma" del Capitolato speciale descrittivo e prestazionale	0.5	
<b>1.2</b>	Riconoscibilità architettonica e assetto delle funzioni universitarie all'interno del Campus in base alle interrelazioni tra le specifiche tipologie di attività (attività di didattica, biblioteca e studio collaborativo, attività dipartimentali e Macropiattaforma scientifica)		<b>4</b>
<b>1.2.1</b>	Corretta dislocazione delle macro-aree funzionali nel rispetto delle logiche di interconnessione tra le differenti attività, aggregazione e organicità degli spazi aventi la medesima tipologia di utilizzo garantendo l'equidistanza tra spazi dipartimentali e Macropiattaforma scientifica	1	



# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

1.2.2	Riduzione della frammentazione degli spazi universitari didattico-scientifici al livello del <i>common ground</i> che, pur garantendo la permeabilità all'interno del Campus, consenta ed assicuri un adeguato presidio degli accessi ed un razionale utilizzo degli spazi	1		
1.2.3	Identità architettonica del Campus universitario e caratterizzazione dei singoli corpi di fabbrica che, attraverso caratteri architettonici distintivi, garantisca visibilità e meglio rappresenti le diverse destinazione d'uso degli edifici	2		
1.3	Qualità delle soluzioni distributive, funzionali ed organizzative degli spazi aperti del Campus, anche dell'area di espansione, che, nel rispetto della permeabilità e della differenziazione tra pubblico e privato, assicuri un facile orientamento ed una diversificazione funzionale dei flussi, nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza ed un facile controllo e gestione degli spazi universitari, attraverso una corretta organizzazione dei percorsi		2	
1.3.1	Continuità visiva fra gli spazi interni al Campus ed il contesto e organizzazione gerarchica del sistema dei percorsi che favorisca l'orientamento degli utenti, garantendo la separazione delle aree tecnologiche sensibili e potenzialmente pericolose.	1		
1.3.2	Soluzioni progettuali che fanno degli spazi del <i>common ground</i> luoghi ricchi di attività e accoglienti per tutti gli utenti.	1		
1.4	Organizzazione della logistica e della viabilità di servizio che assicuri il decoro, la fruibilità ed il comfort del <i>common ground</i> e garantisca l'eliminazione delle interferenze con la vita pubblica del Campus.		2	
1.4.1	Efficienza e qualità dell'area logistica.	1		
1.4.2	Risoluzione delle interferenze tra area logistica e qualità del <i>common ground</i>	1		
2	<b>Qualità della Proposta progettuale che assicuri il miglior rapporto tra soluzioni strutturali, funzionali e distributive per una ottimizzazione nell'utilizzo degli spazi nel tempo</b>			8
2.1	Qualità delle soluzioni strutturali, in relazione alla differente destinazione d'uso degli edifici, che assicuri e migliori il razionale utilizzo degli spazi disponibili		2	
2.2	Qualità delle soluzioni distributive e funzionali che garantiscano un elevato grado di flessibilità nell'utilizzo futuro degli spazi		2	
2.2.1	Corretta tipologia e profondità del corpo di fabbrica, assicurando possibili flessibilità e reversibilità nel tempo	1		
2.2.2	Soluzioni che assicurano un elevato grado di autonomia, indipendenza e separazione degli accessi e dei percorsi, orizzontali e verticali, tra aree didattiche ed aree dipartimentali, permettendo una gestione delle aree anche con orari diversificati	0.5		
2.2.3	Possibile incremento di numero e dimensionamento dei collegamenti, verticali e orizzontali, rispetto ai minimi normativi, nonché valorizzazione degli spazi di distribuzione/passaggio	0.5		
2.3	Qualità progettuali delle aree tecnologiche di servizio alle attività didattico scientifiche		2	
2.3.1	Soluzioni progettuali innovative circa il dimensionamento ed il posizionamento dei cavedi tecnologici verticali al fine di garantire l'accessibilità agli stessi.	1		





2.3.2	Interconnessione e compresenza, ai singoli piani degli edifici dipartimentali, di arre studio ed arre laboratori (Dry, Wet A e Wet B) riferibili alle diverse attività ed esigenze funzionali impiantistiche	0.5	2	10
2.3.3	Soluzioni progettuali funzionali che assicurino un ottimale dislocazione, numero e dimensionamento dei locali serventi e tecnologici comuni, di supporto e accessori, all'attività didattica e di ricerca	0.5		
2.4	Qualità costruttiva e caratteristiche tecnico/prestazionali dei materiali edili che assicurino un alto livello prestazionale e di manutenibilità			
2.4.1	Scelte innovative circa le tecnologie costruttive in relazione alle differenti aree funzioni previste in progetto	1		
2.4.2	Qualità prestazionali dei materiali, in relazione alle differenti esigenze delle aree funzionali e nel rispetto dei requisiti di igiene, di comfort e di mantenimento della qualità e dei requisiti estetici nel tempo.	1		
3	<b>Qualità delle scelte progettuali e realizzative degli impianti tecnologici in relazione alle esigenze specifiche delle aree funzionali, alla flessibilità di utilizzo degli spazi nel tempo, alle caratteristiche prestazionali ed al comfort ambientale</b>			
3.1	Requisiti generali degli impianti tecnologici		3	
3.1.1	Soluzioni progettuali impiantistiche modulari e flessibili, che permettano nel tempo di aggregare o suddividere gli spazi in caso di mutate condizioni di utilizzo delle aree, e che prevedano opportuni spazi disponibili all'interno di cavedi per implementazioni future e che assicurino, altresì, espandibilità per future esigenze, agevole manutenzione o sostituzione di componenti ed apparecchiature senza interferire/interrompere il regolare svolgimento delle attività universitarie.	1		
3.1.2	Livello di integrazione delle funzioni di controllo e supervisione degli impianti come elementi del sistema di supervisione e controllo impianti dell'edificio (BMS) al fine di realizzare l'integrazione delle funzioni automatiche, una supervisione e gestione centralizzata e un sistema di misura dei vettori energetici e delle risorse idriche a servizio dell'intero complesso per verifica delle prestazioni energetiche dello stesso	1		
3.1.3	Livello qualitativo delle apparecchiature in termini di efficienza, prestazioni, reperibilità sul mercato e limitata diversificazione delle stesse in base alle specifiche esigenze degli ambienti.	0.5		
3.1.4	Adeguate predisposizioni impiantistiche all'interno dei locali, funzionali all'alimentazione delle apparecchiature, dell'arredo e dei sistemi audio-video, esclusi dal presenta appalto.	0.5		
3.2	Qualità delle scelte progettuali degli impianti meccanici		3	
3.2.1	Scelte adottate nella produzione termo frigorifera suddivisa tra i vari sistemi di produzione: la soluzione progettuale dell'impianto cogenerativo e l'uso delle fonti rinnovabili.	2		
3.2.2	Riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per l'alimentazione delle cassette di risciacquo dei WC (rete duale) in modo da garantire riduzioni di consumo acqua potabile ed altre scelte che ottimizzino il consumo dell'acqua potabile	1		
3.3	Qualità delle scelte progettuali degli impianti elettrici		3	
3.3.1	Risparmio energetico e miglioramento della gestione dell'illuminazione artificiale utilizzando lampade a LED e sistemi di controllo con reattori dimmerabili DALI, sensori	2		



	di presenza e sensori di luminosità in grado di mantenere all'interno degli ambienti condizioni d'illuminazione ottimale per tutto l'arco della giornata			
3.3.2	Soluzioni adottate per la produzione in sito di energia elettrica rinnovabile attraverso la realizzazione di un impianto fotovoltaico in base alle normative vigenti (D.lgs.28/2011) che sia architettonicamente integrato, con soluzioni tecniche atte a migliorare le prestazioni e incrementare l'energia rinnovabile prodotta attraverso l'utilizzo di pannelli di elevata efficienza, inverter in grado di contenere le perdite e un sistema di monitoraggio da remoto per migliorare il rendimento dell'impianto.	1		
3.4	Qualità delle scelte progettuali degli impianti speciali		1	
3.4.1	Soluzioni progettuali che assicurino il miglioramento e l'integrazione tra i vari sistemi di allarme, sicurezza e di emergenza, al fine di facilitare, dal Centro di Controllo, l'individuazione della natura dell'emergenza ed avviare tempestivamente la relativa comunicazione/attivazione delle procedure necessarie.	0.5		
3.4.2	Soluzioni progettuali che assicurino un alto di livello di copertura dell'impianto di videosorveglianza, antintrusione e regolamentazione degli accessi nelle diverse aree	0.5		
4	<b>Qualità delle proposte progettuali che valorizzino l'ecosistema, il comfort ed il rispetto dell'ambiente e che assicurino il raggiungimento di un elevato grado di certificazione WELL e LEED</b>			8
4.1	Incremento del Punteggio WELL offerto compreso tra 60 e 69 (Gold Level)		1	
4.2	Omogeneità della percentuale dei punti offerti in ciascuna sezione del protocollo WELL. L'omogeneità sarà definita confrontando i gradi di copertura di ciascuna sezione rispetto alla media delle percentuali raggiunte nelle diverse sezioni;		2	
4.3	Rendicontazione tramite report annuali e dettagliati (a cura di un WELL AP) circa lo stato delle strategie WELL per tutta la durata della concessione;		1	
4.4	Rinnovo della certificazione WELL (con tutti gli oneri a proprio carico) all'approssimarsi della sua naturale scadenza e senza discontinuità e per tutta la durata della concessione. Il rinnovo dovrà essere eseguito mantenendo quantomeno il medesimo livello di certificazione pre-esistente (ovvero quello offerto in sede di gara) secondo lo standard WELL che all'atto del rinnovo risulterà essere in vigore.		2	
4.5	Implementazione delle soluzioni di gestione e manutenzione edilizia ed impiantistica con conseguimento della certificazione LEED versione 4.1 Operation & Maintenance ottenendo il livello minimo GOLD. Dovrà essere garantito il rinnovo della certificazione LEED (con tutti gli oneri a proprio carico) all'approssimarsi della sua naturale scadenza e senza discontinuità e per tutta la durata della concessione. Il rinnovo dovrà essere eseguito mantenendo quantomeno il medesimo livello di certificazione pre-esistente (GOLD, ovvero quello offerto in sede di gara) secondo la versione LEED che all'atto del rinnovo risulterà essere in vigore.		2	
5	<b>Qualità dell'offerta tecnica inerenti agli aspetti di project management quali impiego della modellazione BIM, organizzazione e gestione della fase di costruzione (gestione sicurezza cantiere, problematiche ambientali e programmazione attività)</b>			7
5.1	Impiego del Sistema di gestione informativa della progettazione (SgIP) e della modellazione BIM. Approccio metodologico che sarà adottato per l'impiego del sistema di gestione informativa della progettazione" (SgIP) e la caratterizzazione del modello BIM nelle diverse fasi di attuazione dell'intervento. Applicazione, mediante simulazione della metodologia proposta.		3	
5.2	Organizzazione e gestione della fase di costruzione		4	





5.2.1	Gestione della sicurezza del cantiere attraverso la valutazione dell'impostazione della logistica di cantiere, la metodologia inerente l'approccio al problema della sicurezza, l'analisi e la valutazione dei rischi, la descrizione e il programma delle attività di organizzazione e gestione della sicurezza in fase di costruzione e l'organigramma dei soggetti che svolgeranno le attività di organizzazione e gestione della sicurezza.	1		
5.2.2	Gestione delle problematiche ambientali attraverso l'approccio proposto per ridurre l'impatto sull'ambiente durante le fasi di costruzione e gestione, l'approccio alle tematiche della gestione ambientale inerenti il cantiere e le sue vicinanze, la gestione dei materiali di risulta e la gestione degli stakeholder sulle tematiche di gestione ambientale.	1		
5.2.3	Programmazione dei lavori di costruzione attraverso l'approccio metodologico proposto per la redazione della cronoprogrammazione e il cronoprogramma di costruzione.	2		
6	<b>Qualità e completezza della Convenzione</b>			5
7	<b>Sostenibilità del Business Plan</b>			7
7.1	Ricavi attesi, costi e flussi finanziari		2	
7.2	Modalità di copertura o gestione dei rischi e connessi costi		3	
7.3	Modalità di trasmissione dati, ai fini del monitoraggio del Concedente		2	
8	<b>Qualità tecnica ed affidabilità dei servizi di gestione</b>			15
8.1	Servizio di governo		2	
8.1.1	Proposta di idoneo strumento informativo in grado di gestire ed ottimizzare, in tempo reale, lo scambio di informazioni, tra il Concessionario e il Concedente, relative alle attività tecnico gestionali, alle attività di pianificazione ed alle attività di monitoraggio	1		
8.1.2	Modalità di costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica architettonica ed impiantistica tramite l'aggiornamento continuo e tempestivo dei dati	1		
8.2	Servizio di manutenzione ordinaria delle Opere edili ed impianti tecnologici		3	
8.2.1	Impostazione della logistica del Servizio e approccio del concorrente alla gestione dei servizi di manutenzione.	1		
8.2.2	Modalità gestionali e operative con cui si intende erogare i servizi previsti	0.5		
8.2.3	Analisi e sviluppo delle modalità con le quali si intende migliorare i servizi di manutenzione programmata e gestione degli interventi corretti e/o a guasto posti a base di gara	1		
8.2.4	Sviluppo dalla metodologia che si intende impiegare per la "valutazione e monitoraggio dello stato conservativo" del patrimonio immobiliare e impiantistico	0.5		
8.3	Servizio di manutenzione straordinaria delle Opere edili ed impianti tecnologici		3	
8.3.1	Impostazione della logistica del Servizio e approccio alla gestione dei servizi di manutenzione straordinaria Organizzazione e dimensionamento della struttura dedicata alla gestione tecnica ed operativa delle attività di manutenzione straordinaria	0.5		



8.3.2	Modalità gestionali e operative con cui si intende erogare le attività di manutenzione straordinaria	0.5		
8.3.3	Miglioramento dei servizi di manutenzione straordinaria e relative modalità di svolgimento/erogazione	1		
8.3.4	Sviluppo e implementazione del Life-Cycle e modalità che si intende impiegare per definire gli interventi di manutenzione straordinaria dal punto di vista programmatico attraverso la metodologia di "valutazione e monitoraggio dello stato conservativo".	1		
8.4	Servizio Energia		3	
8.4.1	Ottimizzazione delle modalità di revamping dei componenti e delle apparecchiature relative all'impianto di cogenerazione.	1		
8.4.2	Implementazione dell'efficacia del sistema di autocontrollo e monitoraggio del servizio specificatamente ai metodi di verifica dell'esatta applicazione delle procedure proposte, ai metodi di rilevazione delle difformità riscontrate in corso di esercizio e alle azioni correttive adottate.	1		
8.4.3	Incremento della percentuale riservata dal Concedente al Concessionario, superiore al 50%, dei proventi generati dalla rendita dei titoli di efficienza energetica (es. certificati bianchi) eventualmente acquisiti dal Concessionario.	1		
8.5	Servizio di pulizia ed igiene ambientale		3	
8.5.1	Qualità della struttura organizzativa del gestore del servizio. Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Disponibilità e reperibilità di un supervisore con formazione tecnica su sistemi di pulizia e tipologia di materiali	1		
8.5.2	Qualità del piano di lavoro e delle apparecchiature utilizzate dal gestore del servizio	1		
8.5.3	Efficacia del sistema di verifica dei livelli di qualità del servizio (controllo di risultato). Funzionalità ed efficacia della metodologia e del sistema di verifica finalizzato a garantire i livelli di qualità richiesti e la frequenza di visite ispettive	1		
8.6	Servizio di portierato		1	
8.6.1	Qualità della struttura organizzativa. Adeguatezza della struttura organizzativa e del gruppo di lavoro proposto. Numero di ore dedicate alla formazione del personale.	0.5		
8.6.2	Organizzazione del servizio proposto tenendo conto delle peculiarità del Campus e delle connesse esigenze di sicurezza, efficacia del sistema di autocontrollo e monitoraggio dei servizi, nonché del sistema di reportistica sull'andamento delle attività	0.5		
70/100				

## Elementi quantitativi

9	Durate contrattuali		3
9.1	Durata della concessione	3	
10	Canoni dei servizi da corrispondere al Concessionario		17
10.1	Servizi di governo	2	
10.2	Servizio di pulizia ed igiene ambientale	3	





10.3	Servizi di manutenzione ordinaria delle opere edili ed impianti tecnologici	3	
10.4	Servizi di manutenzione straordinaria delle opere edili ed impianti tecnologici	3	
10.5	Servizio energia	3	
10.6	Servizio di portierato	3	
11	<b>Canone di disponibilità</b>		<b>5</b>
12	<b>Contributo (prezzo)</b>		<b>5</b>
			<b>30/100</b>

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà determinata attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i \times V(a)_i]$$

Dove:

$C(a)$  = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei criteri

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al criterio (i)

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio (i) variabile tra 0 e 1

$\sum$  = sommatoria

## 10. Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica.

Con riferimento agli elementi qualitativi della griglia relativa alla descrizione delle prestazioni, le offerte verranno valutate come segue.

Per ciascun criterio/sub-criterio, ogni componente della Commissione di gara attribuirà all'offerta valutata un coefficiente discrezionale-motivazionale compreso tra 0 e 1 sulla base della seguente tabella:

<b>Coefficiente</b>	<b>Criterio motivazionale</b>
0	Assente
0,1	Quasi del tutto assente
0,2	Absolutamente insufficiente
0,3	Gravemente insufficiente
0,4	Insufficiente
0,5	Mediocre
0,6	Sufficiente



# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

0,7	Discreto
0,8	Buono
0,9	Ottimo
1	Eccellente

La Commissione calcolerà la media dei coefficienti attribuiti dai componenti per ogni criterio. Il punteggio del concorrente per ciascun criterio/sub-criterio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti per il valore del relativo punteggio massimo. Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica sarà dato dalla somma dei punteggi ottenuto per ciascun criterio/sub-criterio. Le valutazioni della Commissione risulteranno da apposito processo verbale. Le attribuzioni dei coefficienti numerici si intenderanno correlate al giudizio motivazionale indicato nella soprariportata tabella senza necessità di ripetizione nel relativo verbale.

Quanto all'offerta economica, per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa, l'attribuzione dei punteggi avverrà attraverso la seguente formula:

Formula	Dove
$V(a)_i = Ra/R_{max}$	$Ra = \% \text{ valore (ribasso) offerto dal Concorrente (a)}$ $R_{max} = \% \text{ valore (ribasso) dell'offerta più conveniente}$

I coefficienti determinati secondo quanto sopra specificato saranno arrotondati alla seconda cifra decimale dopo la virgola per approssimazione e moltiplicati per il peso previsto.

Il concorrente è obbligato a predisporre il ribasso temporale, nell'ambito dell'offerta economica, osservando le previsioni di cui all'art. 168, comma 2 del D.lgs. n. 50/2016.

## 11. Commissione di gara

Si ricorda che la Commissione giudicatrice deve essere composta, ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016, da esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto.

In conformità al succitato disposto normativo, stante l'art.1 comma 1 lettera c), della Legge n. 55/2019 che ha sospeso, fino al 31 dicembre 2020, l'applicabilità del comma 3 dell'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016, relativo all'Albo nazionale dei componenti delle commissioni giudicatrici presso l'ANAC, la Commissione giudicatrice della procedura sarà nominata ai sensi dell'art. 216, comma 12, del D.lgs. 50/2016, ovvero ai sensi della normativa applicabile, ivi inclusa l'apposita regolamentazione interna volta a preordinare le disposizioni per l'esercizio dell'attività negoziale dell'Amministrazione stessa, approvata nelle forme previste dall'ordinamento dell'Università.

La Commissione giudicatrice, nel rispetto dei principi sanciti dall'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016, sarà nominata, con decreto rettorale, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

...omissis...

Tutto quanto sopra premesso, il Consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del D.lgs. n. 50/2016, preso atto dell'esito delle operazioni di verifica e controllo preventivi svolte dall'Amministrazione nell'ambito della vigilanza collaborativa prevista dal Protocollo d'intesa vigente con l'ANAC, a maggioranza, con l'astensione del Consigliere Manuel Tropenscovino,

### delibera

- a) di autorizzare la pubblicazione del bando riguardante la procedura di gara ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016 (*project financing*) per l'affidamento del contratto avente ad oggetto la concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Campus dell'Università degli Studi di Milano, ponendo a base di gara il Progetto di fattibilità tecnica ed economica, il Piano Economico-





## UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

Finanziario e lo schema di convenzione redatti dalla Società Lendlease Infrastructure Italy S.r.l., nella versione revisionata dall'Amministrazione ed accettata dal Promotore;

- b) di disporre, conseguentemente, l'avvio del procedimento di scelta del contraente, da effettuarsi attraverso procedura aperta, in conformità alle disposizioni regolate dall'art. 3, comma 1 lettera sss), e dall'art. 60 del D.lgs. n. 50/2016;
- c) di approvare il bando di gara, corredato dal Disciplinare, dai relativi allegati, dal Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale, per l'affidamento di cui sopra, dove la migliore offerta è selezionata con il criterio dell'offerta qualità/prezzo ex art. 183, comma 4, del D.lgs. n. 50/2016; i documenti elencati, sebbene non materialmente allegati alla presente Delibera, ne costituiscono parte integrante e sostanziale e sono conservati agli atti dell'Amministrazione;
- d) di conferire delega al Direttore Generale ad adottare tutti i provvedimenti del caso per l'avvio e lo svolgimento delle procedure di affidamento, ivi inclusi quelli di ammissione dei concorrenti all'esito della verifica della documentazione attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del D.lgs. n. 50/2016 e la sussistenza dei requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali, nonché i provvedimenti di esclusione, previsti dal comma 1 dell'art. 29 del D.lgs. n. 50/2016, nonché di sanare eventuali incongruenze che dovessero risultare in fase di pubblicazione nello schema di convenzione, rispetto al disciplinare di gara;
- e) di autorizzare l'Amministrazione, sulla base dei contenuti della presente delibera, ad avviare la procedura di stipula con la Regione Lombardia del protocollo d'intesa che dovrà regolare i flussi economici con l'Università in relazione al finanziamento europeo e statale di euro 135.000.000,00, nonché disciplinare le procedure di rendicontazione e i relativi controlli;
- f) di confermare il piano di finanziamento dell'opera, come riportato in premessa, e i relativi stanziamenti sul bilancio universitario, nei termini già previsti e autorizzati dal Consiglio di amministrazione con precedenti delibere.

Così come deliberato dal Consiglio di amministrazione e dal Senato accademico nell'adunanza del 6 marzo 2018, la copertura economica dei futuri canoni di disponibilità e di gestione dei servizi dovrà essere garantita dalle dismissioni degli immobili di proprietà attualmente occupati dai Dipartimenti scientifici che si trasferiranno presso il Campus in area MIND e dai conseguenti risparmi sui costi di gestione annuali, valutati in 20 milioni di euro.

...omissis...

Esaurita la trattazione dell'O.d.g., il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 18.40

IL SEGRETARIO

(Dott. Roberto Conte)

IL PRESIDENTE

(prof. Elio Franzini)