

DSU Toscana / Piano di Razionalizzazione: Proposta Albion per Attività di Fase 2**Da :** michele monaci <michele.monaci@albion.it>

ven, 23 feb 2024, 16:40

Oggetto : DSU Toscana / Piano di Razionalizzazione: Proposta Albion per Attività di Fase 2

📎 5 allegati

A : 'Claudio Papini' <cpapini@dsu.toscana.it>**Cc :** 'Enrico Carpitelli' <ecarpitelli@dsu.toscana.it>, AME <americo.romano@albion.it>

Gentile Dott. Papini,

come anticipato telefonicamente, con riferimento al cdd. "piano di razionalizzazione", le confermo che a fine anno abbiamo completato le attività previste dal nostro incarico con l'emissione del report finale (cfr. nostra mail del 22.12.23) e la definizione da parte del team di lavoro delle aggregazioni di strutture/immobili identificate per ciascuna provincia suscettibili di sviluppo in PPP.

Allegato a tale report, vi erano alcuni documenti, tra cui il n. 6 (qui riallegato – cfr. file word) che identificava le successive attività che si sarebbe reso necessario svolgere.

Con successiva mail del 22.01.2024 oltre riportata abbiamo elaborato e successivamente condiviso un cronoprogramma (qui allegato – cf. file excel) con identificazione, per le varie attività da svolgersi, delle tempistiche e dei soggetti (DSU o Albion o Team di lavoro) incaricati della loro esecuzione al fine di pervenire nel più breve tempo possibile (così come da voi richiesto) alla pubblicazione di un avviso. Ci siamo per ora limitati a ragionare sulle aggregazioni della sola città di Firenze per le quali abbiamo stimato di poter pervenire, coordinando le attività, alla definizione dell'avviso nel mese di marzo.

Le attività sono allo stato in corso, ne riportiamo nel seguito il dettaglio (estratto dal cronoprogramma sopra richiamato) e, per pervenire alla definizione / pubblicazione dell'avviso su Firenze, abbiamo stimato un corrispettivo forfetario per Albion pari a € 22 k (oltre oneri 5% e IVA).

Nel replicare le medesime attività anche per le aggregazioni di Siena e Pisa potremo certamente sfruttare parte del lavoro già svolto per le "aggregazioni" su Firenze e pertanto il corrispettivo per Albion potrà essere abbattuto in modo non trascurabile (nell'ordine del 30% per la seconda aggregazione e del 50% per la terza, ipotizzando di completare le attività entro l'anno).

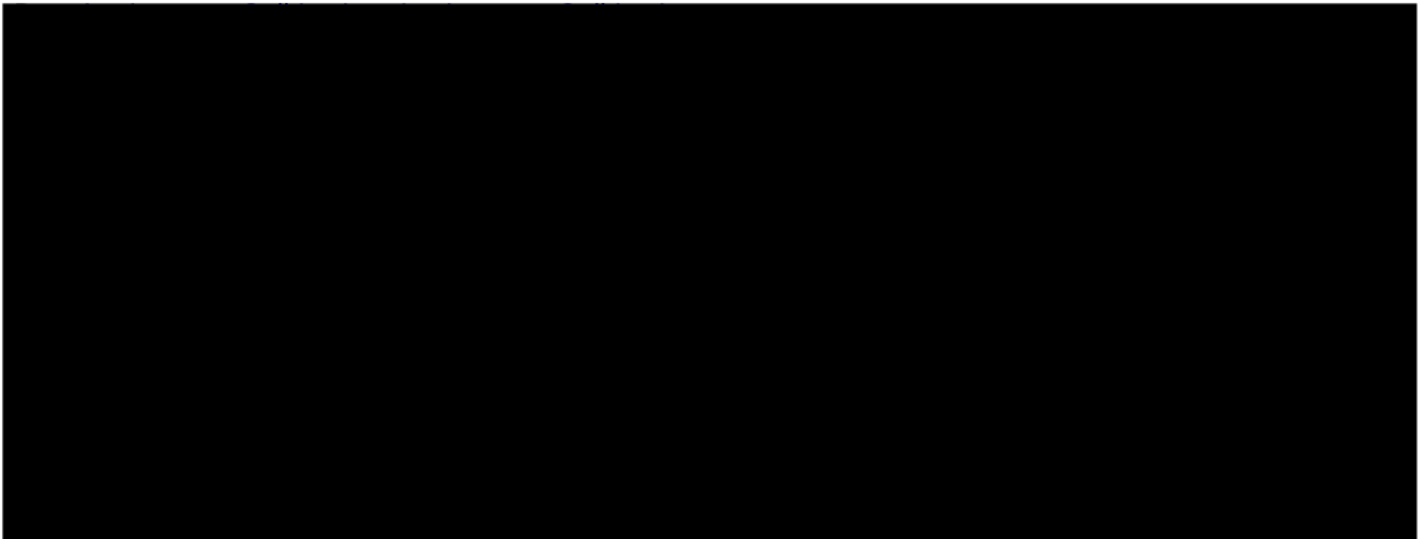
Allegato 6- Attività di Fase 2 - Aggregazione di Firenze	Dettaglio attività	A cura di
Attività 1): approfondimenti sulla titolarità giuridica degli immobili rientranti nell' Aggregazione di Firenze.	Per le residenze "Alloggi Ater" e "Calamandrei": 1.a) individuare, in relazione agli aspetti di (e conseguenti alla) proprietà degli immobili, le più opportune, semplici ed efficienti modalità giuridiche di coinvolgimento di Casa SPA (per Alloggi Ater e Calamandrei) e UniFi e (per Calamandrei) (gli "Enti Proprietari"); 1.b) acquisire la prospettiva disponibilità degli Enti Proprietari ad interpretare le soluzioni individuate a mente del punto precedente qualora talune delle Proposte ricevute risultino di pubblico interesse; 1.c) per la residenza "Calamandrei" verificare che la tempistica (in termini di rinnovo e scadenze) della cdd. "Concessioni d'Uso" sia/venga definite coerentemente con la durata dell'Ipotesi di PPP che si intende strutturare.	DSU Toscana
Attività 2): Definizione e raccolta, per ciascun immobile, degli input per la predisposizione del "PEF Interno".	2.a) Raccolta, a cura di DSU Toscana, dei dati/informazioni richiesti da Albion per le residenze: "il Cipressino", "Campus Firenze"; "Calamandrei"; "Alloggi Ater".	DSU Toscana
Attività 2): Definizione e raccolta, per ciascun immobile, degli input per la predisposizione del "PEF Interno".	2.b) Contributo pubblico: per la "messa a reddito" della residenza "San Gallo": definire l'intenzione di DSU Toscana di (i) dismettere o (ii) trasferire al futuro concessionario l'immobile a titolo di contributo pubblico o (iii) affidare al futuro Concessionario la gestione dello studentato a libero mercato. Nel percorrere l'ipotesi (ii) occorrerà inoltre ottenere una perizia immobiliare per quantificarne il valore/rendita. 2.c) valutazione di possibili ulteriori voci di ricavo per il futuro concessionario.	DSU Toscana

Attività 3): Strutturazione del PEF Interno, con relative simulazioni ed analisi di sensitività	3.a) Albion inizierà sin da subito a predisporre il PEF Interno sulla base dei dati disponibili e farà un upgrading del modello di volta in volta saranno disponibili le informazioni risultanti nell'attività : 1), 2.b), e 4 a) e 4b). 3.b) Simulazione e individuazione di alcuni elementi caratterizzanti l'iniziativa e che dovranno essere già indicati nell'Avviso	Albion
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	4.a) Descrizione degli immobili e degli interventi. Al fine della predisposizione dell'Avviso è necessario reperire informazioni circa (i) lo stato dell'arte attinente agli immobili oggetto dell'iniziativa in PPP e (ii) gli interventi che si intendono chiedere ai Proponenti; in particolare: • descrizione tecnica degli immobili (informazioni catastali, relazioni tecniche, certificazioni presenti/da ottenere, originali progetti costruttivi ecc.); • elencazione (i) degli interventi/esigenze che l'amministrazione ritiene debbano essere necessariamente soddisfatte dai Proponenti (i.e. attività di progettazione, ristrutturazione, ottenimento di certificazioni, ammodernamento, ecc.), (ii) delle eventuali caratteristiche prestazionali dell'opera che si intendono tragguardare, ecc.	DSU Toscana
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	4.b) descrizione dei servizi gestionali richiesti ai Proponenti e determinazione approssimativa dei connessi flussi di ricavo per il concessionario. Ovvero: • elencazione dei servizi che DSU Toscana ritiene debbano essere necessariamente oggetto della gestione da parte del privato; • indicazione di ulteriori beni/servizi da offrire ai Proponenti come ulteriore fonte di reddito (valutando di conseguenza eventuali ulteriori CAPEX); • quantificazione di massima dei possibili ricavi e dei connessi OPEX.	DSU Toscana
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	4.c) Conferma delle qualificazioni imprenditoriali e dei requisiti dei Proponenti. In particolare: individuazione dei requisiti richiesti per la presentazione delle proposte: di ordine generale, di idoneità professionale, di capacità tecnico-professionale, ecc.	DSU Toscana/ Albion
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	4.d) Se emersi nel corso delle attività che precedono, individuazione dei criteri meramente indicativi che influenzeranno l'esame delle Proposte, al fine di orientare le proposte dei promotori.	DSU Toscana/ Albion
Attività 4): determinazione delle finalità e oggetto della sollecitazione del mercato	4.e) Se emersi nel corso delle attività che precedono: individuazione degli elementi essenziali e irrinunciabili di cui DSU Toscana può chiedere la presenza negli schemi di convenzione che dovranno essere predisposti dai Proponenti.	DSU Toscana/ Albion
Attività 5): valutazione finale (anche con la direzione) dell'opportunità economica e strategica dell'Ipotesi in PPP (anche in rapporto ad alternative di sviluppo)		DSU Toscana/ Albion
Attività 6): delibera	con il supporto di Albion, DSU Toscana provvederà con le attività prodromiche all'assunzione delle delibere inerenti all'implementazione dell'iniziativa	DSU Toscana/ Albion
Attività 7): redazione e pubblicazione dell'Avviso	con il supporto di Albion, DSU Toscana provvederà alla redazione della bozza dell'Avviso e alla sua pubblicazione.	DSU Toscana/ Albion

Restiamo in attesa di un vostro cortese riscontro e ci confermiamo a disposizione per ogni eventualità.

Un cordiale saluto e buona giornata,

Michele Monaci





Albion S.r.l. | Via Crocefisso, 21 | 20122 Milano | www.albion.it

Questo messaggio è stato inviato da Albion srl, Milano e può contenere informazioni di carattere estremamente riservato e confidenziale ed è pertanto tutelato dalla vigente normativa in materia di dati personali nel quadro del Regolamento Ue 2016/679 oltre che dalla normativa in tema di corrispondenza. Se non siete i destinatari di questo messaggio, vi preghiamo di informarci immediatamente con lo stesso mezzo e di eliminare il messaggio, con gli eventuali allegati, senza trattenerne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio, come la sua comunicazione e/o diffusione a soggetti terzi, costituisce violazione della vigente normativa in materia di dati personali e dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

This message was sent by Albion srl, Milan and may contain private and confidential information and is therefore protected by the current legislation on personal data in the framework of the 2016/679 EU Regulation as well as by the legislation on the subject of correspondence. If you are not the recipients of this message, please notify us immediately by the same means and delete the message, with any attachments, without retaining a copy. Any unauthorized use of the content of this message, such as its communication and / or disclosure to third parties, is a violation of the current legislation on personal data and of the obligation not to take cognizance of correspondence between other parties, unless more serious unlawful, and exposes the party to civil and penal consequences.



Albion S.r.l. | Via Crocefisso, 21 | 20122 Milano | www.albion.it

Questo messaggio è stato inviato da Albion srl, Milano e può contenere informazioni di carattere estremamente riservato e confidenziale ed è pertanto tutelato dalla vigente normativa in materia di dati personali nel quadro del Regolamento Ue 2016/679 oltre che dalla normativa in tema di corrispondenza. Se non siete i destinatari di questo messaggio, vi preghiamo di informarci immediatamente con lo stesso mezzo e di eliminare il messaggio, con gli eventuali allegati, senza trattenerne copia. Qualsiasi utilizzo non autorizzato del contenuto di questo messaggio, come la sua comunicazione e/o diffusione a soggetti terzi, costituisce violazione della vigente normativa in materia di dati personali e dell'obbligo di non prendere cognizione della corrispondenza tra altri soggetti, salvo più grave illecito, ed espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

This message was sent by Albion srl, Milan and may contain private and confidential information and is therefore protected by the current legislation on personal data in the framework of the 2016/679 EU Regulation as well as by the legislation on the subject of correspondence. If you are not the recipients of this message, please notify us immediately by the same means and delete the message, with any attachments, without retaining a copy. Any unauthorized use of the content of this message, such as its communication and / or disclosure to third parties, is a violation of the current legislation on personal data and of the obligation not to take cognizance of correspondence between other parties, unless more serious unlawful, and exposes the party to civil and penal consequences.