



VERBALE DEL PROCESSO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 77 D.LGS n. 36/2023, AVENTE AD OGGETTO PROGETTO PRESSO AREA UBICATA IN ADIACENZA ALLA VIA ANDREA LISSONI IN MONZA.

Il giorno 18 gennaio 2024 alle ore 14,10 in Sala Giunta presso Palazzo Municipale del Comune di Monza (piazza Trento e Trieste) si è tenuto il primo incontro aperto agli operatori interessati ad approfondire la consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art 77 del D. Lgs n. 36/2023 avente ad oggetto la realizzazione di un edificio pubblico adibito a struttura ricettiva in ambito universitario/giovani lavoratori nel mondo della sanità nell'area ubicata in adiacenza alla via Andrea Lissoni in Monza.

Sono pervenute le seguenti istanze da parte di operatori economici che hanno partecipato all'incontro:

1. Facchinetti Enrico della TERMOTECNICA SEBINA SRL con sede legale in Costa Volpino (BG), via Cesare Battisti n. 68;
2. Bonomelli Laura di GRUPPO BONACINA SRL con sede legale in Ghisalba (BG), via Ghidini n. 51, (che partecipa alle ore 14,20);
3. Morandi Matteo (legale rappresentante) di FONDAZIONE MORANDI ETS con sede legale in Monza (MB), via Gorizia n. 18, unitamente a Paris Paola A.;
4. Illarietti Claudio (legale rappresentante) di COOPERATIVA SOCIALE MONZA 2000 con sede legale in Monza (MB), via G. Passerini n. 13, unitamente a Denti Pietro;
5. Selvagno Enzo (che partecipa alle pre 14,20), Bianchi Sarah, Gariboldi Fulvia Enrica, (progettisti) di STUDIO TECNICO ASSOCIATO INGEGNERIA ARCHITETTURA (STADIA PROGETTI) con sede legale in Monza (MB), via San Gottardo n. 91; Riva Mario Massimiliano (presidente) di CONSORZIO COMUNITA' BRIANZA (STADIA PROGETTI) con sede legale in Monza (MB), via Gerardo dei Tintori, 18; Mauri Roberto (presidente) di

LA MERIDIANA Società Cooperativa Sociale (STADIA PROGETTI) con sede in Monza (MB) viale Cesare Battisti, 86;

6. Delmonte Paola Stefania (libera professionista) di DELMONTE PAOLA STEFANIA con sede legale in Milano, corso Garibaldi n. 59;
7. Villa Mirco di FINALPA SRL con sede legale in Milano, Piazza Pio XI n. 1;
8. Benaglia Andrea di DELEO SRL con sede legale in Cambiagio (MI), viale delle Industrie n. 30/E;
9. Farina Manuel di INTESA COSTRUZIONI SRL con sede legale in Dalmine (BG), via Giovanni Cariani n. 10;
10. Beretta Marco (legale rappresentante) di BASE CASA SRL con sede legale in Renate (MB), via Petrarca n. 2/A, unitamente a Giovenzana Lorenzo;
11. Cucini Michele Christian (legale rappresentante) di SELI MANUTENZIONI GENERALI SRL con sede legale in MONZA (MB), via Donizetti n. 59, unitamente a Soldan Paolo Filippo (che partecipano alle ore 14,50).

Presenti per il Comune di Monza:

- il dott. Egidio Longoni Assessore / Vicesindaco con deleghe al Bilancio, PNRR, Appalti, Patrimonio, Società Partecipate, il dott. Michele Bertola Direttore Generale, l'Arch. Carlo Maria Nizzola Dirigente del Settore Viabilità, Mobilità, Patrimonio, l'Arch. Carlo Crespi E.Q. del Servizio Valorizzazione, Asset e la dott.ssa Antonella Sabatini E.Q. della Centrale Unica Acquisti e contratti.

L'incontro viene introdotto con un intervento dell'Assessore/Vicesindaco dott. Egidio Longoni finalizzato ad illustrare le Linee di indirizzo politico del Comune di Monza in merito all'oggetto della presente consultazione. Viene precisato che l'area si trova in prossimità dell'Ospedale San Gerardo /Polo Universitario Bicocca, del Parco di Monza e della futura fermata della metropolitana; l'intento è quello di realizzare una struttura ricettiva ambito universitario/giovani lavoratori nel mondo della Sanità.

Successivamente il Direttore Generale, dott. Michele Bertola, presenta il processo attivato ai sensi dell'art. 77 del D. Lgs. n. 36/2023, evidenziando la natura informale dell'iter e l'assoggettamento al rispetto dei principi di trasparenza, legalità, concorrenza e massima partecipazione.

Il Direttore Generale evidenzia, altresì, che la consultazione in argomento non è il percorso di una gara di appalto, non è una forma di preselezione e non vi è diritto di

prelazione, in quanto la finalità è quella di “sondare” il mercato; i presupposti vengono individuati nella presenza di un “bisogno” di natura complessa e in assenza di soluzioni concrete da proporre al mercato anche con riferimento al ruolo dell’operatore economico (partners, fornitore, ecc.).

Il Direttore Generale evidenzia lo sviluppo futuro della Città di Monza che induce la stessa a rivolgersi a nuove realtà quali studenti universitari, famiglie, metropolitana, significativo PIL pro-capite ecc., da ciò deriva un quadro esigenziale diverso che richiede di incrementare la Città di Monza, di creare quartieri con luoghi di aggregazione stabili e di sviluppare attività ricettive in una zona polivalente qual è quella oggetto della presente consultazione. Il percorso esplorativo attivato è finalizzato a favorire l’incontro tra aggregazioni di pubblico e operatori economici privati.

Prosegue la trattazione l’Arch. Carlo Crespi che illustra le slides predisposte (cui si rinvia per i contenuti).

Nel corso della disamina il Direttore Generale precisa che è prevista la concessione di un diritto di superficie di circa 50 anni: tale circostanza richiede la capacità degli operatori economici di sviluppare una visione di quello che in futuro potrebbe accadere.

Viene letto l’elenco dei presenti.

La consultazione prosegue mediante la formulazione di alcune domande:

Paola Stefania Delmonte, dopo aver sottolineato l’aspetto interessante della procedura innovativa attuata dal Comune di Monza, formula due domande:

Domanda n. 1: il concetto di ricettivo è un concetto di struttura che accoglie o di destinazione urbanistica?

L’Arch. Carlo Crespi evidenzia che i parametri di fatto sono di una struttura ricettiva, nella soluzione si può evidenziare sia la parte residenziale che la parte ricettiva; attualmente la destinazione urbanistica è “a servizi”.

Domanda n. 2: in termini di diritti edificatori, di cosa si parla?

L’Arch. Carlo Crespi rimanda alle slides.

Matteo Morandi, Presidente della Fondazione Morandi, chiede se il Comune di Monza abbia delle risorse economiche da mettere a disposizione per la realizzazione dell’intervento e se ci sia flessibilità di soluzioni con utilizzi polifunzionali.

Il Direttore Generale precisa che ad oggi non ci sono fondi da mettere a disposizione da parte del Comune di Monza e che la polifunzionalità citata in domanda risulta un profilo di interesse per l’Ente.

Marco Beretta e Lorenzo Giovenzana della Base Casa S.r.l. chiedono se sia corretta la loro interpretazione: il Comune di Monza dà la disponibilità del terreno e l'operatore economico costruisce l'opera. Viene confermata tale precisazione.

I citati operatori economici evidenziano come sia opportuno non prevedere numerose azioni, in quanto la domanda è fortemente presente già solo a voler ipotizzare il coinvolgimento di studenti e giovani lavoratori.

A questo punto interviene Claudio Illarietti della cooperativa sociale Monza 2000, che riferisce dell'esperienza realizzata in Monza nella residenza Cantalupo e ringrazia per l'invito, confermando l'aspetto interessante del progetto e la "bellissima" realtà cui potrebbe sfociare.

Alle ore 15,00 partecipa il Sindaco, dott. Paolo Pilotto, che dopo aver rilevato la sensibilità "politica" dell'Amministrazione verso le realtà sopra citate, evidenzia l'evoluzione della Città di Monza verso l'ambito universitario e come lo strumento della consultazione preliminare di mercato consenta di costruire meglio questa interessante novità.

A questo punto l'Arch. Carlo Crespi precisa che si è proceduto all'elencazione di un ampio raggio di idee che alla fine del percorso non possono che focalizzarsi su solo alcune tipologie di attività.

Manuel Farina di Intesa Costruzioni S.r.l. chiede se la finalità del Comune di Monza sia quella di percorrere il regime del Partenariato Pubblico Privato.

Il Direttore Generale precisa che un percorso potrebbero essere quello del PPP, ma, in ogni caso, l'Amministrazione è aperta a tutte le idee idonee ad attivare un percorso lineare e innovativo, garantendo in ogni caso la tutela dei segreti tecnici e commerciali. Paola Stefania Delmonte segnala l'opportunità di indirizzare la eventuale struttura su una funzione e su un "utilizzo", ipotizzando di far ricorso ad altre strutture per soddisfare altre esigenze.

Il Direttore Generale, evidenzia, come nella Città di Monza ci siano altre aree, sottolineando che un disegno globale sarebbe molto interessante.

A questo punto interviene, Mario Riva, Presidente del Consorzio Comunità Brianza che segnala di conoscere bene il quartiere presso cui è ubicata l'area di via Lissoni in Monza che ben sollecita la creazione di una struttura integrata e la realizzazione di servizi di prossimità attraverso la rete.

Il Direttore Generale sottolinea che, nel citato contesto, il pensiero di rete diventa un valore aggiunto molto interessante per la Città.

A questo punto il Direttore Generale informa i presenti che è possibile chiedere un sopralluogo, documenti integrativi e incontri singoli; vengono assegnati 40 giorni naturali e consecutivi (che non è un termine perentorio) per presentare idee, soluzioni e ipotesi procedurali.

L'incontro prosegue con la precisazione che ciascuna cartella cartacea consegnata nell'incontro del 18/1/2024 contiene le slides illustrate, l'Avviso pubblicato con relativo allegato e i numeri telefonici /indirizzi e-mail per eventuali contatti.

La seduta pubblica del 18/1/2024 viene dichiarata chiusa alle ore 15,25.

Le attività sono proseguite nei giorni successivi secondo il seguente iter.

In data 7/2/2024 alcuni operatori economici hanno richiesto di poter effettuare un sopralluogo, altri hanno manifestato l'impossibilità a dare seguito alla procedura ed altri hanno chiesto un breve incontro.

Come esito della presente consultazione preliminare di mercato sono stati prodotti:

- 1) FINALPA S.r.l. nota prot. n. 37017/2024: proposta di un partenariato pubblico privato mediante l'istituto giuridico della locazione finanziaria di opera pubblica, ai sensi del combinato disposto degli articoli 198, c. 1 e 196 del D. Lgs. n. 36/2023.
- 2) FONDAZIONE MORANDI ETS nota prot. n. 31685/2024: proposta progettuale ai sensi del Codice del Terzo Settore, con spese di investimento a totale carico del privato.
- 3) SELI MANUTENZIONI GENERALI S.r.l. nota prot. n. 37434/2024: proposta di partenariato pubblico privato per la costruzione e la gestione di una struttura in via Lissoni di Monza, per anni 30.
- 4) STADIA PROGETTI/Consorzio Comunità Brianza, relazione prot. n. 39894/2024: proposta di sola gestione della struttura da destinare esclusivamente ad housing.

Pertanto, sulla base di quanto sopra illustrato, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato in relazione all'oggetto della presente consultazione, visto che i soggetti coinvolti hanno dato un segnale di interesse all'operazione *de qua* che dovrà necessariamente reggersi su eventuali alleanze tra soggetti privati ed ETS, il presente verbale conclude l'analisi effettuata con una ipotesi di procedere attraverso lo strumento di esercizio

dell'azione amministrativa di co-progettazione sulla base del Codice de Terzo Settore.

Monza, 8/4/2024

Letto, confermato e sottoscritto.

Il R.U.P.

Arch. Carlo Maria Nizzola (Dirigente del Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio del Comune di Monza)

Il Responsabile del Servizio Valorizzazione Asset

Arch. Carlo Crespi

La Segretaria Verbalizzante

Dott.ssa Antonella Sabatini

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. nr 82/2005 s.m.i.*