

Direzione Casa
Allegato parte integrante
a proposta di deliberazione G.C.
n. del .././.....
Il Direttore
Arch. Massimo Marzolla
firmato digitalmente

Relazione Tecnica

Parte integrante

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.

PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO

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.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024

In attuazione della sopracitata deliberazione, con Determinazione Dirigenziale della Direzione Casa n.11859 del 16/12/2024 è stato approvato l'Avviso pubblico esplorativo 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 (Primo Avviso) relativo alle aree della GFU "Porto di Mare", Via Sant'Elia 33 (Ex Palasharp), Via San Romanello e Via Demostene 10.

L'Avviso - pubblicato in data 16/12/2024 sul sito www.comune.milano.it e all'Albo Pretorio del

Comune di Milano – prevedeva quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di manifestazione di interesse le ore 12:00 del 17/03/2025. Il predetto termine è stato successivamente prorogato alle ore 12:00 del 02/04/2025 con Determinazione Dirigenziale n. 1699 del 11/03/2025 ed alle ore 12:00 del 28/5/2025 con determinazione Dirigenziale n. 1868 del 14/03/2025;

Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Casa n. 1355 del 27/2/2025 è stato approvato ed indetto un ulteriore Avviso pubblico esplorativo 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 (Secondo Avviso) relativo alle aree denominate "Via Bovisasca 18", "Via Pitagora", "Pompeo Leoni", "Via Medici del Vascello".

L'avviso - pubblicato in data 27/02/2025 sul sito www.comune.milano.it e all'Albo Pretorio del Comune di Milano - prevedeva quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di manifestazione di interesse le ore 12:00 del 28/05/2025.

Alla scadenza del termine prefissato del 28/05/2025 per entrambe gli Avvisi pubblicati sono pervenute complessivamente n.24 proposte così suddivise:

Compendio	n. proposte pervenute
Via Demostene 10	4
Ex Palasharp	7
San Romanello	3
GFU Porto di Mare	5
Pitagora	1
Bovisasca	2
Pompeo Leoni	2
Medici del Vascello	0

In linea con quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024, gli Avvisi pubblicati:

- prevedono lo svolgimento della fase di valutazione dei contenuti delle manifestazioni di interesse pervenute, all'esito della quale "sarà facoltà dell'Amministrazione definire, con successivi provvedimenti, la più idonea procedura da attivare al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati";
- precisano che le manifestazioni di interesse hanno esclusivamente funzione consultiva e non vincolano il Comune.

COSTITUZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE IN RISPOSTA AGLI AVVISI PUBBLICI ED ESITI DELLA RELATIVA ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

In ragione della notevole complessità tecnico economica delle valutazioni da effettuare è stato costituito con Atto del Direttore Generale prot.n. 289927 del 30/05/2025 apposito Gruppo di Lavoro a supporto del Responsabile del procedimento, che ha visto il coinvolgimento di molteplici e trasversali competenze e professionalità, rinvenibili, in coerenza con il vigente assetto organizzativo e direzionale, nell'ambito delle seguenti Direzioni/Aree dell'Ente: Direzione Generale; Area Pianificazione Urbanistica Generale (nell'ambito della Direzione Rigenerazione Urbana), Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE, Area Verde e Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale (nell'ambito della Direzione Verde e Ambiente), Area Coordinamento, Programmazione Servizi e Governance PPP (nell'ambito della Direzione Specialistica Pianificazione e Programmazione Servizi), Area Valorizzazione e Sviluppo Immobiliare (nell'ambito della Direzione Demanio e Patrimonio), nell'esame e nella valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute, tenuto conto degli obiettivi strategici previsti dalla deliberazione di Giunta comunale sopracitata n. 1299 del 24 ottobre 2024 e secondo i criteri stabiliti negli avvisi pubblicati.

La predetta attività istruttoria da parte del Gruppo di Lavoro così costituito si è svolta in particolare procedendo ad analizzare le proposte pervenute per ognuno degli ambiti oggetto degli Avvisi Pubblici Esplorativi sopradetti, in ragione delle specificità di ciascun ambito e della strategia di sviluppo complessiva delineata dall'Amministrazione e declinata all'interno degli Avvisi stessi.

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.

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.

In particolare:

- Per i compendi: Ex Palasharp – San Romanello – Pitagora – Bovisasca – Pompeo Leoni – Medici Del Vascello - GFU Porto Di Mare, non ritenendo le proposte pervenute aderenti agli obiettivi prefissati con gli indirizzi degli Avvisi Pubblici Esplorativi e della Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024 “Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano”, risulta conseguentemente necessaria, per il prosieguo della procedura, un’estensione istruttoria, al fine di approfondire tra l’altro gli aspetti economico-finanziari delle singole progettualità, con particolare riferimento alle indagini ambientali dei suoli per definire la stima dei costi delle eventuali bonifiche, tra gli elementi essenziali del Piano Economico Finanziario.
- relativamente al compendio “Via Demostene 10” la proposta che stata valutata come sufficientemente in linea con le indicazioni fornite nell’Avviso per il 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, risulta essere la proposta presentata da Teicos Costruzioni s.r.l., meglio descritta nel seguito.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PERVENUTA PER L’AREA VIA DEMOSTENE 10 RITENUTA IN LINEA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO

Proponente: Teicos Costruzioni S.r.l.

Oggetto della proposta: Completamento della struttura esistente, senza elevazione dei corpi di fabbrica esistenti (mediante l’introduzione di nuovi piani), per l’insediamento di una Superficie Convenzionale per ERSC pari a 2.187,75 mq (corrispondente a 33 alloggi secondo il progetto presentato), inferiore quindi alla Superficie Convenzionale massima per ERSC fissata in Avviso per il compendio, pari a 4.896 mq. La proposta prevede inoltre:

- 1.237,75 mq di Superficie per servizi e/o commercio di vicinato (collocati al piano terra del corpo di fabbrica A e in parte del piano rialzato del corpo di Fabbrica B);
- 1.005,4 mq di Superficie dedicati alla dotazione obbligatoria di parcheggi (reperiti nell’interrato al corpo di fabbrica B), corrispondente a 34 posti auto.

Si propone altresì la realizzazione di un’area verde pubblica fruibile di 1.520 mq, garantendo permeabilità pedonale all’isolato.

Dal punto di vista del regime giuridico la proposta prevede la costituzione di un diritto di superficie della durata di 90 anni, il cui corrispettivo offerto è pari a 184.473,44 € da corrispondersi all’A.C. in 3 rate:

- 1° rata al quarto anno (data prevista fine lavori);

- 2° al quindicesimo anno;
- 3° al trentesimo anno.

Il valore proposto per il diritto di superficie è stato calcolato considerando il valore di monetizzazione delle aree a standard 2024 nella microzona OMI di riferimento (D35) - pari a 437,26 €/mq - moltiplicato per la superficie di progetto da destinare a commercio di vicinato, pari a 843,77 €/mq, scontato del 50%.

La proposta prevede l'applicazione dei seguenti canoni:

- ERSC: 80 €/mq * anno
- Commercio vicinato: 200€/mq*anno
- Spazi sociali: 90 €/mq*anno
- Posti auto: 1.440 €/anno*p. auto.

Il costo di realizzazione dell'intervento indicato è pari a 5.690.000,00 €. Il valore totale da finanziare è pari a 6.997.070,62 € (costo di realizzazione dell'intervento + IVA). Si prevede per la realizzazione dell'intervento la costituzione di una cooperativa di abitanti a proprietà indivisa che assume anche la qualifica di impresa sociale. Si prevede inoltre, per la sostenibilità economica dell'operazione, un apporto di equity da parte dei membri della cooperativa di 20.000 € per alloggio (pari a complessivi 660.000,00€).

Il PEF, sebbene semplificato, si presenta sostanzialmente completo e risulta sostenibile.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI VIA DEMOSTENE 10 E DELLE PREVISIONI DI SVILUPPO FISSATE NELL'AVVISO PUBBLICO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO

Con riferimento all'ambito di via Demostene 10, ed in particolare allo stato attuale dei luoghi, occorre tener presente:

- Che su tale lotto era presente sin dagli anni '60 un edificio prefabbricato ad uso scolastico. Nel 2007 venne siglato un Protocollo di Intesa tra il Comune di Milano e l'Università degli Studi di Milano – Bicocca che prevedeva la concessione d'uso gratuito in favore di quest'ultima di alcuni edifici scolastici di proprietà comunale oramai in disuso per la realizzazione di residenze universitarie.
- A seguito della stipula della concessione d'uso in data 15/7/2008, l'Università Bicocca ha proceduto con la demolizione del preesistente edificio scolastico e alla bonifica dei suoli.
- L'edificio attualmente esistente è stato realizzato negli anni 2012-2017, ma i lavori sono stati sospesi, a seguito di risoluzione del contratto di appalto per inadempienza dell'appaltatore.
- Secondo il progetto dello studentato, l'edificio si articola in due distinti corpi di fabbrica "A" (lungo via Stefanardo da Vimercate) e "B" (lungo via Demostene) collegati da un corpo scala denominato corpo "C", ed allo stato attuale l'edificio è costituito dalle sole strutture in cemento armato del corpo A e tre impalcati del corpo B.
- Al fine di proseguire e portare a termine i lavori di realizzazione della nuova residenza universitaria, l'Università degli Studi di Milano Bicocca, ha predisposto e presentato un nuovo progetto di riqualificazione della struttura esistente a valere sul V Bando Legge n. 338/2000 (D.M 1257 del 30/11/2021) che però è stato incluso tra gli interventi ammessi a cofinanziamento, ma

con riserva e subordinatamente alla disponibilità di ulteriori risorse (D.M. n. 1488 del 06/11/2023).

- A seguito dell'intervenuta mancanza dei finanziamenti pubblici necessari per il completamento del progetto l'Università degli Studi di Milano Bicocca ha manifestato la necessità di valutare altre soluzioni per consentirle di far fronte alla continua domanda di ospitalità da parte dei propri studenti dovendo pertanto prescindere dall'utilizzo dell'area concessa con l'atto stipulato in data 15/07/2008 e proponendone la restituzione al Comune di Milano. In considerazione, pertanto, della mancata attuazione delle previsioni del Protocollo di Intesa, per l'ambito di via Demostene 10, ed in previsione della restituzione dell'area e dell'immobile al Comune di Milano lo stesso è stato quindi individuato per le finalità del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano.

Con Determinazione Dirigenziale n.4463 del 04/06/2025 l'Amministrazione Comunale ha preso atto della rinuncia dell'Università degli Studi di Milano – Bicocca al progetto di riconversione in residenza universitaria del complesso scolastico inutilizzato di proprietà comunale di via Demostene n. 10, dichiarando l'intervenuta decadenza dalla concessione in uso gratuito sottoscritta in data 15/07/2008 (e successivo atto modificativo approvato con determinazione dirigenziale n.3418 del 02/05/2022), ai fini dell'adozione degli atti di cui all'art. 53, comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, precisando inoltre che, ai sensi della Deliberazione di Giunta n.1299 del 24/10/2024 "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano", la destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale di via Demostene n.10, individuata catastalmente al Foglio 146, mappali 493 e 504 del NCEU di Milano è "Edilizia Residenziale Sociale Calmierata" (ERSC) come definita dalla medesima Deliberazione che è assimilabile alla categoria funzionale Servizi abitativi così come definiti dal PGT vigente. Ai sensi della Determinazione Dirigenziale suddetta, la riconsegna dell'Area di via Demostenen.10 all'Amministrazione Comunale da parte dell'Università degli Studi di Milano – Bicocca avverrà solo a seguito dell'eventuale aggiudicazione della stessa all'operatore privato per l'attuazione della proposta progettuale per la realizzazione di ERSC.

Con Determinazione Dirigenziale n. 5750 del 15/07/2025 del Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale "Assoggettamento alla disciplina individuata dal Piano delle Regole di cui all'art. 53 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente relativamente al seguente ambito: "Pdl Demostene 10" l'ambito di via Demostene 10 è stato assoggettato alla disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio con l'attribuzione delle specifiche prescrizioni di ogni tessuto morfologico attribuito, stralciando l'ambito dagli "Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati ed adottati" e individuando il medesimo come servizio afferente alla categoria "Servizi abitativi" del Catalogo dei servizi, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024 e la successiva Determinazione Dirigenziale n. 4463 del 04/06/2025.

L'Avviso Pubblico Esplorativo pubblicato del 16/12/2024, tenuto conto dei contenuti e degli obiettivi fissati dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024, prevedeva, con riferimento all'Ambito di via Demostene n.10: *"Il progetto per l'area di via Demostene, con ST (superficie territoriale) pari a 4.896,4 mq, prevede il completamento del progetto edilizio esistente per una quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC); Le altezze del progetto dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'altezza massima di 5 piani; Il progetto dovrà prevedere una quota di almeno il 50% della ST di spazio pubblico e ad uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da destinare a verde profondo lungo la connessione ambientale individuata. Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato"*.

CONCLUSIONI

Ambito di via Demostene n.10

Per quanto sopra esposto, tenuto conto anche delle specificità del compendio di via Demostene 10 e delle indicazioni fornite in Avviso per lo sviluppo dello stesso per le finalità del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, la proposta sopradescritta risulta essere di interesse per l'Amministrazione Comunale, in rapporto non solo agli obiettivi del Piano Straordinario stesso 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. Al Comune deriva inoltre 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.

Con la procedura ad evidenza pubblica si intende pertanto 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, 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.

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 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).

Ambito di via Pitagora

Ulteriori 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.

Compendi Ex Palasharp, San Romanello, Bovisasca, Pompeo Leoni, Medici del Vascello e GFU-Porto di Mare:

poiché nessuna delle proposte pervenute a seguito dell'indagine esplorativa è stata ritenuta coerente con gli obiettivi fissati dagli Avvisi Pubblici e dalla Deliberazione di Giunta n. 1299/2024, il Comune di Milano intende procedere 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.

AGGIORNAMENTO DELL'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 - ULTERIORI SVILUPPI DEL PIANO

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).