

**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.**

Data di pubblicazione dell'Avviso: 16/12/2024

RISPOSTE AI QUESITI DI CHIARIMENTO PERVENUTI AL 11/02/2025

I soggetti interessati sono invitati alla lettura delle risposte fornite indipendentemente dal sito per il quale intendono presentare proposte.

**Sito: VIA DEMOSTENE 10**

<b>Quesito n. 1 del 13/01/2025</b>
<p>Vi chiediamo la seguente documentazione funzionale ad effettuare i dovuti approfondimenti in ordine alla fattibilità dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- denuncia art. 65 del dpr 380/2001 ("denuncia cementi armati") delle strutture esistenti nonché documentazione geologico-geotecnica, nonché eventuali altri atti ad essa correlati (vedi e.g. certificati materiali in corso d'opera,...);</li><li>- rilievo strumentale dell'area;</li><li>- rilievo delle strutture presenti.</li></ul>
<b>Quesito n. 2 del 16/01/2025</b>
<p>Dopo visita di oggi in Via Demostene 10, chiedo invio di tutta la documentazione progettuale in vostre mani.</p>
<b>Risposta ai quesiti nn. 1 e 2</b>
<p>Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.</p>
<b>Quesito n. 3 del 17/01/2025</b>
<p>Al fine di procedere con il corretto sviluppo progettuale per l'area di via Demostene abbiamo un quesito in merito alla corretta applicazione delle distanze tra edifici.</p> <p>Premettendo che i due manufatti esistenti hanno tra loro una distanza inferiore ai 10 metri ove si fronteggiano e che il comma 6 dell'art. 86 del vigente Regolamento edilizio prevede che "Le verifiche e i limiti di cui ai commi precedenti possono essere derogati qualora si proceda mediante piani e programmi attuativi, modalità diretta convenzionata ovvero</p>

strumenti di programmazione negoziata, solo in presenza di espressa diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica.” ci chiediamo sia possibile derogare tale distanza.

In particolare, vista la dimensione dell'intervento e l'azzonamento urbanistico dell'area che con tutta probabilità verrà trasformata mediante titolo diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato), ci chiediamo se con tale modalità sia possibile derogare alla distanza di 10 metri prescritta dall'art. 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

### **Risposta al quesito n. 3**

Premesso che, come indicato nell'Avviso, secondo il progetto dell'opera l'edificio si articola in due distinti corpi di fabbrica, A (lungo Stefanardo da Vimercate) e B (lungo via Demostene) collegati da un corpo scala denominato corpo C. Allo stato attuale l'edificio è costituito dalle sole strutture in cemento armato del corpo A e tre impalcati del corpo B. Si precisa inoltre che il corpo A è di 4 piani fuori terra (piano terra + piani 1, 2, 3) il corpo B è anch'esso di 4 piani ma con piano seminterrato (oltre piani 1, 2 e 3), risultando quindi i piani dei due corpi di fabbrica leggermente sfalsati, così come le relative altezze della copertura. Risulta completa la struttura del corpo A, mentre mancano due solai del corpo B.

La distanza dei 10 mt è derogabile solo all'interno di Piani o PdC convenzionati solo tra edifici interni al lotto. Verso l'esterno deve essere sempre garantita. Peraltro, ove derogata va puntualizzato in convenzione (da approvare in Giunta Comunale) ed essendo norma igienica, si sconsiglia.

### **Quesito n. 4 del 28/01/2025**

- 1) È possibile disporre delle planimetrie dell'immobile o dell'ultima pratica presentata?
- 2) Profilo di tassazione: sugli affitti a canone calmierato è previsto un profilo di tassazione specifica?
- 3) Nel bando si specifica che almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato. Tali spazi a servizi sono anch'essi assoggettati ad un canone massimo, oppure si possono considerare con canone libero di mercato?
- 4) In caso si decida di realizzare dei posti auto/box, questi devono essere considerati esclusivamente di pertinenza degli alloggi o possono essere affittati anche a terzi soggetti non abitanti nell'immobile? In caso di realizzo e affitto dei box, si può considerare un canone in aggiunta a quello degli alloggi nel prospetto economico?
- 5) In caso di istituzione diritto di superficie:
  - è possibile inserire una clausola di cessione verso terzi del diritto?

- è prevista una durata massima o minima di contratto?
- è previsto il pagamento di un “canone” dell’immobile?

#### **Risposta al quesito n. 4**

- 1) Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell’Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.
- 2) Si rimanda alla normativa vigente in materia.
- 3) Relativamente agli spazi destinati a servizi e commercio di vicinato non vi sono vincoli di calmierazione del canone, ma sarà l’operatore, alla luce del PEF, a proporre il relativo valore.
- 4) Precisato che, in relazione alla proposta progettuale presentata è dovuta la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge e dalle disposizioni regolamentari vigenti, nel PEF da allegare alla proposta dovrà essere indicato anche il canone di locazione proposto per i posti auto. A fronte della proposta dell’operatore interessato, l’Amministrazione si riserva di valutare la possibilità di destinare una parte dei posti auto realizzati alla locazione a soggetti terzi diversi dagli assegnatari degli alloggi ERSC, nel rispetto della disciplina applicabile.
- 5) L’eventuale cessione del diritto di superficie a terzi è possibile fermo restando quanto previsto dall’Avviso per l’area di Via Demostene, ovvero la sola realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) per una quantità massima edificabile pari a 1 mq/mq come definita nelle “*Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano*” di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299/2024, ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori a Euro 80/mq annui.

Con riferimento alla domanda inerente la durata massima o minima di contratto, si fa presente che ai sensi dell’Avviso, i soggetti interessati a presentare una proposta dovranno indicare nel PEF la durata proposta del diritto di superficie (che sarà equivalente alla durata della convenzione ERSC) che rispetti il limite massimo posto a 90 anni.

Con riferimento alla domanda circa il pagamento di un “canone” dell’immobile: ai sensi dell’Avviso, i soggetti interessati a presentare una proposta dovranno indicare nel PEF l’ammontare del corrispettivo offerto per il diritto di superficie, da corrispondersi all’Amministrazione *una tantum* (calcolo basato sulle indicazioni fornite in Avviso stesso).

**Sito: EX PALASHARP (VIA SANT'ELIA 33)**

**Quesito n. 1 del 13/01/2025**

Con la presente per chiedere chiarimenti relativi all'area di via Sant'Elia (ex Palasharp) – Avviso pubblico esplorativo – alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) nell'ambito del piano straordinario per la Casa Accessibile a Milano:

- 1) Possibilità di avere eventuali contributi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC);
- 2) Cosa si intende per Funzioni libere;
- 3) Per quanto riguarda i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) che tipo di negozi e servizi si possono fare? È possibile venderli o si possono solo affittare?
- 4) Bisogna corrispondere oneri di urbanizzazione?
- 5) Costo area?
- 6) Diritto di superficie (90 anni) o Diritto di proprietà (90 anni)?
- 7) È disponibile altro materiale oltre a quello presente sul portale (es. stato di fatto rilevato/quotato)?

**Risposta al quesito n. 1**

- 1) L'Avviso è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati disponibili a realizzare e gestire alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) nelle aree di proprietà comunale oggetto del medesimo, secondo le specifiche indicazioni fornite per ciascuna area. Ad esito della valutazione dei contenuti delle manifestazioni d'interesse presentate, sarà facoltà dell'Amministrazione definire, con successivi provvedimenti, la più idonea procedura da attivare al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati. Ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024 – *“Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano”*, l'Amministrazione potrà valutare di *“contribuire alla sostenibilità dei Piani Economici Finanziari rinunciando ai valori delle aree messe a disposizione a valore simbolico (quale contributo indiretto alla realizzazione della calmierazione dei canoni) e che potranno essere concesse in diritto di superficie novantennale, ma anche valutando la possibilità dello scomputo degli OO.UU. della parte privata dell'intervento (quando prevista dal PGT) quale contribuzione pubblica anche sostenendo quota parte degli eventuali costi di bonifica, fino al possibile contributo sul canone di locazione per contenerne il tetto massimo”*.
- 2) Per funzioni libere si intendono le funzioni urbane di libera scelta dell'operatore tra quelle elencate all'articolo 5, comma 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT. Ai sensi dell'Avviso, le eventuali funzioni libere previste devono essere compatibili con la funzione residenziale per ERSC.
- 3) Con riferimento all'Area denominata 'Ex Palasharp', l'Allegato 2 all'Avviso prevede la realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) per 1.812 mq (0,1 mq/mq). Come indicato nell'Avviso, gli alloggi SAP e le relative consistenze sono da includere nella

documentazione di carattere tecnico ai fini della progettazione complessiva dello sviluppo dell'area. È comunque facoltà del proponente avanzare nei confronti dell'Amministrazione l'impegno di provvedere alla realizzazione della quota di alloggi SAP per l'area in esame, fornendo evidenza della compatibilità dell'obbligo assunto con il mantenimento dell'equilibrio nel PEF. In ogni caso, una volta realizzati, tali alloggi rientreranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale, che si occuperà della gestione degli stessi e delle procedure di assegnazione, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

- 4) Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2023 - "*Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia*" e s.m.i. in relazione alle funzioni urbane previste nella proposta presentata.
- 5) Come indicato nell'Avviso, nel PEF allegato alla proposta dovranno essere indicati, tra gli altri elementi, sia la durata proposta del diritto di superficie (che sarà equivalente alla durata della convenzione ERSC), sia il calcolo dell'ammontare del corrispettivo offerto per il diritto di superficie da corrispondersi all'Amministrazione *una tantum* (basato sulle indicazioni contenute nell'Avviso stesso). Si precisa che il valore del corrispettivo offerto all'Amministrazione comunale per il diritto di superficie - per una durata massima di 90 anni - per le funzioni da insediare terrà conto, per l'area da destinare a funzioni urbane libere, dei valori di riferimento riportati nella tabella *sub* Allegato 2 alla determinazione dirigenziale dell'Area Pianificazione Attuativa 2 n. 10623 del 13/11/2024 (ultimo aggiornamento), eventualmente ponderati in considerazione dello stato di fatto e di diritto dell'area/del compendio, a fronte di elementi opportunamente specificati e dettagliati nel PEF.
- 6) Come indicato nell'Avviso: "*al fine di garantire il finanziamento dei progetti (bancabilità), l'Amministrazione Comunale prevede di concedere agli operatori le aree / i compendi oggetto del presente Avviso attraverso l'istituto giuridico del diritto di superficie. [...]*" "*Il Comune si riserva, ad esito alla verifica delle proposte ricevute, di valutare l'eventuale costituzione di altri diritti reali di godimento o comunque l'assegnazione delle aree / dei compendi mediante altre forme concessorie o contrattuali idonee a salvaguardare la finanziabilità e la sostenibilità economica degli interventi*".
- 7) Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.

#### **Quesito n. 2 del 06/02/2025**

Con riferimento al bando dell'area di Palasharp al punto C si specifica che il 50% della superficie del piano terra deve essere dedicata a spazi commerciali di vicinato. Si può specificare se vi è una superficie minima/massima da rispettare? Tale superficie

commerciale deve essere considerata interamente all'interno della superficie delle Funzioni Libere?

**Risposta al quesito n.2**

Come riportato nell'Allegato 2 dell'Avviso riferito all'area di via Sant'Elia (Palasharp) *"Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato"*. Pertanto, l'ammontare di tale superficie è in funzione della proposta progettuale (masterplan) elaborata dal singolo operatore in coerenza con le linee di sviluppo progettuale contenute nel medesimo Allegato 2. Essa può non rientrare nella superficie indicata nell'Allegato 2 per funzioni libere solo se destinata a *"servizi pubblici e di interesse pubblico o generale"* come definiti all'art. 4, comma 2 ed ai sensi dell'art. 6, comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Si rinvia inoltre alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023 recante *"Approvazione degli indirizzi in merito alla metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia"*.

**Quesito n. 3 del 06/02/2025**

Vorremo sapere se è possibile ricevere il rilievo in dwg dell'area interessata dal bando.

**Risposta al quesito n. 3**

Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.

**Sito: GFU PORTO DI MARE**

**Quesito n. 1 del 22/01/2025**

Buongiorno in merito al bando in oggetto si procede con la richiesta di alcuni chiarimenti su diversi aspetti:

**AMBIENTALI:** è possibile ricevere informazioni rispetto allo stato dei luoghi, se sono state già fatte delle indagini preliminari ambientali e se vi sono dei valori (anche parametrici) su opere di bonifica ambientale, demolizioni e ripristino.

**SAP:** Il promotore si dovrà fare carico della realizzazione di questi immobili/unità tramite il sostegno di fondi pubblici e di conseguenza prevedere questa copertura nel PEF. Inoltre in fase di gestione operativa e assegnazione, sarà onere della PA o di sue partecipate, tale scopo?

**COMMERCIO PIANI TERRA:** è indicato che il 50% della SL ai piani terra dovrà ospitare commercio di vicinato e/o servizi. Questo vale anche per gli edifici che saranno destinati

a SAP? Per tali funzioni il calcolo degli oneri di urbanizzazione è da prevedere a valore massimo oppure sono previsti delle agevolazioni?

**CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

CASO A: per una fattibilità economico finanziaria, è possibile riparametrare i pesi dimensionali tra ERSC e funzioni libere, in maniera che si possa ottenere una sostenibilità economica finanziaria dell'operazione?

CASO B: qualora la SL massima indicata, per motivi urbanistico/edilizi, (es. H max edifici), non possa essere collocata sulla superficie edificabile riportata, il proponente può presentare proposte alternative (es. aumento H max).

Porto di Mare - Cascina: è presente un rilievo e SL attuale del complesso immobiliare? Tutti gli immobili sono vincolati oppure è possibile la sostituzione di alcuni?

**Risposta al quesito n. 1**

Aspetti AMBIENTALI: Con riferimento allo stato di salubrità dei suoli, si rinvia al Documento Preliminare di Progettazione “*Allegato 2\_DPP Porto di Mare\_230118\_GFU\_Comune*” allegato all’“*Avviso per la raccolta di manifestazioni d'interesse sito per la Grande Funzione Urbana Porto di Mare in via Fabio Massimo*”, disponibile al seguente link: [https://servizi.comune.milano.it/en/dettaglio-contenuto/-/asset\\_publisher/pqxq/content/bando-di-raccolta-di-manifestazioni-d-interesse-sito-per-la-grande-funzione-urbana-porto-di-mare-in-via-fabio-massimo](https://servizi.comune.milano.it/en/dettaglio-contenuto/-/asset_publisher/pqxq/content/bando-di-raccolta-di-manifestazioni-d-interesse-sito-per-la-grande-funzione-urbana-porto-di-mare-in-via-fabio-massimo).

Servizi Abitativi Pubblici (SAP): Per l'area denominata GFU “Porto di Mare”, l’Avviso prevede la realizzazione di alloggi SAP per 14.426 mq, pari a 0,1 mq/mq. Come indicato nell’Avviso, gli alloggi SAP e le relative consistenze sono da includere nella documentazione di carattere tecnico ai fini della progettazione complessiva dello sviluppo dell’area. È comunque facoltà del proponente avanzare nei confronti dell’Amministrazione l’impegno di provvedere alla realizzazione della quota di alloggi SAP per l’area in esame, fornendo evidenza della compatibilità dell’obbligo assunto con il mantenimento dell’equilibrio nel PEF. In ogni caso, una volta realizzati, tali alloggi rientreranno nella piena disponibilità dell’Amministrazione comunale, che si occuperà della gestione degli stessi e delle relative procedure di assegnazione, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

COMMERCIO PIANI TERRA: La previsione di destinare almeno il 50% dei piani terra a servizi e commercio di vicinato è relativa agli immobili destinati ad ERSC ed a funzioni libere. Per quanto riguarda esoneri o riduzioni, si rinvia alla regolamentazione comunale vigente, fra cui la deliberazione C.C. n. 28/2023.

CAPACITÀ EDIFICATORIA: I soggetti interessati a presentare proposte sono tenuti ad attenersi alle indicazioni fornite in Avviso per la specifica area/compendio, indicando nel PEF l’eventuale scostamento dalla piena sostenibilità finanziaria della proposta presentata.

Porto di Mare – Cascina: Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.