

**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 16/04/2025

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**

<b>Quesito n. 1 del 03/04/2025</b>
in merito alla compilazione dell'allegato 5 - SCHEDA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE - si chiede cortesemente Vs chiarimento sugli impegni giuridici che il soggetto partecipante alla manifestazione d'interesse assume nei confronti del Comune di Milano compilando e sottoscrivendo il predetto modulo.
<b>Risposta al quesito n.1</b>
<p>Come specificato nel testo dell'Avviso: <i>“Con la consegna o l’invio della manifestazione di interesse, e senza poter pretendere alcun corrispettivo, i soggetti partecipanti autorizzano il Comune di Milano ad utilizza-re la documentazione allegata ai fini della valutazione preliminare della proposta e dell’eventuale attivazione delle successive procedure ad evidenza pubblica finalizza-te all’individuazione dei soggetti privati con i quali avviare lo sviluppo delle aree/dei compendi per le finalità summenzionate”.</i></p> <p>Inoltre: <i>“La “manifestazione di interesse” presentata avrà esclusivamente funzione consultiva e non avrà carattere vincolante per il Comune. Il presente Avviso non costituisce pertanto espressione di volontà negoziale, né comporta per il Comune di Milano l’assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l’Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell’Amministrazione Comunale da parte dei concorrenti, a qualsivoglia titolo”.</i></p> <p>In coerenza con quanto sopra, con la compilazione dell’Allegato 5 “Scheda di Manifestazione di Interesse” il soggetto partecipante dichiara:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>“di essere consapevole che la proposta depositata ha funzione esclusivamente consultiva, non ha carattere vincolante per il Comune e in relazione alla stessa non potrà pretendere alcun corrispettivo; la presentazione della presente manifestazione non comporta, dunque, per il Comune di Milano, l’assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l’Amministrazione Comunale nei confronti dell’interessato ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell’Amministrazione Comunale da parte degli eventuali contraenti, a qualsivoglia titolo;</i></li></ul>

- di autorizzare il Comune di Milano ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra, consistente in:
  - o valutazione preliminare della proposta;
  - o eventuale attivazione delle successive procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'individuazione dei soggetti privati con i quali avviare lo sviluppo delle aree/dei compendi".

**Sito: VIA DEMOSTENE 10**

**Quesito n.1 del 03/04/2025**

Buongiorno, in qualità di tecnico incaricato da impresa sono a porvi le seguenti domande sul bene in all. 4 'Via Demostene' del bando in oggetto:

- 1) Essendo il bene in proprietà del Comune di Milano, per la ristrutturazione dell'immobile è previsto il versamento degli oneri urbanistici, del contributo Costo di Costruzione e delle eventuali monetizzazioni? In caso affermativo, sono presenti possibili meccanismi per l'abbattimento del valore degli OOUU?
- 2) Cosa si intende per "funzioni urbane libere" o "eventuali funzioni libere compatibili", presenti nell'Avviso? E' corretto interpretarle come aree a funzione commerciale o box/posti auto?
- 3) Stante l'Art. 12 delle NdA di PdR vigente, si domanda se è possibile realizzare i necessari posti auto a supporto delle residenze al livello strada, ovvero a raso all'interno del lotto.

**Risposta al quesito n.1**

- 1) Come indicato nella sezione C) "Indicazioni progettuali" dell'Allegato 4: *"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)".*  
Si prevede pertanto la realizzazione di ERSC 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 del 24/10/2024 – ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad Euro 80/mq annui – per una quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq. Essendo l'ERSC, come sopra definita, residenza sociale in locazione permanente, può usufruire della riduzione fino al 100% degli oneri di urbanizzazione (come stabilito dalla Deliberazione di Consiglio n.28 del 17/05/2023 avente ad oggetto "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"). Inoltre, l'articolo 17 del DPR 380/01 prevede che il contributo di costruzione non sia dovuto nei casi di edilizia abitativa convenzionata.
- 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, laddove sia prevista, oltre alla realizzazione di ERSC, la possibilità di insediare funzioni libere, queste ultime devono essere compatibili con la funzione residenziale per ERSC. Ai sensi dell'Avviso e dell'Allegato 4, per il sito di via Demostene, con ST (superficie territoriale) pari a 4.896,4 mq, si prevede esclusivamente il completamento del progetto edilizio esistente per una quantità edificabile massima pari

a 1 mq/mq di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), con l'indicazione di destinare almeno il 50% della superficie dei piani terra a servizi e commercio di vicinato. Per l'ambito di via Demostene, la suddetta superficie dei piani terra può solo essere 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".

- 3) Ai sensi della normativa vigente, è esclusa la possibilità di reperimento a livello strada della dotazione obbligatoria di parcheggi privati, prevista dalla legge e dalle disposizioni regolamentari vigenti. Tale dotazione dovrà essere pertanto reperita all'interno del lotto. Al fine di salvaguardare la previsione, presente nella sezione C) "Indicazioni progettuali" dell'Allegato 4 dell'Avviso, secondo cui "*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*" la dotazione di parcheggi privati prevista dalla legge e dalle disposizioni regolamentari vigenti dovrà essere realizzata prioritariamente in sottosuolo all'interno del lotto. Eventuali scostamenti della proposta progettuale presentata dall'indicazione suddetta, dovranno essere adeguatamente motivati e giustificati. E' fatta salva la possibilità, prevista dall'Art.12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente secondo cui "all'interno delle aree ad elevata accessibilità, è sempre possibile dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi privati anche nell'immediato intorno dell'intervento", se applicabile.

**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**

<b>Quesito n.1 del 28/02/2025</b>
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?"
<b>Risposta al quesito n.1</b>
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'**

<b>Quesito n.1 del 03/03/2025</b>
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).

**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 28/02/2025

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: VIA SAN ROMANELLO**

**Quesito n.1 del 13/02/2025**

Si riportano a seguire alcune richieste di chiarimento per l'area di San Romanello – Piano Casa:

- 1) Il perimetro segnato a livello catastale e quello presente nella fotogrammetria non sembrano coincidere: a quale dobbiamo fare riferimento?
- 2) È possibile avere una planimetria dwg / pdf ufficiale con riportato il perimetro di progetto?
- 3) Riguardo all'area a sud di quella progettuale–con destinazione a parcheggio– ci sono già delle previsioni o indicazioni di sviluppo? Dove va a finire la connessione verde richiesta da bando?
- 4) Nel bando è indicato che sono già stati eseguiti sondaggi ed analisi dei terreni: è possibile ricevere il documento e i risultati di queste
- 5) È richiesto che il 50% della superficie dei piani terra debba essere destinata a servizi e commercio di vicinato: queste superfici possono essere assegnate liberamente tra la quota dedicata a «funzioni libere» e «Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERS)»?
- 6) Sono richieste documenti in formati specifici? Se sì, quanti e in quale formato?"

**Risposta al quesito n.1**

- 1) Fare riferimento all'inquadramento catastale fornito nell'Allegato 3 dell'Avviso.
- 2) La documentazione integrativa richiesta sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.
- 3) Per rafforzare il ruolo di via San Romanello come importante asse ciclo-pedonale che collega il quartiere di Quinto Romano al Bosco in Città, la connessione verde indicata all'Allegato 3 dell'Avviso è da intendersi come arretramento dell'immobile dal fronte strada di via San Romanello, al fine di creare uno spazio permeabile e alberato che migliori la qualità dell'ambiente urbano e contribuisca alla

realizzazione di uno spazio pubblico attivo e di qualità. Per l'area a sud con destinazione a parcheggio, non vi sono ad oggi indicazioni di sviluppo, salvo quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta n.1413/2024.

- 4) La documentazione integrativa richiesta sarà pubblicata sulla stessa pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.
- 5) Non vi sono vincoli nella distribuzione dei servizi e del commercio di vicinato ai piani terra tra quota dedicata a funzioni libere e ERSC.
- 6) Non sono richiesti formati specifici con riferimento alla documentazione da presentare.

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

#### **Quesito n.1 del 20/02/2025**

Con riferimento all' Allegato 2 dell'avviso pubblico esplorativo per l'area di via S.Elia (ex Palasharp) viene richiesto che l'accessibilità carrabile dovrà essere garantita attraverso l'inserimento di un corsello nella parte nord dell'area di progetto.

E' prevista quindi la creazione di un incrocio su via Sant'Elia?

#### **Risposta al quesito n.1**

La proposta progettuale, nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Avviso e dai suoi Allegati, potrà eventualmente includere anche ipotesi di modifica della viabilità esistente nell'immediato intorno dei compendi, che saranno in seguito oggetto di valutazione da parte degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

**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.