

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 11/03/2025

I soggetti interessati sono invitati alla lettura di tutte le risposte fornite e pubblicate sulla pagina internet dell'Avviso, indipendentemente dal sito per il quale intendono presentare proposte.

Sito: non specificato

Quesito n.1 del 28/02/2025
Piani terra destinazione commercio e/o servizi vicinato: qualora si proceda con un progetto/masterplan che prevede attacco a terra con sistema pilastri e aperto, le superfici destinate a tali funzioni possono essere non previste nella proposta?"
Risposta al quesito n.1
Come riportato in Avviso, agli Allegati n.1 - GFU "Porto di Mare", n.2 - Via Sant'Elia 33 (Ex Palasharp), n.3 – Via San Romanello e n.4 – Via Demostene dell'Avviso riferito all'area di via Sant'Elia (Palasharp): " <i>Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato</i> ". In linea con le strategie dell'Amministrazione, tale indicazione progettuale mira a promuovere piani terra attivi, anche con funzioni in SL come commercio e uffici, in affaccio e in continuità con lo spazio pubblico, quindi incompatibili con soluzioni esclusivamente a pilotis.

Sito GFU 'PORTO DI MARE'

Quesito n.1 del 03/03/2025
1) Per effetto dei vincoli di bando, rispetto al totale della capacità edificatoria dell'area prevista da bando, 158.690 mq (144.264*1,1), si ritiene ragionevolmente insediabile solamente la metà della SL, circa 80.000 mq. Ipotizzando di utilizzare la volumetria libera per il 49% (39.200 mq) residuerebbero circa 11.292 mq di volumetria libera; è ipotizzabile il trasferimento della SL libera residua, non insediabile in loco, in altre aree del territorio comunale e/o la relativa cessione?
2) Una porzione dell'area sembra interessata da falda affiorante che impedirebbe la realizzazione di piani interrati (a meno di costi insostenibili) e, comunque, incrementerebbe in maniera significativa i costi di costruzione; esiste uno studio idrogeologico/geotecnico che identifichi il posizionamento della falda e permetta di capire i limiti nello sviluppo dell'area?

3) Si chiede conferma che tutti i contratti di locazione transitori ad oggi in essere sull'area saranno oggetto di risoluzione da parte del Comune prima del trasferimento delle aree al soggetto aggiudicatario.

Risposta al quesito n.1

- 1) Premesso che oggetto del presente Avviso è l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la realizzazione e gestione, su aree di proprietà comunale, di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), seguendo le indicazioni progettuali di sviluppo fornite (rif. sezione C degli Allegati 1, 2, 3 e 4), ivi incluse pertanto le volumetrie indicate per ciascuna area o compendio, non vi è alcuna possibilità di allocare altrove la capacità edificatoria del compendio in oggetto. Si specifica che, ai sensi dell'art. 16 ("Grandi Funzioni Urbane") delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT:
- a ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'IT unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato, pari a 0.35 mq/mq di SL, *"per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU"* (nel caso del comparto GFU 'Porto di Mare' oggetto dell'Avviso: la realizzazione di ERSC e Servizi Abitativi Pubblici- SAP);
 - inoltre: *"la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane dovrà essere connessa funzionalmente e temporalmente alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (...)".*
- 2) E' possibile fare riferimento alle indicazioni contenute nel Capo V – Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente, nonché alle tavole R.01, G.17, G.03 e G.06.
- 3) Premesso che parte delle aree facenti parte il compendio in oggetto sono già rientrate in possesso dell'Amministrazione Comunale; per un'altra parte è già stata emessa sentenza esecutiva di sfratto da parte del Tribunale, ovvero si attende sentenza a seguito di ricorso da parte degli attuali occupanti; un'altra parte ancora è oggetto di contratti di locazione transitoria scaduti che costituiscono titolo esecutivo al rilascio, ovvero temporaneamente in custodia ad enti del terzo settore; negli altri casi, l'Amministrazione ha notificato ai soggetti diffida al rilascio. L'Amministrazione Comunale, si farà carico dell'attivazione delle procedure più idonee per il celere rientro in possesso delle porzioni di compendio ancora oggi occupate.

Quesito n.2 del 06/03/2025

Con la presente Si richiede la possibilità di una proroga per la consegna da parte dell'ente, di ca. 10/15 gg per l'area Porto di Mare.

Tale area ha una complessità progettuale importante per le dimensioni oltre dover prevedere una progettualità aggiuntiva per il parco lungo via San Dionigi.

Risposta al quesito n.2

Come pubblicato sulla pagina internet dell'Avviso, con Determinazione Dirigenziale n.1699 del 11/03/2025 il termine ultimo per la presentazione delle proposte per tutte le aree e/o i compendi è stato prorogato alle ore 12:00 del 02/04/2025.

Sito: SAN ROMANELLO**Quesito n.1 del 03/03/2025**

L'area del parcheggio adiacente è soggetta a vincoli? C'è già qualche previsione o progetto di come eventualmente verrà utilizzata in futuro?

Risposta al quesito n.1

Risposta già fornita a quesito analogo (si vedano le FAQ già pubblicate sulla pagina internet dell'Avviso).