



Strutture proponenti:

- DIREZIONE GENERALE
- DIREZIONE LEGALE E CENTRALE ACQUISTI
- DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
- DIREZIONE CONTABILITÀ GENERALE

NUOVO CAMPUS DELL'ATENEO IN AREA MIND: DETERMINAZIONI IN ORDINE ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI GARA

Procedura ex art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50 del 2016 (finanza di progetto a iniziativa privata), avente per oggetto l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione delle strutture del Campus universitario in area ex Expo (area Mind), e relativi servizi di gestione: approvazione della proposta progettuale presentata dalla Società LENDLEASE e avvio della conseguente procedura di gara.

Premessa

Il Rettore ricorda che, a seguito della decisione, ormai definitiva, di realizzare un Campus universitario nell'ex sito espositivo di Expo Milano 2015 in cui collocare le attività didattiche e di ricerca dei Dipartimenti di area scientifica localizzati a Città Studi, è pervenuta, in data 23 febbraio 2018, una proposta della Società Lendlease Infrastructure S.r.l. avente il seguente oggetto:

"Proposta di iniziativa privata ex art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per l'inserimento nella programmazione triennale di opere e l'affidamento del contratto di concessione relativo alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla esecuzione dei lavori di nuova costruzione del Campus scientifico dell'Università degli Studi di Milano ed alla gestione di alcuni servizi no core".

Una volta pervenuta la proposta, l'Amministrazione ha proceduto all'istruttoria prevista dall'art. 183 comma 15 del D.Lgs n. 50/2016, per valutarne la fattibilità.

Dalle valutazioni effettuate, è emersa la necessità di apportare alcune modifiche di carattere tecnico-progettuale considerate essenziali, che dopo un ampio confronto interno sono state comunicate alla Società Lendlease Infrastructure S.r.l. con nota rettorale del 21 Maggio 2018.

Per le proprie valutazioni l'Ateneo si è avvalso, come è noto, del team di esperti selezionato dalla Direzione Generale comprendente, fra gli altri: la Società KPMG Advisory S.p.A. per la parte economico-finanziaria ed economico-sociale; lo studio legale Gianni-Origoni-Grippio-Cappelli Partners per la parte legale; il Politecnico di Milano - Scuola di design - per le valutazioni tecnico-progettuali.

Richiesta supporto DIPE

L'Ateneo, anche a fronte dell'ingente contributo pubblico stanziato dalla Regione Lombardia e dal Governo per la realizzazione del progetto Campus, ha formulato istanza al Dipartimento per la programmazione economica e il coordinamento della politica economica (DIPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, al fine di ottenere un parere istituzionale, terzo e imparziale, in merito alla validità della metodologia adottata per l'esecuzione del documento Public Sector Comparator (valutazione comparativa tra l'esecuzione dell'opera con l'opzione di finanza di progetto e l'opzione riconducibile all'appalto tradizionale) rispetto ai requisiti posti dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC). Data la complessità della tematica e la disponibilità acquisita dal DIPE, è stato inoltre chiesto al DIPE di esprimersi in ordine alla complessiva convenienza economica della proposta formulata dalla Società Lendlease rispetto all'appalto tradizionale e sulla compatibilità della proposta ricevuta rispetto ai



principi EUROSTAT, chiedendo altresì di fornire - ove necessario - eventuali ulteriori osservazioni e/o integrazioni sullo schema di convenzione previsto nel progetto di fattibilità predisposto dalla Società, da porre a base di gara.

Le modifiche alla proposta richieste alla Società Lendlease

Con la medesima nota rettorale del 21 Maggio scorso, la Società Lendlease è stata invitata a modificare la proposta in modo da rispettare le richieste tecniche formulate dall'Ateneo, indicative e non esaustive.

In data 20 Luglio 2018, a seguito di un nuovo confronto tecnico con l'Amministrazione - supportata come detto nelle proprie scelte da professionisti esterni - Lendlease ha rimesso all'Ateneo le modifiche e integrazioni al progetto di fattibilità, che riguardano il progetto tecnico e architettonico, la concessione e il piano economico-finanziario (PEF).

La delibera del Consiglio di amministrazione del 26 Luglio 2018

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 26 Luglio 2018, ha valutato positivamente - sulla base della presa d'atto dei documenti citati in premessa - la proposta della Società Lendlease.

Con la medesima delibera, il Consiglio ha anche disposto di includere la realizzazione del nuovo Campus dell'Università nel primo aggiornamento della programmazione triennale delle opere pubbliche, in ottemperanza alla vigente normativa.

Il Consiglio ha inoltre dato mandato al Direttore Generale:

- di recepire gli eventuali elementi aggiuntivi, migliorativi e/o integrazioni che sarebbero emersi dal parere del DIPE, richiedendo al Promotore di apportare le eventuali modifiche al progetto di fattibilità che si rendessero all'uopo necessarie;
- di definire - con il supporto dei professionisti esterni incaricati - gli aspetti di dettaglio dello schema di contratto di concessione, con l'obiettivo di migliorare la disciplina degli impegni assunti dal Concedente (Università) e dal Concessionario (l'aggiudicatario della gara di PF).

Il Consiglio, infine, ha deliberato di rinviare a un successiva seduta l'approvazione definitiva del progetto di fattibilità della Società Lendlease, come ulteriormente modificato ad esito dei passaggi sopra indicati, affinché lo stesso possa essere posto a base di gara. La Società Lendlease, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, dovrà partecipare a tale gara con la facoltà di esercitare il diritto di prelazione.

La possibilità di introdurre ulteriori modifiche alla proposta del Promotore Lendlease ai fini della predisposizione del bando di gara, anche successivamente alla valutazione positiva del progetto di fattibilità e alla sua iscrizione nel piano triennale delle opere pubbliche, è infatti espressamente prevista dal Codice dei Contratti pubblici che, all'art. 183 comma 15, espressamente prevede quanto segue:

“L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il



proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. 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 nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9”

L'istruttoria condotta dopo la delibera del Consiglio di amministrazione di luglio 2018

A seguito della delibera del Consiglio di amministrazione sopra richiamata, l'Amministrazione ha dato corso a tutti gli adempimenti e alle valutazioni necessari a pervenire nel più breve tempo possibile, stanti i termini di cui alla normativa appena citata, alla completa definizione degli atti istruttori, tecnici e giuridici, prodromici all'approvazione definitiva del progetto di fattibilità di Lendlease.

In particolare:

- a) è stato acquisito il parere del DIPE che, con nota del 24 settembre 2018, ha attestato:
- la validità della metodologia adottata per l'esecuzione del documento Public Sector Comparator (valutazione comparativa tra l'esecuzione dell'opera con l'opzione di finanza di progetto e l'opzione riconducibile all'appalto tradizionale) rispetto ai requisiti ANAC, confermando quindi la complessiva convenienza economica della proposta formulata da Lendlease rispetto all'appalto tradizionale;
 - la compatibilità della proposta ricevuta rispetto ai principi EUROSTAT, concludendo che *“l'impostazione del progetto possa essere considerata in linea con i principi in materia di PPP indicati da Eurostat”*.

Il DIPE ha anche segnalato all'Amministrazione ulteriori integrazioni che in parte riguardano lo schema di convenzione, in particolare suggerendo:

- di indicare all'art.7 dello schema di concessione gli indici di equilibrio economico;
- di inserire all'art. 11 dello schema una puntuale procedura, che fissi le regole di confronto tra le controparti in caso in cui si verifichi un evento in grado di rompere l'equilibrio del PEF;
- di prevedere all'art 15 la consegna del certificato di avvenuta bonifica delle aree al Concessionario prima della sottoscrizione della concessione e di introdurre clausole di salvaguardia nel caso in cui le eventuali spese di bonifica risultassero onerose e non sostenibili per il Concedente;
- di prevedere all'art. 7.4 - 31.1 - Allegato la piena applicazione del principio che prevede una relazione fra i pagamenti del canone di disponibilità e l'effettiva disponibilità funzionale dell'opera (*'zero availability zero payment'*) anche eliminando le limitazioni alle applicazioni delle penali, ferma restando la possibilità di prevedere delle soglie massime (*cap*).

Il DIPE ha infine formulato, in appendice, alcuni suggerimenti riferiti ai futuri documenti di gara;

- b) sono state individuate, con il supporto del team di esperti che ha collaborato con la Direzione Generale, modifiche allo schema di contratto di concessione predisposto da Lendlease, in funzione di una maggior tutela dell'Ateneo, anche in recepimento delle indicazioni del DIPE, al fine di ottenere, tra l'altro, correttivi, a favore del Concedente, della disciplina dei rischi gravanti sul Concessionario e del sistema delle penali in capo allo stesso Concessionario in fase di costruzione e di gestione.

Le modifiche di interesse dell'Ateneo sono state accettate da Lendlease, che le ha recepite in un nuovo schema di concessione inviato in data 25 settembre 2018.



L'Advisor GOP, con nota in pari data, ha formulato un articolato parere in merito al nuovo schema di contratto di concessione per come aggiornato, concludendo di ritenere *“che il progetto di fattibilità proposto da Lendlease possa essere approvato dal UniMi e successivamente messo a base di gara nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 183, comma 15, e 27 del Codice dei Contratti Pubblici.”*

Il Direttore Generale, alla luce anche del parere dell'Advisor GOP, ha verificato il sostanziale recepimento del parere del DIPE all'interno del progetto di fattibilità di Lendlease. Per gli aspetti di salvaguardia relativi alle bonifiche delle aree si rinvia a quanto contenuto al riguardo nella lettera di intenti fra la Società Arexpo e l'Università approvata dal Consiglio di amministrazione in data 26 luglio 2018;

- c) è stata espletata la procedura di gara, già approvata dal Consiglio di Amministrazione e la cui aggiudicazione è prevista per la fine del mese di settembre, per l'individuazione dell'advisor legale, che dovrà supportare l'Ateneo per la redazione del bando e degli altri atti di gara, per la gestione di tutta la fase endo-procedimentale fino alla aggiudicazione definitiva e alla sottoscrizione del contratto.

I prossimi sviluppi - Approvazione della procedura di gara

Dato lo stato avanzato dell'istruttoria, sussistono le condizioni affinché il Consiglio di Amministrazione si esprima definitivamente in merito all'operazione avviata e approvata, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016, il progetto di fattibilità presentato da Lendlease e successivamente adeguato secondo le osservazioni mosse e si avvii, conseguentemente, l'attività volta all'esperimento della procedura di *“project finance”*.

In attuazione della norma appena citata, verrà posto a base di gara il progetto di fattibilità presentato dalla Società Lendlease, in qualità di Promotore, adeguato, quanto alla documentazione che costituisce la proposta, ai correttivi richiesti dall'Amministrazione e accettati dalla Società stessa, che dunque già alla data odierna costituiscono vincolo per il Promotore e sono parte integrante della proposta.

In gara verrà richiesto ai concorrenti di presentare un progetto di fattibilità dettagliato, inclusivo delle varianti e delle migliorie che i concorrenti volessero presentare, secondo quanto stabilito nella *lex specialis* di gara. Successivamente all'aggiudicazione, il progetto aggiudicatario sarà sottoposto all'approvazione nei termini di legge.

La gara sarà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La valutazione delle offerte sarà effettuata sulla base dei criteri previsti dall'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, valorizzando gli elementi qualitativi dell'offerta e individuando criteri tali da garantire un confronto concorrenziale.

L'esame delle proposte sarà esteso, tra l'altro, agli aspetti qualitativi dei progetti di fattibilità dettagliati presentati dai concorrenti in gara, rispetto al progetto di fattibilità predisposto da Lendlease, approvato dal Consiglio di Amministrazione, che sarà posto a base di gara; saranno valutati inoltre i miglioramenti delle condizioni economico-finanziarie riflesse nel piano economico-finanziario di offerta rispetto a quello proposto da Lendlease e posto a base di gara, ed eventuali miglioramenti, a beneficio dell'Ateneo, che i concorrenti proponessero allo schema di contratto di convenzione, con effetti positivi per il Concedente.

Verranno definiti nel bando di gara gli elementi e i relativi criteri specifici di valutazione delle offerte, attribuendo 70 punti alla componente tecnico qualitativa e 30 punti alla componente economica.

La documentazione di gara indicherà, tra l'altro:

- ubicazione e descrizione dell'intervento da realizzare;
- destinazione urbanistica;
- consistenza delle strutture da realizzare;
- tipologia dei servizi funzionali e di gestione post realizzazione;



- eventuali richieste di varianti migliorative e aggiuntive da apportare al progetto di fattibilità tecnica ed economica posto a base di gara, volte a migliorarne la funzionalità e la rispondenza alle esigenze universitarie in modo da consentire che le proposte siano presentate secondo presupposti omogenei.

Si avrà cura di ricomprendere nei documenti di gara anche le ulteriori specifiche osservazioni del DIPE che richiedono di essere recepite nella procedura di selezione competitiva.

Contenuto delle offerte e disciplina delle fasi di gara fino all'aggiudicazione

Le offerte dovranno contenere tra l'altro:

- le varianti e migliorie proposte al progetto di fattibilità tecnica ed economica posto a base di gara, da riportarsi in un progetto di fattibilità dettagliato;
- lo schema del contratto di concessione inclusivo delle proposte del concorrente;
- un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o altro organismo accreditato ai sensi di legge, che rappresenti le migliorie proposte dal concorrente;
- le migliorie e specificazioni di dettaglio delle caratteristiche tecniche e funzionali dei servizi di gestione post realizzazione offerti dal concorrente.

La Commissione giudicatrice sarà nominata ai sensi di legge e dovrà procedere alla valutazione delle offerte secondo le modalità previste dal D.Lgs n. 50/2016 e in applicazione dei criteri indicati nella *lex specialis* di gara. Se, in esito alla valutazione delle offerte, il Promotore (Leandlease) non dovesse risultare primo classificato, avrà la facoltà di esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario dichiarando di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il Promotore eserciterà la prelazione, l'originario aggiudicatario avrà il diritto al pagamento, da parte del Promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta, nei limiti di cui all'art. 183, comma 9, del D.lgs. n. 50/2016.

Supporto nella redazione del bando di gara, nel disciplinare e nel capitolato tecnico

Per il supporto nella redazione del bando di gara e della documentazione nel suo complesso, oltre che per la gestione della fase endo-procedimentale, fino alla stipula del contratto di concessione, l'Amministrazione si avvarrà del supporto dell'*advisor* legale aggiudicatario della gara sopra citata. L'*advisor* dovrà svolgere nello specifico le seguenti attività:

- supporto all'istruttoria preliminare alla gara;
- supporto alla redazione degli atti di gara (bando, eventuale disciplinare, capitolati e relativi allegati);
- supporto al RUP per la gestione dei chiarimenti sui quesiti posti nella fase infra-procedimentale di gara;
- supporto al RUP nella fase di ammissione dei concorrenti e alla Commissione giudicatrice nella fase di valutazione delle offerte, anche in fase di soccorso istruttorio o di verifiche/comprova dei requisiti di gara;
- supporto al RUP per tutti i provvedimenti che si dovessero rendere necessari in fase di gara e fino alla sottoscrizione del contratto;
- supporto al RUP per la valutazione di qualsivoglia aspetto critico connesso alla procedura di gara e al contratto di concessione;
- supporto al RUP per la sottoscrizione del contratto di concessione.

Assunzioni economico-finanziarie della proposta del Promotore

Il progetto per la realizzazione dell'opera tramite *project finance*, come sopra descritto, comprensivo dei costi di realizzazione dell'opera, dell'IVA, delle spese tecniche ecc., comporta una spesa complessiva massima, e salvo miglioramenti in esito alla gara, di € 335.000.000, il cui piano finanziario risulta così ripartito:

- € 177.000.000 a carico del privato;



- € 158.000.000 a carico dell'Ateneo di cui: € 135.000.000 di finanziamento statale e € 23.000.000 coperto con il bilancio universitario.

E' a carico dell'Ateneo il costo per arredi e attrezzature necessarie all'allestimento del complesso immobiliare, per un ammontare indicativo di € 50.000.000.

Secondo il piano economico-finanziario approvato dall'Ateneo, a partire dalla data di ultimazione dell'opera, stimata dall'esercizio 2023, l'Università, a fronte del suddetto finanziamento di € 177.000.000 da parte del Promotore, dovrà corrispondere al Concessionario un canone annuo a base di gara (per 27 anni) di € 9.900.000 per la disponibilità dell'opera, per un ammontare complessivo di € 267.300.000. Il finanziamento privato e il canone che ne consegue potranno essere migliorati in esito alla gara.

Inoltre, nella proposta approvata dall'Ateneo, è previsto che l'Università corrisponda al Concessionario un canone annuo per il pacchetto di servizi gestionali (manutenzione ordinaria, energia, portierato, pulizie, nonché manutenzione straordinaria limitata ai primi 9 anni) a base di gara di € 11.900.000. L'ammontare complessivo previsto per il pacchetto di servizi gestionali è quindi pari a € 321.300.000 (sempre per 27 anni). Anche tale canone potrà essere migliorato in fase di gara.

Dall'importo posto a base di gara, sopra indicato, restano esclusi le spese di pubblicazione, il contributo da corrispondere all'ANAC oltre all'accantonamento al fondo incentivo di cui al D.Lgs. 50/2016.

Il Consiglio di amministrazione, udito quanto esposto dal Rettore, a maggioranza, con un astenuto

DELIBERA

- a. di approvare il progetto di fattibilità tecnica ed economica proposto dalla Società Lendlease, già valutato in via preliminare positivamente dal Consiglio con delibera del 26 luglio 2018, e come aggiornato a seguito delle richieste dell'Ateneo, secondo quanto illustrato nelle premesse;
- b. di autorizzare l'indizione di una procedura di gara, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016, avente come base la proposta aggiornata di Lendlease, approvata ai sensi del precedente punto a., dando mandato al Direttore Generale, con il supporto dei competenti Uffici e dell'*advisor* legale di cui in premessa, di provvedere, nel rispetto delle previsioni di cui agli artt. 183, comma 15, e 27, del D.Lgs. 50/2016, alla predisposizione della documentazione di gara (che fra l'altro dovrà recepire le specifiche osservazioni del DIPE), delegandolo anche alla nomina del RUP, rinviando invece allo stesso Consiglio di amministrazione le successive approvazioni dell'aggiudicazione della gara e del progetto di fattibilità dettagliato aggiudicatario;

Sarà cura del Direttore Generale provvedere a un'attenta e ultima verifica della conformità degli atti, anche in riferimento al recepimento delle indicazioni emerse nel procedimento istruttorio, comprese quelle del DIPE, e di mantenere informato il Consiglio circa l'*iter* procedurale nella realizzazione della gara stessa.

La spesa delle pubblicazioni sulla G.U.R.I., preventivata in circa € 3.000,00, verrà anticipata dall'Ateneo a valere sul bilancio universitario (funzionamento generale dell'Ateneo Beni e servizi), e successivamente rimborsata dall'aggiudicatario della procedura, ai sensi dell'art. 216, comma 11, del D.Lgs. 50/2016.

La spesa per il contributo di legge da versare all'Autorità Nazionale Anticorruzione, pari a € 225,00, graverà sui fondi assegnati alla Direzione Legale e Centrale Acquisti per l'anno 2018.