



Deliberazione approvata dal Consiglio di amministrazione il 26.7.2018

3 - REALIZZAZIONE DEL CAMPUS DELL'UNIVERSITÀ NELL'EX AREA EXPO 2015 – PRESENTAZIONE DELL'ANALISI DI FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA FORMULATA DALLA SOCIETÀ LENDLEASE INFRASTRUCTURE (ITALY) S.R.L. E CONFRONTO TRA LE DUE IPOTESI DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA: PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) E APPALTO DI LAVORI.

Il Rettore ricorda che in data 23 febbraio 2018 la Società Lendlease Infrastructure (Italy) S.r.l. ha formulato, per la realizzazione della nuova sede del Campus universitario “Science for Citizens”, una proposta ai sensi dell’art. 183, comma 15, del D. Lgs n. 50/2016.

Tale articolo dispone che gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, “*non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente*”, e aggiunge che “*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*”. Al fine di valutare la fattibilità della proposta, ai sensi della disposizione precitata, “*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*”. La norma richiamata fissa il termine per la valutazione della proposta in 90 giorni.

Va segnalato che la documentazione presentata da Lendlease, contenente un progetto di fattibilità derivante da opera di ingegno, come pure parte di quella prodotta nella fase di valutazione, è di natura riservata e confidenziale: nel caso in cui, infatti, tale progetto di fattibilità fosse ritenuto idoneo, lo stesso verrebbe posto come base documentale per una gara pubblica. Ogni diffusione del documento potrebbe pertanto compromettere la legittimità della procedura di gara: la stessa Lendlease ha ribadito l'assoluta confidenzialità della documentazione consegnata. In tal senso e per garantire nel contempo ai Consiglieri di amministrazione di poter consultare e accedere a tutto il materiale utile per assumere le proprie determinazioni, la documentazione più sensibile non verrà allegata alla presente delibera e potrà essere consultata direttamente presso la Direzione Generale esclusivamente dagli aventi titolo.

Il Consiglio di amministrazione, con delibere del 6 e del 7 marzo 2018, ha approvato in via definitiva il trasferimento nell'area che ha ospitato Expo Milano 2015 dei Dipartimenti scientifici attualmente aventi sede in Città Studi e zone limitrofe, alla luce della verificata sostenibilità economica del progetto per il bilancio dell'Ateneo, dimostrata nel documento “Analisi di sostenibilità dell'ipotesi progettuale “Campus-Expo” ai fini dell'inserimento dell'opera all'interno del piano triennale di edilizia” (allegato 2 alla delibera del 6 marzo), che ha dimostrato la fattibilità della realizzazione dell'opera sia attraverso appalto tradizionale, con conseguente accesso dell'Ateneo a forme di indebitamento compensate dalla successiva minore spesa per servizi, sia attraverso modalità di partenariato pubblico privato (PPP), quale quello proposto dalla Società LendLease.

Al fine di valutare la proposta pervenuta e di scegliere quindi la modalità realizzativa del nuovo Campus più vantaggiosa sotto il profilo economico per l'Ateneo fra quelle disponibili, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di dare mandato al Direttore Generale di avviare la valutazione nei tempi previsti dalla normativa della proposta sui seguenti piani:

- rispondenza tecnica all'analisi dei requisiti, già sviluppata dall'Ateneo per il nuovo Campus e pubblicata sul portale di Ateneo, in collaborazione con la Scuola di Design del Politecnico di Milano;
- corretta allocazione dei rischi rispondente ai criteri Eurostat per poter considerare il progetto di PPP ‘off balance’;



- confronto e determinazione del vantaggio economico fra l'ipotesi di realizzazione dell'opera in partenariato pubblico-privato (PPP) e l'ipotesi di realizzazione dell'opera mediante ricorso al tradizionale appalto di lavori, secondo la tecnica del "Public Sector Comparator" ("PSC"), anche facendo ricorso ad *advisor* specializzati.

Oltre alla valutazione della proposta pervenuta, il Consiglio di amministrazione ha chiesto di avviare l'istruttoria con Arexpo finalizzata a perfezionare il procedimento urbanistico di approvazione del Programma Integrato di Intervento dell'area medesima, verificando che questo recepisca le esigenze funzionali già espresse dall'Università.

Il Consiglio di amministrazione, infine, ha deliberato di avviare contestualmente la predisposizione di un progetto di fattibilità relativo all'ipotesi di ristrutturazione del complesso sito in via Celoria n. 10, destinato a ospitare il Dipartimento di Beni culturali e ambientali e il progetto di creazione di un Centro studi, comprendente un Museo scientifico per i diritti umani, la criminalistica e la storia dell'uomo.

Sulla base degli indirizzi pervenuti dal Consiglio di amministrazione, la Direzione Generale ha quindi avviato specifici procedimenti amministrativi lungo le tre linee indicate (valutazione della proposta e confronto tra le due ipotesi realizzative, rapporti con Arexpo, analisi di fattibilità della ristrutturazione di via Celoria n. 10) che si rappresentano nel seguito.

Riguardo alla valutazione tecnica sono stati costituiti tre tavoli di lavoro e un gruppo di coordinamento che, attraverso la continua interlocuzione con il proponente, prevista dallo stesso D. Lgs. 50/2016, hanno operato sul piano tecnico, giuridico e di valutazione del PSC.

Il tavolo tecnico, coordinato dal Politecnico di Milano, cui hanno contribuito la Direzione Patrimonio immobiliare e la Direzione Servizi per la ricerca dell'Università, ha:

- approfondito le richieste funzionali pervenute dai diversi Dipartimenti interessati allo spostamento, che hanno portato a richiedere soluzioni caratterizzate da forte modularità e flessibilità e a verificare la coerenza fra superfici disponibili per le diverse tipologie di attività;
- verificato l'aderenza del progetto di fattibilità presentato da Lendlease rispetto ai requisiti richiesti, per quanto attiene agli aspetti di infrastrutture e viabilità, agli aspetti collegati al complesso edilizio e agli spazi del Campus, nonché l'aderenza del modello architettonico e impiantistico alle esigenze dei Dipartimenti.

Ad esito della valutazione è stato prodotto un documento di comparazione notificato in data 21.5.2018 a LendLease, con cui sono stati evidenziati alcuni ambiti di integrazione e formulate richieste di modifica delle proposte di progetto; queste richieste hanno interrotto i termini di valutazione della proposta (la documentazione è agli atti dell'Amministrazione ed è consultabile presso la Direzione Generale).

Riguardo alla valutazione giuridica è stato affidato mandato allo studio legale GOP, già incaricato, nella fase di analisi di sostenibilità degli interventi, di valutare se la proposta di concessione formulata da Lendlease fosse corretta sotto l'aspetto giuridico, prevedendo una corretta allocazione dei rischi, anche in consonanza con criteri stabiliti da Eurostat.

Con nota del 21.5.2018 GOP ha rilasciato un documento, notificato a Lendlease, nel quale sono state evidenziate una serie di richieste di modifica e integrazione della proposta di concessione e della definizione dei servizi che devono rientrare all'interno del perimetro della stessa. Ne è seguita un'attività di confronto puntuale.

Riguardo alla valutazione di confronto fra appalto tradizionale, PPP e proposta di LendLease è stato affidato, a seguito di bando pubblico sotto soglia, all'*Advisor* KPMG S.p.A. il compito di predisporre il documento PSC secondo la metodologia proposta da ANAC e di valutare preventivamente la coerenza della proposta rispetto ai criteri Eurostat, affinché possa essere considerata 'off balance'. Sono state inoltre avviate collaborazioni con Cassa Depositi e Prestiti, attraverso il rapporto convenzionale già approvato con delibera 29.5.2018, e con il Dipartimento di



Programmazione Economica della Presidenza del Consiglio dei Ministri, cui è stato richiesto di dare supporto all'Amministrazione dell'Ateneo nella valutazione della metodologia utilizzata per realizzare il PSC e poter fornire eventuali ulteriori osservazioni utili da recepire in sede di predisposizione di un eventuale bando basato sul progetto di fattibilità presentato.

In data 20 luglio 2018, Lendlease, al termine delle fasi di confronto nei diversi ambiti sopra richiamati, ha rimesso all'Amministrazione le modifiche e integrazioni al progetto di fattibilità, che comprendono il progetto tecnico e architettonico modificato, la revisione della concessione concordata e un nuovo piano economico finanziario (PEF).

Dall'analisi dello schema di contratto di concessione rivisto presentato da Lendlease in data 20 luglio 2018, emerge che le previsioni ivi contenute sono sostanzialmente coerenti con le risultanze dell'analisi sul PSC, in quanto presentano una allocazione dei rischi conforme ai principi Eurostat: nella stesura del bando potranno essere introdotti ulteriori affinamenti per soddisfare al meglio le esigenze dell'Amministrazione universitaria, secondo quanto previsto dall'art. 183, comma 15, del D. Lgs. n. 50/2016 laddove indica che *"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."*

In funzione della complessità delle materie trattate, si è ritenuto opportuno invitare alla seduta i soggetti che hanno condotto le diverse valutazioni (Politecnico di Milano, Studio legale GOP, Società KPMG), affinché potessero essere illustrati ai componenti del Consiglio di amministrazione gli approfondimenti svolti e gli esiti degli stessi.

Su questa base, KPMG ha prodotto per le valutazioni del Consiglio di amministrazione un estratto del documento previsto dal loro incarico, specificamente orientato agli esiti del confronto 'value for money' operato con modalità PSC e realizzato in ottemperanza alle linee guida predisposte da ANAC. Il documento attesta la maggiore convenienza complessiva della finanza di progetto, e nello specifico della proposta di Lendlease, rispetto alla modalità tradizionale di realizzazione del progetto.

Cassa Depositi e Prestiti e il DIPE, avendo condiviso in corso di istruttoria la metodologia con cui il documento PSC è stato predisposto, hanno dato disponibilità a formulare, sulla base della nuova offerta e del documento di valutazione, una serie di elementi e integrazioni utili per la predisposizione, da parte dell'Amministrazione, del bando di gara, richiedendo al promotore di apportare le eventuali modifiche che si rendessero all'uopo necessarie.

Sulla base dei nuovi dati economici pervenuti, non più oggetto di stima ma derivanti da una proposta di mercato che è possibile porre a base di gara, è stato aggiornato il documento di sostenibilità economica già presentato lo scorso 6 marzo, limitandolo alla sola valutazione della proposta di finanza di progetto. Il documento attesta il mantenimento della sostanziale neutralità sul bilancio universitario dei costi legati al progetto di edificazione del nuovo Campus e quindi la sostenibilità dell'intervento, che permette comunque di mantenere risorse di investimento, quantitativamente comparabili, destinabili anche alle rimanenti aree disciplinari dell'Ateneo.

Riguardo all'istruttoria relativa al procedimento urbanistico e alla cessione dei terreni del sito sui quali edificare il nuovo Campus, la Società Arexpo con nota del 18.7.2018 ha segnalato *"la necessità di acquisire quanto prima, da parte di Codesta Università, un aggiornamento tecnico circa i predetti fabbisogni. Ciò, in particolare, è necessario al fine di consentire ai tecnici della Scrivente Società di rappresentare i predetti elementi dettagliatamente all'interno delle relazioni tecniche attualmente in discussione con gli Enti pubblici competenti, anche a fini ambientali, all'approvazione del Programma Integrato di Interventi che definirà, a livello urbanistico, il definitivo sviluppo dell'intera area e che, entro la fine del mese di luglio, dovranno acquisire un livello ormai avanzato, idoneo alla loro disamina formale e puntuale da parte degli Enti competenti"*.



Con riferimento alla tematica della cessione dei terreni per la realizzazione del nuovo Campus, si è ritenuto opportuno avviare un confronto con Arexpo finalizzato ad addivenire, progressivamente, all'acquisizione della proprietà dei terreni, condizione necessaria affinché, al termine della concessione, l'Ateneo possa assumere la proprietà del Campus. Ciò anche alla luce della disponibilità della stessa Arexpo di mettere a disposizione le superfici fondiarie necessarie, sulla base del valore già individuato dall'Agenzia delle Entrate in coerenza alla valorizzazione degli standard, come da Delibera del Comune di Milano n. 401481 del 20.6.2014, aggiornata all'1.11.2017, che prevede un valore di Euro 178,75 al mq di superficie.

Sulla base della proposta di fattibilità di Lendlease è stata determinata in circa 65.000 metri quadri l'area del sito nella quale sorgeranno il nuovo Campus, il polo tecnologico di servizio (centrale di cogenerazione ecc.) e le aree destinate alle serre, considerando che nelle altre aree al servizio del Campus (impianti sportivi, orti botanici, residenze per studenti ecc.) non saranno presenti edificazioni di proprietà dell'Ateneo.

E' stata quindi predisposta e condivisa una lettera di intenti fra Arexpo e Università degli studi di Milano, che delinea l'*iter* con cui procedere all'acquisizione dei terreni e che prevede di sottoscrivere un contratto preliminare di compravendita dell'Area, condizionando l'obbligo di acquisto, assunto da UNIMI, e l'efficacia del pagamento di eventuali acconti sul prezzo, al collaudo positivo dei lavori delle opere del Campus, concordando alcuni profili di massima del predetto atto e rinviando alla successiva negoziazione tra le stesse la compiuta definizione degli altri profili.

E' stata approfondita e condivisa, con il contributo del Centro di Ricerca Interuniversitario di Construction Law & Management (CCNLM), l'opportunità di adottare, nella fase realizzativa del progetto, un metodo di governo della collaborazione fra tutti i soggetti interessati (in primo luogo l'Università, Arexpo e il concessionario della progettazione, costruzione e gestione del Campus), basato sulla metodologia FAC-1, predisposta dal Royal College e introdotta in Italia dal CCNLM.

Tutti i documenti citati nella presente delibera sono stati resi disponibili ai Consiglieri e sono conservati agli atti dell'Amministrazione.

Per quanto riguarda infine la predisposizione di un progetto di fattibilità relativo all'ipotesi di ristrutturazione del complesso sito in via Celoria n.10, la Direzione Patrimonio immobiliare dell'Università ha svolto una prima valutazione di massima e individuato uno sviluppo per fasi dell'attività di ristrutturazione, per il quale sono stati stimati in 20 milioni di Euro le risorse necessarie da inserire nella prossima programmazione triennale, oggetto di separata deliberazione.

Esaurita l'illustrazione del Rettore, il Consiglio di amministrazione, alla luce di quanto esposto dallo stesso, riaffermate tutte le considerazioni già espresse nelle delibere del 6 e del 7 marzo scorsi

delibera

- a) di valutare positivamente, sulla base della presa d'atto dei documenti citati in premessa, la proposta della Società Lendlease;
- b) di disporre l'inclusione della realizzazione del nuovo Campus dell'Università nel primo aggiornamento della programmazione triennale delle opere pubbliche, in ottemperanza alla vigente normativa;
- c) di dare mandato alla Direzione Generale, anche avvalendosi di consulenti esterni, di predisporre la documentazione a base di gara per la realizzazione del Campus dell'Università degli Studi di Milano in area MIND, che sarà approvato dal Consiglio di amministrazione, alla base del quale dovrà essere posto il progetto di fattibilità della Società Lendlease, che, secondo quanto previsto dalla normativa, vi dovrà partecipare con la facoltà di esercitare il diritto di prelazione. In sede di predisposizione della documentazione a base di gara potranno essere definiti gli aspetti di dettaglio previsti nello schema di contratto di concessione finalizzati a migliorare la disciplina degli impegni assunti dal concedente e dal concessionario e verranno recepiti gli eventuali elementi e integrazioni che emergeranno dal parere del Dipartimento della Programmazione Economica



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

- (DIPE) e di Cassa Depositi e Prestiti, richiedendo al promotore di apportare le eventuali modifiche al progetto di fattibilità che si rendessero all'uopo necessarie;
- d) di approvare il documento basato sulla metodologia FAC-1, che verrà posto come elemento di gestione della collaborazione all'interno del bando di gara per la realizzazione del nuovo Campus;
 - e) di impegnarsi a riportare al Senato accademico gli esiti dell'anzidetta valutazione;
 - f) di approvare la lettera di intenti che disciplina i rapporti da stabilire con Arexpo con particolare riferimento al tema della cessione dei terreni sui quali verrà edificato il nuovo Campus e le opere annesse;
 - g) di dare mandato al Direttore Generale di avviare la predisposizione di un progetto di fattibilità relativo all'ipotesi di ristrutturazione del complesso sito in via Celoria n. 10, destinato a ospitare il Dipartimento di Beni culturali e ambientali e il progetto di creazione di un Centro studi, comprendente un Museo scientifico per i diritti umani, la criminalistica e la storia dell'uomo.