

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1236 DEL 09/10/2025

Direzione Casa

Numero proposta: 1399 / 2025

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

L'Anno duemilaventicinque, il giorno nove, del mese di ottobre, alle ore 11:15, si è riunita la Giunta Comunale in presenza presso Palazzo Marino.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 9 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE	Emmanuel Conte	Assessore	SI
Giuseppe Sala	Sindaco	SI	Elena Eva Maria Grandi	Assessora	SI
Anna Scavuzzo	Vicesindaca	SI	Marco Pietro Granelli	Assessore	NO
Lamberto Bertole'	Assessore	NO	Martina Riva	Assessora	SI
Fabio Bottero	Assessore	SI	Gaia Romani	Assessora	NO
Alessia Cappello	Assessora	SI	Tommaso Sacchi	Assessore	SI
Arianna Maria Censi	Assessora	SI			

Assume la presidenza il Sindaco Giuseppe Sala

Partecipa il Segretario Generale Antonio Sebastiano Purcaro

Assiste il Vice Segretario Generale vicario Andrea Zuccotti

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
vista la proposta dell'Assessore Emmanuel Conte in allegato, illustrata nella seduta;
dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013, tutti allegati quali parti integranti la presente deliberazione;
ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;
con votazione unanime

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.
Con separata e unanime votazione, data l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 1399 / 2025

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

SU PROPOSTA DI

**Il Direttore di DIREZIONE
CASA**

Firmato digitalmente da Marzolla
Massimo

**L'Assessore al Bilancio,
Demanio e Piano Straordinario
Casa**

Firmato digitalmente da
Emmanuel Conte

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Direzione Casa

Numero proposta: 1399 / 2025

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Premesso che:

Il documento di progetto HouseInc *"Inclusive, affordable and sustainable housing for marginalised communities"*, cofinanziato dall'Unione Europea nell'ambito del programma **Horizon Europe**, si pone come obiettivo quello di analizzare in modo integrato le disuguaglianze abitative, con particolare attenzione alle comunità marginalizzate, al fine di formulare raccomandazioni politiche e soluzioni che combinino dimensioni economiche, sociali ed ecologiche. Secondo questo documento, l'inclusività è un elemento fondamentale dell'uguaglianza abitativa. L'inclusività, infatti, garantisce che tutte le persone, indipendentemente dal loro background socio-economico e demografico, abbiano accesso equo a un alloggio accessibile e di qualità. Il progetto HouseInc definisce l'inclusività basandosi su quattro pilastri fondamentali (le c.d. 4 "A"):

- **Accessibility (Accessibilità):** L'abitare e i servizi correlati devono essere **fisicamente e socialmente accessibili**, considerando le capacità e le risorse (o la loro mancanza) delle famiglie. Ciò significa che le soluzioni abitative devono tenere conto di barriere fisiche (es. mobilità ridotta, forme di disabilità), nonché di ostacoli sociali (ad es. distanza dai servizi, trasporti, infrastrutture, reti digitali).
- **Availability (Disponibilità):** Deve esserci **una quantità sufficiente di alloggi** nel mercato per soddisfare la domanda in un'area data. È un criterio che mira a evitare carenza strutturale di offerta abitativa, soprattutto nei contesti ad alta pressione edilizia o densamente urbanizzati.
- **Affordability (Accessibilità economica / capacità di sostenere il costo):** I costi abitativi e i servizi correlati (es. utenze, manutenzione) devono essere proporzionati al reddito o al patrimonio delle famiglie, in modo da non generare un eccessivo "onere finanziario".
- **Acceptability (Accettabilità / qualità sociale e culturale):** L'abitazione deve rispettare standard qualitativi coerenti con norme culturali, valori individuali e aspettative delle persone che la vivono.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24 ottobre 2024 sono state approvate le "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano".

Il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano:

- rappresenta un intervento strategico finalizzato a rispondere alla crescente domanda di abitazioni a costi accessibili nella città;
- ha come obiettivo principale la promozione della sostenibilità sociale ed economica dell'abitare, con un'attenzione particolare ai bisogni delle fasce di popolazione a basso e medio reddito.

In particolare, il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano definisce una cornice a forte regia pubblica entro cui sperimentare, in modo incrementale, un modello attuativo innovativo e una nuova metodologia di partnership pubblico-privata volta alla riqualificazione e implementazione del patrimonio residenziale SAP (Servizi Abitativi Pubblici) da una parte e alla realizzazione di nuove unità abitative in regime ERSC (Edilizia Residenziale Sociale Calmierata) dall'altra, anche in collaborazione con operatori privati qualificati del settore sociale.

Per Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) all'interno del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano si intendono gli alloggi in locazione permanente con canoni pari o inferiori a 80 €/mq annui.

Allo scopo di promuovere la realizzazione di nuova Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano prevede la messa a disposizione di aree comunali dismesse o degradate e in generale del patrimonio inutilizzato e da ristrutturare.

A tal fine, la suddetta Deliberazione approvava un primo elenco di n.21 aree e/o immobili comunali ad esito di una istruttoria interna che ha visto coinvolte le diverse Direzioni e gli Assessorati Comunali finalizzata ad individuare le aree e gli immobili del patrimonio comunale in grado di offrire le migliori opportunità in relazione all'esigenza di massimizzare la quota di alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione permanente ed a quella di rigenerare ambiti o immobili degradati o compromessi.

La suddetta deliberazione prevedeva altresì:

- la pubblicazione di uno o più avvisi pubblici esplorativi finalizzati all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati interessati allo sviluppo prioritario di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata con canoni di locazione permanente nelle aree individuate, secondo le finalità espresse dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano e con il fine di sperimentarne un modello attuativo innovativo ed una nuova metodologia di partnership pubblico-privata.
- l'eventuale adozione di una deliberazione di Giunta Comunale, a valle delle analisi istruttorie degli uffici sulle manifestazioni di interesse pervenute in risposta agli avvisi pubblici esplorativi sopradetti, valutate anche in funzione della garanzia e della salvaguardia delle aree verdi esistenti o in funzione della possibilità di offrire un sistema di spazi pubblici rivolti alla cittadinanza per il riconoscimento di interesse delle proposte ritenute più in linea con gli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, da sottoporre in ogni caso ad una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

Atteso che:

Come descritto nella Relazione Tecnica allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente proposta di deliberazione, tra la fine del 2024 e la prima metà del 2025 sono stati pubblicati n. 2 Avvisi Pubblici esplorativi, relativi rispettivamente alle aree denominate "Porto di Mare", Via Sant'Elia 33 (Ex Palasharp), Via San Romanello e Via Demostene 10 (Primo Avviso) ed alle aree "Via Bovisasca 18", "Via Pitagora", "Pompeo Leoni", "Via Medici del Vascello"(Secondo Avviso).

Alla scadenza del termine prefissato del 28/05/2025 per entrambe gli Avvisi pubblicati sono prevenute complessivamente n.24 successivamente esaminate da apposito Gruppo di Lavoro a supporto del Responsabile del procedimento, costituito con Atto del Direttore Generale prot.n. 289927 del 30/05/2025.

Gli esiti dell'attività istruttoria svolta dal Gruppo di Lavoro sono confluiti in una relazione conclusiva contenente il risultato delle valutazioni finali sulla fattibilità delle proposte per l'individuazione di quelle da sottoporre all'attenzione della Giunta Comunale per l'eventuale possibile dichiarazione di pubblico interesse nonché da sottoporre in ogni caso ad una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

Dato atto che:

Dalla sopradetta relazione conclusiva sull'attività istruttoria svolta dal Gruppo di Lavoro si può evincere che, delle n. 24 proposte pervenute:

- n.3 proposte sono state ritenute non valutabili, in quanto prive degli elementi essenziali richiesti dagli Avvisi per la loro valutazione (n.1 proposta per il compendio Ex Palasharp; n.1 proposta per il compendio San Romanello; n.1 proposta per il compendio GFU Porto di Mare);

- delle rimanenti n.21 proposte analizzate:
 - n. 20 proposte sono state valutate come non sufficientemente in linea con le indicazioni fornite negli Avvisi per ciascun compendio e con gli obiettivi fissati dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024, tali cioè da poter essere proposte per il riconoscimento di interesse pubblico - da sottoporre in ogni caso ad una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti (n. 7 proposte per il compendio Ex Palasharp; n.3 proposte per il compendio San Romanello; n. 5 proposte per il compendio GFU Porto di Mare; n.1 proposta per il compendio Pitagora; n. 2 proposte per il compendio Bovisasca; n. 2 proposte per il compendio Pompeo Leoni);
 - n.1 proposta - relativa al compendio "Via Demostene 10" - è stata valutata come sufficientemente in linea con le indicazioni fornite negli Avvisi per ciascun compendio e con gli obiettivi fissati dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024, tale pertanto da poter essere proposta per il riconoscimento di interesse pubblico e per l'espletamento di una successiva fase ad evidenza pubblica, per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

Dato atto in particolare che:

Dalla medesima sopradetta relazione conclusiva sull'attività istruttoria svolta dal Gruppo di Lavoro si evince altresì che per il compendio di "Via Demostene 10", delle n.4 proposte pervenute ed analizzate dal Gruppo di Lavoro ne è emersa una, presentata da Teicos Costruzioni S.r.l., che è stata giudicata essere la più aderente con gli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano fissati nell'Avviso, come attestato nella relazione tecnica allegata. Si ritiene pertanto di sottoporre tale proposta alla valutazione della Giunta Comunale, per la dichiarazione di interesse pubblico e la definizione delle linee di indirizzo per la successiva fase di evidenza pubblica.

Accertato che:

Per quanto sopra esposto, la proposta relativa al compendio di "Via Demostene 10", risulta essere di interesse per l'Amministrazione Comunale, in rapporto non solo agli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, ma anche per la concreta possibilità di riqualificazione di un ambito oggi fortemente degradato, in ragione del mancato completamento della prevista residenza universitaria i cui lavori si sono fermati nel 2017. Il completamento della struttura edile esistente per la realizzazione di un complesso di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (oltre servizi e commercio di vicinato), nonché la realizzazione di un'area verde aperta e fruibile garantiscono il miglioramento del decoro urbano, della pulizia e della sicurezza dell'ambito considerato ed in generale del quartiere in cui esso si colloca, come meglio esplicitato nella relazione tecnica allegata alla presente deliberazione.

Ritenuto inoltre che:

al Comune derivi una convenienza del valore delle opere proposte in termini di incremento del valore patrimoniale. La gestione degli alloggi ERSC e delle unità previste per servizi e/o commercio di vicinato rimarrebbe in capo al proponente, così come i relativi oneri manutentivi ordinari e straordinari, mentre l'Amministrazione - come già previsto in entrambe gli Avvisi Pubblici - si riserva la facoltà, al fine di preservare la regia pubblica dell'iniziativa, di definire i criteri per la redazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), quali ad esempio eventuali fasce di reddito, in funzione delle strategie di sviluppo previste dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano.

Dato atto che:

Nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione, adeguata pubblicità e parità di trattamento volti a tutelare la concorrenza, il Comune di Milano intende verificare - in rapporto alla proposta così come sopra puntualmente descritta - l'eventuale sussistenza di ulteriori soggetti interessati a presentare domande concorrenti e migliorative di quanto già sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione con la succitata manifestazione d'interesse.

Valutato che:

Risulta d'interesse pubblico espletare una procedura ad evidenza pubblica sulla base dei contenuti della proposta ricevuta, in particolare nell'ambito di una procedura aperta basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa che contenga quali elementi minimi e migliorabili quelli rappresentati nella proposta considerata maggiormente qualificata sopradescritta. L'esito di tale procedura e la relativa aggiudicazione resta subordinata al preventivo inserimento dell'ambito di Via Demostene n.10 per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari (PAVI), di competenza del Consiglio Comunale.

Valutato in particolare che:

La procedura aperta basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa prevedrà, quali elementi migliorabili della proposta sopradetta:

- Maggiore superficie per ERSC rispetto a quella proposta, nel rispetto delle indicazioni progettuali e di sviluppo già fornite con l'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse per l'ambito in oggetto;
- Maggiore superficie da destinare a verde profondo fruibile, o in ogni caso alle aree pubbliche di uso pubblico (come dalle medesime indicazioni progettuali sopradette);
- Minore durata del Diritto di Superficie rispetto a quella proposta (inferiore cioè a 90 anni);
- Maggior corrispettivo per la costituzione del Diritto di Superficie rispetto a quello offerto nella proposta;
- Modalità di versamento del corrispettivo per il Diritto di Superficie anticipata rispetto a quanto indicato nella proposta;
- Riduzione dei canoni (€/mq*anno) rispetto a quelli proposti per le funzioni diverse dalla residenza ERSC;
- Assunzione delle spese di manutenzione per le aree verdi previste, e relativa durata.

Valutando in ogni caso:

- La qualità complessiva del progetto proposto, valutando la comprensione delle sfide specifiche per l'ambito di via Demostene e l'adeguatezza delle soluzioni proposte, la pertinenza e la qualità del programma, con particolare riferimento alle indicazioni progettuali e di sviluppo già fornite con l'Avviso di Manifestazione di Interesse per l'ambito in oggetto, che potranno essere ulteriormente dettagliate nel successivo bando;
- Modello gestionale proposto della parte a ERSC, con riferimento alla tipologia di alloggi proposti, target di utenza, spazi comuni previsti e modalità di fruizione degli stessi, la ripartizione dei costi di gestione degli spazi comuni differenziata in relazione alla tipologia di utenza, ecc.;
- Qualità del progetto edilizio proposto, anche tramite sistemi costruttivi e scelte tipologiche innovative che prevedono l'abbattimento dei costi di costruzione, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M) e dei target di efficienza energetica degli edifici che verranno fissati nel bando. Il bando specificherà in particolare le modalità di presentazione delle offerte, ed i criteri di valutazione dell'offerta tecnica e di quella economica.

Non essendo prevista alcuna prelazione, il soggetto promotore della proposta ritenuta e riconosciuta d'interesse per l'Amministrazione dovrà partecipare alla pari degli altri concorrenti alla procedura ad evidenza pubblica presentando tutti i documenti amministrativi previsti dal bando stesso e presentando una proposta finale che potrà essere corrispondente a quella depositata (proposta confermativa) oppure migliorativa della stessa (nuova proposta).

Ritenuto inoltre che:

Con riferimento al **compendio denominato "Pitagora"**, gli approfondimenti condotti dagli Uffici hanno fatto emergere rilevanti **criticità tecniche**, legate alla presenza non solo della galleria interrata della linea metropolitana, ma anche di un'ampia rete di sottoservizi. Tali elementi determinano costi di edificazione particolarmente elevati e, di fatto, **rendono il compendio non idoneo** al perseguimento degli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano.

Con riferimento ai **compendi Ex Palasharp, San Romanello, Bovisasca, Pompeo Leoni, Medici del Vascello e GFU Porto di Mare (escluso Pitagora)**, sulla scorta degli esiti sopra rappresentati dell'indagine esplorativa svolta mediante gli Avvisi Pubblici, il Comune di Milano intende procedere, in coerenza e sviluppo del principio di "forte regia pubblica" che ispira il Piano Straordinario per la casa Accessibile di cui alla citata deliberazione di indirizzi n. 1299/2024, attraverso:

- **un'estensione istruttoria**, a cura degli Uffici, volta ad approfondire in particolare gli aspetti economico-finanziari delle progettualità per la realizzazione di:
 - Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), con canoni pari o inferiori a 80 €/mq annui, e funzioni libere compatibili;
 - alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), ove previsti.
- **indagini ambientali**, finalizzate a stimare gli eventuali costi di bonifica dei siti, così da rendere più solidi e coerenti i piani economico-finanziari e ridurre i margini di errore;
- **un percorso procedurale che consenta**, in un contesto nel quale si intende sperimentare un modello ed un metodo innovativi di partnership pubblico-privata, **di mantenere la regia pubblica degli interventi anche fino alla possibile condivisione di soluzioni ed elementi progettuali ritenuti rilevanti**, alla luce della stessa visione legislativa (L.R. n. 16/2016) che vede la casa come parte dell'offerta di servizi per l'inclusione e la coesione sociale assolvendo essa ad una funzione di interesse pubblico generale. In tale prospettiva, si prevede l'espletamento di una **procedura ad evidenza pubblica internazionale comparativa finalizzata alla individuazione della migliore soluzione progettuale per lo sviluppo dei compendi**. Le linee di indirizzo per la procedura internazionale comparativa verranno predisposte per la successiva approvazione da parte degli organi competenti, tenuto conto dei contenuti degli Avvisi pubblici, ed in particolare delle indicazioni progettuali fornite per ciascun ambito, nonché degli indirizzi approvati con il presente provvedimento e delle linee guida per la progettazione degli interventi abitativi di nuova costruzione (in fase di predisposizione), ovvero di linee di indirizzo che traducono la visione strategica dell'Amministrazione in strumenti operativi capaci di orientare la progettazione verso un'offerta abitativa inclusiva, innovativa e sostenibile, con l'obiettivo di implementare la qualità della nuova offerta residenziale promuovendo equità tra edilizia pubblica, convenzionata e privata, con principi condivisi e trasparenti. Ad esito della suddetta procedura ad evidenza pubblica internazionale, l'Amministrazione valuterà per l'attuazione del progetto la soluzione gestionale più adeguata, anche tra le forme di partenariato possibili e individuerà la conseguente procedura, tenendo altresì conto degli esiti dell'estensione istruttoria che verrà condotta dagli Uffici.

Dato atto infine che:

Ad esito di ulteriori approfondimenti svolti con le diverse Direzioni, gli Assessorati Comunali ed i Municipi, è stato ritenuto opportuno stralciare dall'elenco delle aree inizialmente selezionate con Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024 per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, le aree denominate: **Via De Notaris (Municipio 2); Piazzale Martesana (Municipio 2); Via Esterle (Municipio 2); Betti/Cechov (Municipio 8); Via Trevi (Municipio 9).**

Tale scelta consente di dare piena attuazione agli obiettivi strategici definiti nei documenti programmatici adottati dall'Amministrazione – in particolare il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 e il Piano Aria Clima (PAC) – sottraendo alcune di queste aree a nuovi interventi edilizi e destinandole invece a funzioni di verde pubblico.

Risulta pertanto necessario:

1. **Proseguire il processo di analisi del patrimonio comunale disponibile**, come già previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24 ottobre 2024, attraverso un'azione congiunta tra uffici comunali e società partecipate. L'obiettivo è individuare *“ulteriori aree, immobili in disuso, parcheggi, nodi di interscambio e mercati comunali da inserire in una seconda fase di attuazione del Piano Straordinario, così da incrementare ulteriormente l'offerta di residenze in locazione permanente a canoni calmierati”*.
2. **Affiancare alla messa a disposizione dei compendi già individuati** – i cui tempi di realizzazione, pur garantendo un forte incremento della quota di alloggi ERSC e la rigenerazione del patrimonio pubblico, sono inevitabilmente di medio periodo - **la messa a disposizione di immobili comunali residenziali**. Tali immobili, pur richiedendo in alcuni casi interventi di riqualificazione, possono essere resi disponibili in un orizzonte temporale più breve. A tale scopo, si prevede:
 - l'utilizzo di immobili già appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente (es. complesso di via Trivulzio 18);
 - la valorizzazione, in alternativa all'alienazione prevista dalla L.R. 16/2016, di compendi inseriti nel PAVI (es. complesso di viale Lombardia 65), limitandola agli appartamenti attualmente non occupati e dunque effettivamente disponibili.

- la possibile acquisizione di immobili residenziali “cielo-terra” di proprietà di altri enti pubblici, da destinare a SAP e/o ERSC, qualora ne sia dimostrata l'indispensabilità e indilazionabilità. Al riguardo, si precisa che le acquisizioni potranno essere rifinanziate mediante i proventi derivanti dall'alienazione di complessi residenziali (S. M. del Suffragio 4, via Morosini 7, via Foldi 1), oggi di proprietà del Fondo Immobiliare Comune di Milano I – in liquidazione – e destinati a rientrare nel patrimonio comunale, come previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 703 del 12 giugno 2025. Tale strategia consente anche di **attivare patrimonio residenziale oggi non utilizzato**, che a Milano nel 2021 rappresentava circa il 13% del totale (fonte: Secondo Rapporto Osservatorio Casa Abbordabile – Milano, 2025).

Ritenuto opportuno chiedere di dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di procedere celermente con l'adozione degli atti finalizzati a esperire la procedura a evidenza pubblica avente per oggetto l'area di Via Demostene n. 10 e proseguire con gli approfondimenti progettuali necessari alla valorizzazione delle aree denominate “Ex Palasharp”, “San Romanello”, “Bovisasca”, “Pompeo Leoni”, “Medici Del Vascello” e “GFU Porto Di Mare”, come descritti nelle premesse.

Visti

- L'art. 43 dello Statuto Comunale di Milano;
- Il T.U. 18 agosto 2000, n. 267;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024;
- Le Determinazioni Dirigenziali della Direzione Casa n.11859 del 16/12/2024; n. 1355 del 27/2/2025, n. 1699 del 11/03/2025 e n. 1868 del 14/03/2025;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

1. di prendere atto delle risultanze – come sopra descritte e meglio dettagliate nella Relazione Tecnica allegata quale parte integrante del presente provvedimento - dell'attività istruttoria svolta dal Gruppo di Lavoro appositamente nominato con Atto del Direttore Generale prot.n. 289927 del 30/05/2025 per la valutazione delle proposte di manifestazione di interesse pervenute in risposta agli Avvisi pubblici esplorativi per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati contenenti soluzioni tecnico - gestionali finalizzate alla realizzazione e gestione di alloggi in edilizia residenziale sociale calmierata (ERSC) nell'ambito del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano (Determinazioni Dirigenziali n.11859 del 16/12/2024; n. 1355 del 27/2/2025; n. 1699 del 11/03/2025 e n. 1868 del 14/03/2025).

2. di approvare gli indirizzi per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 nell'ambito denominato “Via Demostene 10”, mediante procedura ad evidenza pubblica, ad esito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta, a mezzo della pubblicazione di bando di gara come descritto nelle premesse e i cui elementi costitutivi ricomprenderanno i contenuti della manifestazione di interesse giudicata maggiormente in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione come sopra descritta, per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

3. di dare atto che, ad esito della procedura ad evidenza pubblica, l'eventuale aggiudicazione resta subordinata al preventivo inserimento dell'ambito di Via Demostene n.10 nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari (PAVI), di competenza del Consiglio Comunale;

4. di approvare, con riferimento ai compendi: Ex Palasharp – San Romanello – Bovisasca – Pompeo Leoni – Medici Del Vascello - GFU Porto Di Mare, il successivo espletamento:

- di una estensione istruttoria che verrà condotta dagli Uffici, finalizzata ad approfondire, tra l'altro, gli aspetti economico-finanziari delle singole progettualità, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) come definita dalla Deliberazione di Giunta n.1299/2024, ovvero di alloggi in locazione permanente con canoni pari o inferiori a 80 €/mq

annui ed eventuali funzioni libere compatibili, nonché a realizzare alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici – SAP (ove previsti);

- di indagini ambientali onde poter stimare gli eventuali costi di bonifica dei siti e rendere quindi più coerenti i piani economici finanziari delle singole progettualità, riducendo i margini di errore;
- di una procedura ad evidenza pubblica internazionale comparativa finalizzata alla individuazione della migliore soluzione progettuale per lo sviluppo dei compendi. Le linee di indirizzo per la procedura internazionale comparativa verranno predisposte per la successiva approvazione da parte degli organi competenti, tenuto conto dei contenuti degli Avvisi pubblici, ed in particolare delle indicazioni progettuali fornite per ciascun ambito, nonché degli indirizzi approvati con il presente provvedimento e delle linee guida per la progettazione degli interventi abitativi di nuova costruzione (in fase di predisposizione), ovvero di linee di indirizzo che traducono la visione strategica dell'Amministrazione in strumenti operativi capaci di orientare la progettazione verso un'offerta abitativa inclusiva, innovativa e sostenibile, con l'obiettivo di implementare la qualità della nuova offerta residenziale promuovendo equità tra edilizia pubblica, convenzionata e privata, con principi condivisi e trasparenti. Ad esito della suddetta procedura ad evidenza pubblica internazionale, l'Amministrazione valuterà per l'attuazione del progetto la soluzione gestionale più adeguata anche tra le forme di partenariato possibili e individuerà la conseguente procedura, tenendo altresì conto degli esiti dell'estensione istruttoria che verrà condotta dagli Uffici.

5. di stralciare dall'elenco delle aree inizialmente selezionate con Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024 per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, le aree denominate: Via De Notaris (Municipio 2); Piazzale Martesana (Municipio 2); Via Esterle (Municipio 2); Betti/Cechov (Municipio 8); Via Trevi (Municipio 9).

6. di dare atto che i dirigenti competenti procederanno alla predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento;

7. di dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, al fine di indire nel più breve tempo possibile le procedure descritte nelle premesse alla presente proposta.

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Numero proposta: 1399 / 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE CASA

Massimo Marzolla

Firmato digitalmente da Massimo Marzolla

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Numero proposta: 1399 / 2025

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da Giuseppe Barbalace

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024. Presa d'atto esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata ai sensi della medesima Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 ed approvazione degli indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 1399 / 2025

Segreteria Generale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da Antonio Sebastiano Purcaro

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1236 DEL 09/10/2025

Si dichiara che sono parte integrante della presente deliberazione gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati e pubblicati come file separati dal testo della deliberazione sopra riportato:

1. DELG-1236-2025-All_1-All.01_Relazione_tecnica_DelGC_piano_casa_def_signed.pdf



Letto approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Antonio Sebastiano Purcaro
Firmato digitalmente

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stata sottoscritta la deliberazione