



OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI SUPPORTO ALLA STESURA DEL CAPITOLATO FINALIZZATO ALLA PROGETTAZIONE E GESTIONE DELLE UNITA' COMMERCIALI DEL NUOVO BUILDING PER L'IMPORTO DI € 48.000,00.=IVA ESCLUSA - CIG B1A608087F – ATTI 1.6.03/2024 – 170.

IL DIRETTORE GENERALE

su proposta del Direttore della SC Approvvigionamenti ed Economato

PREMESSO che:

- con determinazioni del Direttore Generale n. 684 del 10.4.2018 e n. 1076 del 31.5.2018 sono stati approvati il progetto esecutivo e il quadro economico generale dei lavori di riqualificazione dell'area Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena per un importo di € 201.152.000,00;
- con determinazione del Direttore Generale n. 2364 del 3.12.2018 è stato riapprovato il quadro economico generale, per lo stesso importo, ed è stata indetta gara d'appalto, mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento dei lavori in argomento, prevedendo un importo a base di gara di € 165.284.574,77 di cui € 3.308.144,74 per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- con decreto dirigenziale n. 599 del 28.6.2019 è stata aggiudicato l'appalto per i lavori di riqualificazione dell'area Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena al CONSORZIO STABILE SIS SOCIETA' CONSORTILE OER AZIONI (capogruppo) in A.T.I. con PALASER SRL, CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA e AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE per un importo contrattuale comprensivo di IVA pari a € 170.900.066,28;

TENUTO CONTO altresì che:

- con determinazione n. 194 del 01.02.2007 è stato indetto il concorso internazionale di progettazione così titolato: *"Riqualificazione dell'area Ospedale Maggiore Policlinico, Mangiagalli e Regina Elena di Milano: forme molteplici dei luoghi della salute"*; il cui oggetto era nello specifico la sostituzione di vecchi padiglioni sanitari adiacenti a via della Commenda e sviluppati nell'interno dell'isolato, con una struttura moderna ed efficiente, nel seguito denominata "Nuovo Ospedale" o "Central Building";
- con determinazione n. 3163 del 30.11.2007 è stata dichiarata vincitrice del concorso l'Associazione Temporanea di Professionisti composta da TECHINT - Compagnia Tecnica Internazionale S.p.A. in qualità di Mandataria capogruppo e TRT Trasporti e Territorio S.r.l., B.T.C. S.r.l. Land S.r.l. Labics S.r.l., C+S ASSOCIATI - architetti Carlo Cappai e Aria Alessandra Segantini, BOERI STUDIO, CAMILLO BOTTICINI – GIULIA DE APOLONIA in qualità di mandanti (di seguito semplicemente denominata: "Associazione Temporanea di Professionisti");
- con determinazione n. 471 del 27.02.2009 si è pertanto approvato il disciplinare di incarico inerente alle attività sopra menzionate e contestualmente se ne è disposta la sottoscrizione, intervenuta in data 27.02.2009;



DATO ATTO che il progetto del nuovo ospedale prevede spazi da dedicare a galleria commerciale della nuova struttura ospedaliera denominata “Nuovo Building” siti al piano terreno del suddetto edificio, con una superficie calpestabile di circa mq. 1.300 ad esclusivo utilizzo delle attività di natura commerciale per gli utenti;

CONSIDERATA pertanto la necessità, per la specificità delle competenze richieste, di dover procedere all'individuazione di un operatore a supporto della Fondazione per la stesura del capitolato di gara finalizzato alla progettazione e gestione degli spazi da dedicare alle unità commerciali del nuovo building site al piano terreno del suddetto edificio;

RICHIAMATA l'indagine di mercato pubblicata in data 2.04.2024 dalla SC Approvvigionamenti ed Economato ha pubblicato, mediante il sistema di intermediazione telematica della Regione Lombardia Sintel, avente ad oggetto : “Individuazione di un operatore di supporto alla stesura del capitolato finalizzato alla progettazione e gestione delle unità commerciali del nuovo building “ riguardante, a titolo esemplificativo le seguenti necessità per le unità commerciali:

- Caffetteria, ristorante, pasticceria e gelateria
- Negozi di articoli sanitari
- Negozi di fiori, oreficeria, lavanderia, piccolo supermercato e libreria
- Parrucchiere- estetista

DATO ATTO che le specifiche tecniche richieste per il servizio di cui sopra risultano essere, così come indicato nella indagine di mercato pubblicata in data 2.04.2024:

1. DEFINIZIONE DEL SETTING DI UNITA' DELL'AREA COMMERCIALE

Definizione degli obiettivi di progetto, tenendo in considerazione dimensioni, costi, tempi e qualità, requisiti occupazionali, ed analisi strategica volta a valorizzare l'area commerciale del nuovo building ed il soddisfacimento delle esigenze dell'utenza.

Ottimale pianificazione dei layout degli spazi destinati alle varie attività commerciali in coerenza a:

- Logistica, accessi e percorsi esterni;
- utenze, metrature necessarie per operatore commerciale
- tempistiche del cantiere principale;

2. MODALITA' DI CONSEGNA DELLE UNITA' COMMERCIALI E DI GESTIONE DEI SERVIZI AFFIDATI

Predisposizione della parte documentale riguardante la gestione dei rapporti con i vari Operatori e con i professionisti e/o progettisti dagli stessi incaricati

In particolare, dovranno essere definite:

- modalità di consegna dei negozi: descrizione sintetica dell'edificio e delle principali dotazioni e finiture degli spazi comuni e della galleria commerciale, descrizione delle opere da consegnare, delle quote



minime garantite e delle relative tolleranze, degli allacciamenti impiantistici, dei limiti di fornitura, delle caratteristiche tecniche.

- modalità di installazione delle insegne interne, vetrine e serrande
- modalità di gestione delle unità commerciali: definizione della migliore modalità di gestione delle attività commerciali avendo a riferimento anche al piano economico finanziario ed alle modalità di gestione del rischio;

3. MODALITA DI CONTROLLI, SUPERVISIONE E SICUREZZA SPAZI COMUNI

Definizione delle modalità di coordinamento, controllo e supervisione delle attività e dei lavori di allestimento degli Operatori, e di supporto tecnico per tutta la durata dei lavori del cantiere fino all'apertura al pubblico prevista, interfacciando i referenti tecnici incaricati dagli Operatori stessi, in coerenza a:

- fattibilità degli interventi proposti;
- adempimenti tecnico amministrativi e procedure autorizzative necessarie all'esecuzione dei lavori;
- planning dei lavori (edili, impiantistici) e vincoli;
- obblighi contrattuali legati all'allestimento dell'unità commerciale

Definizione delle modalità di gestione in sicurezza delle parti comuni;

4. MODALITA DI RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO DELL'OPERAZIONE

Definizione delle modalità di rappresentazione del Piano Economico Finanziario di gestione delle unità commerciali e delle parti comuni

Definizione delle modalità di valutazione del rischio finanziario dell'operazione;

CONSIDERATO che alla scadenza del termine concesso, hanno presentato proposta economica le ditte Cushman & Wakefield C & W (U.K.) LLP e BELSAB SRL, con le seguenti proposte economiche:

DITTA	COSTO DEL SERVIZIO IVA ESCLUSA
CUSHMAN & WAKEFIELD LLP	€ 48.000,00
BELSAB SRL	€ 95.000,00

PRESO ATTO che al punto 4.4. "Prestazioni escluse dalla presente offerta" la ditta BELSAB SRL elenca tra le attività escluse dall'offerta l'elaborazione dei documenti procedurali di gara (esempio: disciplinare di gara, capitolato fac simile di contratto) fornendo solamente un generico supporto tecnico;

DATO ATTO che la ditta Cushman & Wakefield C & W (U.K.) LLP ha precisato in data 2.5.2024 che l'offerta ricomprende anche le seguenti attività:

- predisposizione del capitolato tecnico volta all'individuazione di Operatori economici affittuari
- predisposizione del capitolato tecnico volta all'individuazione del Servizio di Pilotage
- predisposizione del capitolato tecnico volta all'individuazione del "Gestore" del complesso commerciale che si andrà costituendo;



RITENUTO pertanto che l'offerta tecnica presentata dalla ditta Cushman & Wakefield C & W (U.K.) LLP, come da documentazione agli atti della SC Approvvigionamento ed Economato, risulta coerente con le richieste contenute nell'indagine e che l'offerta economica per la fornitura del servizio in parola risulta la migliore anche dal punto di vista economico;

RITENUTO pertanto applicabile l'art. 50, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 36/2023 che consente alle stazioni appaltanti di procedere con l'affidamento diretto di servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore ad € 140.000,00, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali;

VERIFICATA la congruità del prezzo proposto dalla ditta Cushman & Wakefield C & W (U.K.) LLP rispetto alle quotazioni di mercato praticate per servizi analoghi;

VERIFICATO per il tramite della SC Economico Finanziaria che le erogazioni di cassa del Fondo Ca' Granda, vincolate al nuovo Building, già incassate confermano la disponibilità di copertura economica nell'attesa di ulteriori indicazioni regionali che potranno dar seguito ad ulteriori determinazioni e che saranno caricate sul codice progetto NO_LOG e sul codice finanziamento Fondazione;

ACCERTATO che, come si evince dalle pagine riepilogative del sito *web* istituzionale di Consip, non v'è attualmente convenzione attiva riguardo il servizio *de qua* e, nel contempo, non sono in essere convenzioni riguardanti l'argomento, stipulate da Aria spa - Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti spa;

CONSIDERATO che la spesa relativa all'applicazione dell'art. 45 del d.lgs. n. 36/2023, pari a € 210,00.= sarà registrata in Bilancio solo a seguito di specifica autorizzazione regionale;

TENUTO CONTO dell'istruttoria compiuta dal dott. Cristian Stracca Agostino, che ne ha attestato la completezza;

PRESO ATTO che il Direttore della SC Approvvigionamenti ed Economato, dott. Giorgio Riccardo Ruscica, responsabile unico del progetto, ne ha dichiarato la regolarità tecnica e la legittimità;

ACQUISITI i pareri del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

DECRETA

Per tutti i motivi in premessa indicati:

1. di affidare alla ditta Cushman & Wakefield C & W (U.K.) LLP, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), del d.lgs. n. 36/2023, il servizio di supporto alla stesura del capitolato finalizzato alla progettazione e gestione delle unità commerciali del nuovo building per una spesa complessiva di € 48.000,00.=I.V.A. esclusa;



2. di nominare quale direttore dell'esecuzione del contratto il Direttore della SC Approvvigionamenti ed Economato;
3. di dare atto che il costo complessivo di € 58.560,00.=I.V.A. 22% compresa, sarà imputato nel BPE per l'anno 2024;
4. di dare atto che il Direttore della SC Economico Finanziaria attesta la regolarità contabile, la copertura economica e l'imputazione a bilancio degli oneri derivanti dal presente provvedimento, come nella scheda che segue:

BILANCIO	N. CONTO E DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	PROGETTO	N. IMPEGNO	IMPORTO 2024	TOTALE
SAN	020984	Fondazione	(NO_LOG)	2024001466	€ 58.560,00	
TOTALE					€ 58.560,40	€ 58.560,00

5. di dare atto che il presente provvedimento è messo a disposizione del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 3-ter del D.lgs. n. 502/1992 e s.m. e dell'art. 12, comma 14 della L.R. n. 33/2009, così come modificata dalla L.R. n. 23/2015, mediante accesso all'intranet aziendale, nella sezione dedicata;
6. di dare atto che la spesa relativa all'applicazione dell'art. 45 del d.lgs. n. 36/2023, pari a € 210,00.= sarà registrata in Bilancio solo a seguito di specifica autorizzazione regionale;
7. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo *online* dell'Azienda, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (art. 17 comma 6, L.R. n. 33/2009 così come sostituito dall'art.1 della L.R. n. 23/2015);
8. di disporre l'invio del presente decreto alle Strutture interessate.

Firmato digitalmente
IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Matteo Stocco)