

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CASA  
VIA LARGA N. 12 – 20122, MILANO

## 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**

**AREE / COMPENDI OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO:**

- 1. GFU "PORTO DI MARE" - ST = 144.264 mq;**
- 2. VIA SANT'ELIA (EX PALASHARP) – ST = 18.120 mq;**
- 3. VIA SAN ROMANELLO – ST = 7.200 mq;**
- 4. VIA DEMOSTENE – ST = 4.896,4 mq.**

Viste la L.R. n. 16/2016 e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24 ottobre 2024 avente ad oggetto "*Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano*" e considerato che 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;

- prevede la regia pubblica del processo volto alla realizzazione degli interventi, anche mediante forme di cooperazione pubblico – privata,

### SI RENDE NOTO CHE

il Comune di Milano, in attuazione della Determinazione Dirigenziale n. 11859 del 16/12/2024, indice con il presente Avviso un'indagine esplorativa volta a verificare, tramite la raccolta di manifestazioni d'interesse, la disponibilità di soggetti privati a realizzare e gestire su aree di proprietà comunale, alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – come definita nelle “*Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano*” sopra richiamate – ossia in locazione permanente a canoni pari o inferiori ad Euro 80/mq annui, ed eventuali funzioni libere compatibili, nonché a realizzare alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici – SAP (ove previsti).

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, secondo le modalità meglio definite nel prosieguo. 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.

Sono parte integrante e sostanziale del presente Avviso gli elaborati grafici e testuali *sub Allegato 1 - GFU “Porto di Mare”, Allegato 2 – Via Sant’Elia 33 (Ex Palasharp), Allegato 3 – Via San Romanello e Allegato 4 – Via Demostene*, comprendenti gli estratti catastali di individuazione delle aree (sezione A), l'inquadramento delle stesse (sezione B) e le indicazioni progettuali di sviluppo (sezione C) e la scheda di manifestazione d'interesse *sub Allegato 5*.

L'Avviso consente all'Amministrazione comunale di raccogliere proposte volte a meglio precisare, in fasi successive, lo sviluppo delle aree e/o dei compendi che ne sono oggetto, in coerenza con la disciplina urbanistica e con il contesto territoriale di riferimento.

Gli interventi costituiranno l'occasione per sperimentare nuovi modelli e servizi abitativi in grado di garantire un adeguato mix funzionale e inclusione sociale, con piani terra attivi e nuovi spazi pubblici che possano dialogare con il contesto adiacente e valorizzarlo.

Se riconosciute di interesse pubblico, le proposte potranno essere oggetto di una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

## **DESCRIZIONE DELLE AREE E / O DEI COMPENDI**

### **1. GFU “PORTO DI MARE”**

#### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Foglio 585, Mappali 38, 41, 42, 66, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 91 parte, 92 parte, 94, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114, 115 parte, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 142, 143, 146, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158.

Foglio 615, Mappali 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 30 parte, 62, 63, 65, 67, 68, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 151, 152, 218, 231 parte, 250 parte, 253 parte, 290, 311 parte, 318 parte, 324 parte.

#### ***DESCRIZIONE***

Il compendio si colloca nell'area sud-est di Milano, tra i quartieri Corvetto, Rogoredo e Chiaravalle. Esso è costituito da un'ampia porzione dell'ambito per Grande Funzione Urbana individuato dal vigente PGT e denominato “Porto di Mare”, dal quale rimangono esclusi i seguenti immobili (pur ricompresi, in tutto o in parte, all'interno della GFU):

- Cascina Casotto (via Fabio Massimo n. 25);
- Cascina Casottello (via Fabio Massimo n. 19);
- le aree dell'ex discoteca “Karma”;
- il centro sportivo “associazione calcio milanese Corvetto 1920” (via Fabio Massimo n. 15).

Il sito è delimitato a nord-ovest dalla via Fabio Massimo, a est dalla via Giovanni Battista Cassinis, che si immette sul raccordo autostradale del sole, a sud dalle aree del Parco Gino Cassinis e del Parco Porto di Mare e che si estende a sud est fino alla via Sant'Arialdo e a sud fino alla via San Dionigi. Sul lato sud-ovest, l'area confina con un'area individuata come verde di nuova previsione dalla tavola R02 del Piano delle Regole del PGT, e con un'area agricola concessa in uso all'associazione Nocetum, che ha sede nella vicina Cascina San Giacomo (via San Dionigi 77).

Il sito fa parte del più vasto ambito cd. “Porto di Mare”, la cui denominazione è dov-

ta al progetto di inizio '900 che ipotizzava di insediarvi un porto commerciale alternativo alla Darsena di Porta Ticinese. Il 24 agosto 1941, venne istituito il "Consorzio del canale navigabile Milano Cremona Po" con lo scopo di realizzare l'opera e la gestione del trasporto idroviario. Nel 1972 Regione Lombardia fondò il "Consorzio Canale Milano-Cremona".

Dal 1973 al 1981, la porzione più a sud dell'area venne adibita a discarica per rifiuti solidi urbani e negli anni successivi, l'area - di circa 420.000 mq - fu oggetto di riempimento con materiali inerti di demolizione. Sulla restante parte dell'ambito Porto di Mare, il Consorzio iniziò a sottoscrivere contratti di locazione con piccoli artigiani che, successivamente, avviarono l'edificazione. Nel 2000 il Consorzio venne soppresso e messo in liquidazione.

Nel 2013, in attuazione degli accordi già presi tra il Consorzio e il Comune di Milano, l'Amministrazione è divenuta proprietaria di tutte le aree denominate Porto di Mare. A seguito di tale acquisizione l'Amministrazione ha avviato una serie di azioni volte a innescare un percorso di riqualificazione dell'intero comparto e di recupero delle aree verdi che rientrano nel Piano di Cintura Urbana "Le Abbazie" (PCU3) previsto dal PTCP del Parco Agricolo Sud Milano.

### **STATO DELL'ESISTENTE**

L'ambito è caratterizzato dalla suddivisione in differenti sub-aree che sono l'esito di insediamenti avvenuti a partire dagli anni '50 – '60 del Novecento.

Al compendio si accede attraverso due strade che partono entrambe da via Fabio Massimo, una all'altezza del civico n. 33, l'altra all'altezza del civico n. 19.

La distribuzione viabilistica interna all'ambito è costituita da una viabilità precaria e disomogenea che collega aree ed edifici sorti in maniera spontanea e in assenza di un disegno urbano.

L'ambito è caratterizzato da occupazioni molto eterogenee tra di loro.

### **CONTESTO E ACCESSIBILITÀ**

La zona è composta da tessuti molto diversi tra loro, caratterizzata dalla vicinanza di importanti infrastrutture stradali e ferroviarie e dalla presenza di un ampio paesaggio agricolo. La presenza di importanti nodi infrastrutturali, con il vicino ingresso alla tangenziale est, rende questo settore facilmente accessibile dalla città e ne fa un importante snodo per i flussi da e verso le aree a sud di Milano.

La rete ferroviaria attraversa l'ambito con fulcro principale nella stazione FS di Milano

Rogoredo, servita dai treni suburbani, regionali e ad alta velocità. Il settore è connesso al centro della città attraverso la direttrice di corso Lodi-corso di Porta Romana, percorsa nel sottosuolo dalla linea metropolitana M3 che serve tutto l'ambito e consente di raggiungere il centro città in 10 minuti.

Il quartiere Corvetto, situato a nord del compendio è caratterizzato da un tessuto urbano consolidato con presenza di numerosi servizi e in particolare di edilizia residenziale pubblica e, molto recentemente, dall'apertura dei nuovi uffici comunali di via Sile. A collegare il Corvetto allo spazio agricolo a sud sono le numerose cascine storiche che col tempo sono state in parte assorbite dal costruito lungo il confine urbano.

Al confine sud del Corvetto, adiacente all'ambito in oggetto, si estende il Parco della Vettabbia, risorsa agricola e paesaggistica dell'intera area e snodo di connessione con il Parco Agricolo Sud Milano. Il parco è caratterizzato da percorsi nel verde e dal sistema delle acque che traccia un reticolo idrico complesso. Tra il parco della Vettabbia e il compendio sono presenti la Cascina Nosedo, per la quale è in progetto una riqualificazione complessiva per ospitare funzioni legate all'innovazione sociale e all'economia circolare, e la Cascina San Giacomo, che svolge servizi sociali di residenzialità e domiciliarità.

L'ambito è accessibile tramite trasporto pubblico locale e sovralocale in quanto collocato in corrispondenza della fermata metropolitana M3 di Porto di Mare, collocata a sette fermate di distanza dalla stazione Duomo e una fermata di distanza dalla stazione M3 di Rogoredo, raggiungibile altrimenti in un tragitto a piedi di 11 minuti dal limite nord dell'ambito tramite via Giovanni Battista Cassinis. Tramite trasporto pubblico di superficie, l'ambito è servito dalla linea 77 Poasco-Lodi M3 lungo via San Dionigi e tangenzialmente dalle linee 84 e 95. Per quanto riguarda l'accessibilità veicolare, l'ambito è accessibile da via San Dionigi e via Fabio Massimo.

Per quanto riguarda pedonalità e ciclabilità, l'accessibilità è limitata verso nord e verso est dalla presenza delle barriere infrastrutturali rappresentate dal raccordo autostradale e dalla linea ferroviaria. È presente una pista ciclabile in via San Dionigi che connette il centro città con Chiaravalle.

### ***TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO***

In questo settore urbano sono previste diverse trasformazioni a grande scala, che portano sul territorio importanti opportunità di sviluppo e riqualificazione urbana: a nord la rigenerazione dello Scalo Romana e Symbiosis e ad est la prosecuzione della trasformazione dell'area Rogoredo-Santa Giulia. In questo scenario si inseriscono anche gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici del quartiere Corvetto.

## **2. VIA SANT'ELIA 33 (EX PALASHARP)**

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Foglio 178, Mappali: 3, 23, 4-13-22 parte.

### ***DESCRIZIONE***

L'area di proprietà comunale è situata nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del quartiere Gallaratese (Municipio 8).

Il sito confina a nord con la strada senza uscita via Padre Carlo Salerio, a est con l'infrastruttura ad alto scorrimento via Sant'Elia, ad ovest con la struttura "Casa di Nazareth" e a sud con la via Giulio Natta e relativo slargo, sul quale si affaccia l'uscita del complesso verso la rete di trasporto pubblico (autobus, linea 1 della metropolitana - fermata Lampugnano) e il parcheggio di interscambio comunale. È presente un altro ingresso all'estremo nord del compendio.

Al centro del sito è sorta nel 1985 la tensostruttura denominata "Palasharp", che occupa una superficie complessiva di 6.300 mq circa ed insiste su una pavimentazione esterna in autobloccanti sino al canale di raccolta delle acque meteoriche, oltre al quale si collocano a nord e a sud i due piazzali asfaltati. Tutta l'area è pavimentata con materiale non filtrante e non sono presenti spazi verdi o comunque superfici filtranti. Il sito è delimitato da una recinzione metallica zincata lungo tutto il perimetro ad eccezione del confine ovest verso la casa di Nazareth che è in muratura.

Nel piazzale a sud verso via Giulio Natta è presente una tensostruttura temporanea allestita dal Comune di Milano e adibita alla preghiera da parte della comunità islamica.

### ***STATO DELL'ESISTENTE***

La tensostruttura presente al centro dell'area è stata realizzata nel 1985 come struttura mobile provvisoria sostitutiva a seguito del crollo della copertura del Palazzo dello Sport di San Siro come conseguenza della nevicata occorsa nella stagione invernale 1984-85, ed è rimasta in funzione fino al 2011, ospitando eventi sportivi internazionali, concerti e congressi di vario genere. L'area è attualmente interessata dalla presenza di vegetazione spontanea che ha determinato in alcuni punti il dissesto della pavimentazione esterna.

La membrana di copertura è sorretta da quattro archi e trave di coronamento in carpenteria metallica, che si appoggia su pilastri metallici strallati. Le pareti perimetrali

esternamente sono rivestite con lamiere di orditura verticale ed internamente con materiale fonoassorbente.

Salendo un gradino si entra da una delle porte di accesso distribuite lungo tutto il perimetro dell'edificio e ci si trova al piano di distribuzione di risalita ai vari livelli delle tribune (+0,20 m); il piano del campo da gioco e una parte delle tribune invece si trovano ad una quota di -2,00 m rispetto al livello del piazzale esterno (+0,00 m).

Nella parte nord-ovest dell'edificio una rampa in cemento armato permette ai mezzi pesanti di entrare nella tensostruttura e raggiungere il livello del piano da gioco per permettere l'allestimento del palco per il pubblico spettacolo e tutta l'attrezzatura necessaria per il corretto svolgimento dell'attività.

Le tribune presenti sono certificate, realizzate in carpenteria metallica sormontata da elementi in cemento prefabbricato a creazione dei piani di calpestio e delle sedute. Sotto le tribune sono presenti locali con pareti in laterizio intonacato e controsoffitti in cartongesso con diverse destinazioni d'uso: da servizi igienici, locali tecnici, depositi a locali di supporto alle attività svolte in passato. Una controsoffittatura sospesa con caratteristiche fonoassorbenti e termiche si estende su tutta l'area superiore del piazzetto così da coprire tribune e campo.

## **CONTESTO E ACCESSIBILITÀ**

L'area è situata al margine est del Nucleo di Identità Locale (NIL) n. 65 "Q.re Gallaratese - Q.re San Leonardo - Lampugnano", caratterizzato da una buona dotazione di verde. In particolare, a est dell'area, oltre la via Sant'Elia, troviamo il Parco Monte Stella che si estende per oltre 300.000 mq e al cui centro è situata la famosa "montagnetta" realizzata a partire da una collinetta fatta dalle macerie degli edifici bombardati. A nord del sito oltre la via Padre Carlo Salerio si trovano le aree dei boschetti tematici, facenti parte della rete ecologica comunale individuata dal Piano dei Servizi del PGT.

I principali assi viari della zona sono via Giulio Natta a sud e via Benedetto Croce a Nord. L'infrastruttura ad alto scorrimento di via Sant'Elia separa il quartiere Gallaratese e la zona di Lampugnano dal QT8, innestandosi a nord con il cavalcavia del Ghisallo e lo svincolo autostradale di viale Certosa verso l'A4 (Torino-Trieste), l'A8 (Milano-Laghi) e la tangenziale nord Milano.

Il sito è caratterizzato da una elevata accessibilità grazie alla presenza della fermata Lampugnano della linea 1 della metropolitana entro i 100 m. L'area è inoltre servita dalle seguenti linee del trasporto pubblico locale:

- Fermata bus 40, 69 situata in via Benedetto Croce (entro 100 m);

- Fermata bus 68 situata in via Giulio Natta (entro i 500 m).

L'area risulta quindi facilmente accessibile con diverse modalità, tanto dal centro città quanto dall'hinterland a nord di Milano.

Con riferimento alla mobilità ciclabile, a nord del sito da via Padre Carlo Salerio parte un percorso ciclabile che prosegue oltre la via Sant'Elia lungo il perimetro nord del Parco Monte Stella, e che conduce sino al viale Renato Serra. Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclopedonale anche lungo la via Sant'Elia in direzione di via Giulio Natta. Lungo l'asse via Natta – via Terzaghi – via Salmoiraghi verso piazza Stuparich si colloca uno degli itinerari ciclabili prioritari definiti sempre dal PUMS.

### ***TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO***

Relativamente alle trasformazioni attese, nell'area antistante il piazzale di accesso alla fermata della metropolitana Lampugnano situata tra le vie Giulio Natta e Livio Cambi è previsto un progetto di rigenerazione urbana attraverso la pedonalizzazione delle vie Cambi e Ziegler, creazione di connessioni verdi, realizzazione di un parco pubblico e edificazione di un nuovo edificio a destinazione terziaria e in minima parte commerciale. L'obiettivo principale dell'intervento è la riqualificazione dell'area, la valorizzazione del nodo di interscambio di Lampugnano e la realizzazione di un edificio di elevata qualità architettonica.

Più a sud, tra le vie Natta e Trenno, è previsto un altro intervento di rigenerazione mediante la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale libera a ricucitura del tessuto urbano attuale e con la realizzazione di un parco pubblico di circa 4.900 mq.

Nella zona di piazzale Lotto è prevista la riqualificazione del centro balneare Lido, mediante la realizzazione di un grande parco dedicato allo sport fruibile tutto l'anno.

### **3. VIA SAN ROMANELLO**

#### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Foglio 286, mappali 173 parte, 200, 32, 201.

#### ***DESCRIZIONE***

L'area di proprietà comunale di via San Romanello è situata nel quadrante nord-ovest della città, nel quartiere di Quinto Romano facente parte del Municipio 7.

Il sito è delimitato a ovest dalla via San Romanello, che collega il quartiere di Quinto Romano con la via Novara, a sud da altra area a parcheggio di proprietà comunale, a nord e a est da un compendio di proprietà privata dove sono presenti residenze e attività artigianali. Ad est delle due aree a parcheggio, a ridosso della via Novara a nord si trova una vasta area inclusa tra i territori agricoli e a verde di cintura metropolitana - ambito dei piani di cintura urbana del Parco Agricolo Sud Milano.

## **CONTESTO E ACCESSIBILITÀ**

L'antico borgo di Quinto Romano, il cui nucleo storico si attesta oggi intorno alla via Caldera, è stato dapprima annesso a Trenno nel 1869 (assieme a Figino e Quarto Cagnino), quindi alla città di Milano nel 1923 con l'integrazione al capoluogo dei comuni circostanti. All'inizio del XX secolo il paesaggio si presenta ancora prevalentemente rurale. Le successive trasformazioni urbane hanno riguardato principalmente il quartiere di Baggio, più a sud, e solo in tempi più recenti la zona di Quinto Romano.

Tra la fine degli anni Cinquanta e la fine degli anni Ottanta sono state realizzate le maggiori nuove urbanizzazioni della zona, tra cui la chiesa parrocchiale e la piazza. Con l'ultimo grande intervento di edilizia convenzionata realizzato tra il 1987 e il 1988 sono stati costruiti attorno al centro storico complessi residenziali con tipologia a torre e in linea con un alto numero di alloggi, di cui alcuni acquisiti dal Comune di Milano e destinati a residenza sociale: trattasi in particolare dei complessi di via San Romanello n. 34, via Sergio Tofano nn. 3-5 e via De Sica nn. 1-5.

L'ambito è contiguo alle aree del Parco Agricolo Sud e a due importanti parchi urbani tra loro collegati: il Boscoincittà e il Parco delle Cave. Appena oltre via Novara si estendono 1.200.000 mq. di Boscoincittà, uno dei primi casi di "Forestazione urbana". Attualmente il vasto appezzamento è caratterizzato da boschetti, zone naturalistiche, radure attrezzate destinate ad attività specifiche e percorsi, il tutto integrato con gli spazi agricoli circostanti. Sono inoltre presenti un giardino d'acqua, aree protette per il gioco dei bambini e lotti di orti. Il Parco delle Cave, a est di Quinto Romano, ha una superficie di 1.350.000 mq ed è stato realizzato a partire dagli anni Ottanta con un piano di recupero dell'area precedentemente utilizzata per l'estrazione d'inerti.

Con riferimento al trasporto pubblico locale, entro i 100 m dal sito, in via San Romanello si trova la fermata del bus 80 che conduce fino a Piazza De Angeli percorrendo via Novara verso il centro città, mentre entro i 500 m in via Vittorio de Sica si trova la fermata del bus 76 che collega il quartiere al capolinea della linea metropolitana M1 Bisceglie.

I principali assi viari sono costituiti da via San Romanello a ovest, la SS 11 a nord (via Novara) e dalla Tangenziale Ovest (svincolo di Settimo Milanese).

Con riferimento alla mobilità dolce, il sito è prossimo alla ciclabile di progetto lungo via Novara ed all'itinerario prioritario ciclabile lungo via Caio Mario, e che prosegue in adiacenza al Parco delle Cave connettendo Quinto Romano con Baggio, per poi giungere fino alla via Bisceglie e quindi all'omonimo capolinea della linea 1 della metropolitana, entrambi individuati dal PUMS.

Sono inoltre in corso le attività preliminari alla predisposizione del progetto di prolungamento della linea M5 della metropolitana dall'attuale capolinea di San Siro Stadio fino a Settimo Milanese.

### ***STATO DELL'ESISTENTE***

Il parcheggio di via San Romanello è stato realizzato quale opera infrastrutturale per lo svolgimento del Campionato Mondiale di Calcio del 1990. In seguito, il parcheggio è stato adibito a deposito per le auto in divieto di sosta rimosse.

### ***TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO***

È prevista la riqualificazione strutturale ed energetica del vicino complesso ERP di via San Romanello 34. La riqualificazione riguarderà anche gli spazi e le aree comuni, con la realizzazione di un'area verde attrezzata, accessibile anche da via Tofano mediante la realizzazione di un nuovo accesso pedonale. Sono in corso gli interventi di demolizione e ricostruzione delle torri di via Tofano (civici 1-3-5), con la finalità di realizzare edifici ad elevata compatibilità ambientale e caratterizzati da una accessibilità totale, incrementando il numero di alloggi rispetto alla dotazione iniziale e riqualificando l'area verde circostante.

## **4. VIA DEMOSTENE 10**

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE***

Foglio 146, Mappali 493, 504.

### ***DESCRIZIONE***

L'area di proprietà comunale di via Demostene è situata nel quadrante nord est della città, nel quartiere Gorla-Precotto (NIL 16), facente parte del Municipio 2.

Il sito confina a nord con l'Istituto di Istruzione Superiore "Marignoni-Polo" ed è ricompreso tra le vie Demostene a ovest, Stefanardo da Vimercate a sud e via Apelle sul lato est.

## **STATO DELL'ESISTENTE**

Sul 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 nel 2008, l'Università Bicocca ha proceduto con la demolizione del preesistente edificio scolastico e alla bonifica dei suoli.

L'edificio esistente è stato realizzato negli anni 2012-2017, ma i lavori sono stati sospesi.

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.

In considerazione della mancata attuazione delle previsioni del Protocollo di Intesa, è prevista la restituzione dell'area e dell'immobile al Comune di Milano per le finalità di cui alla presente indagine esplorativa.

## **CONTESTO E ACCESSIBILITÀ**

L'area si trova in prossimità di viale Monza, uno dei principali assi viari del quadrante nord-orientale della città, che collega Piazzale Loreto con la vicina città di Monza. Il quartiere di Gorla-Precotto è una zona di memoria storica, caratterizzata da numerosi stabilimenti terziari e produttivi, che insieme al proprio contesto residenziale di riferimento sottolineano una spiccata connotazione di borgo urbano.

Il quartiere circostante è caratterizzato da alcuni insediamenti ERP. Il più grande di questi è il complesso "Crespi-Morbio" di via Sant'Erlembaldo 2, realizzato negli anni '40 dalla famiglia di industriali Crespi per offrire abitazioni a lavoratori con famiglie numerose e condizioni economiche disagiate.

Il contesto è inoltre caratterizzato da spazi verdi (Parco di Villa Finzi a ovest, Parco Martiri della Libertà a sud) e da parte del percorso del Naviglio Martesana. Più a ovest vi è lo scalo e deposito ferroviario di Greco-Breda, già coinvolto in un processo di trasformazione e riqualificazione urbana grazie all'attuazione del progetto "Innesto" vincitore della prima edizione di Reinventing Cities, che ha come obiettivo la creazio-

ne di nuovi luoghi per housing sociale e attività collettive, oltre alla ricucitura con il quartiere Bicocca al di là del fascio di binari. La zona è connotata anche dalla presenza di numerosi istituti scolastici (Scuola Paritaria "Ss. Innocenti" in Via Asiago 5, IPSC "Caterina da Siena" in Via Demostene 40, ICS "Italo Calvino" in Via Frigia 4, Scuola Primaria "Carnovali" in via Giovanni Carnovali 19), strutture sanitarie (Presidio Fatebenefratelli e Oftalmico in via Stefanardo da Vimercate 14, Azienda Ospedaliera Istituto Ortopedico Gaetano Pini in Via Isocrate 19), luoghi di cultura e sportivi (Teatro Zelig in Viale Monza 140, Centro Sportivo Cameroni in Via Bechi Giulio 2).

Il sito è caratterizzato da una elevata accessibilità grazie alla presenza della fermata Gorla della linea 1 metropolitana entro i 250 m. L'area è inoltre servita dalla linea bus 44 del trasporto pubblico locale che collega la stazione di Cascina Gobba della M2 al quartiere Turro (passando attraverso quelli di Crescenzago e Gorla), la cui fermata è situata entro i 100 m dal sito in via Apelle.

Con riferimento alla mobilità ciclabile, a sud del sito troviamo il percorso ciclabile parallelo al corso del naviglio Martesana. Ad ovest dell'area si colloca inoltre l'itinerario ciclabile prioritario definito dal PUMS lungo viale Monza.

### ***TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO***

Relativamente alle trasformazioni attese, il complesso ERP di via Sant'Erlembardo è ricompreso, assieme all'altro edificio di edilizia residenziale pubblica di viale Monza 142, all'interno del Programma Integrato di Edilizia Residenziale Sociale "S. Erlembaldo - Villa Finzi Remix" che prevede, oltre alla riqualificazione degli edifici ERP, la riqualificazione dei padiglioni del complesso di via Sant'Erlembardo, destinati a servizi rivolti sia agli inquilini, sia al contesto esterno e il recupero degli spazi esterni ai fabbricati. L'edificio di viale Monza 142 è destinato ad un progetto sperimentale di social housing con l'idea di realizzare un modello gestionale innovativo che integri residenza, servizi condivisi e funzioni di quartiere coniugando il tema dell'alloggio sociale con il tema della qualità urbana ed edilizia. È inoltre prevista la riqualificazione di alcune strutture del parco di Villa Finzi con il potenziamento del sistema di accessi al parco e il recupero di spazi in disuso e di porzioni di edifici per servizi al quartiere.

Lungo viale Monza è prevista la riqualificazione dell'ex mercato comunale di Gorla per la realizzazione di nuovi servizi sociosanitari, mediante la realizzazione di una nuova Casa di Comunità.

### **DESTINATARI**

I destinatari del presente Avviso sono le persone giuridiche e gli enti che non si trovano in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

L'Avviso è altresì rivolto a Enti del Terzo Settore, Cooperative sociali, Associazioni senza scopo di lucro e Fondazioni – comprese le forme associate previste dalla legge e già costituite alla data di presentazione della manifestazione d'interesse - purché aventi finalità compatibili con le attività sopra indicate in relazione all'area o al compendio per cui viene presentata la manifestazione d'interesse.

I soggetti proponenti potranno partecipare in forma singola o anche in forma di raggruppamento temporaneo costituito o costituendo.

Nel caso in cui uno stesso soggetto proponente intenda presentare una manifestazione di interesse per più di uno dei compendi o delle aree in elenco, dovrà depositare una specifica e separata proposta di manifestazione per ciascun compendio o area.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare all'avviso presentando per il medesimo compendio o area più proposte come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse proposte presentate.

### **SOPRALLUOGHI**

Gli interessati potranno visionare le aree/i compendi nelle seguenti date ed esclusivamente previo appuntamento mediante comunicazione e-mail all'indirizzo [casa.direzione@comune.milano.it](mailto:casa.direzione@comune.milano.it), specificando in oggetto l'area/il compendio di interesse:

– **GFU “PORTO DI MARE”**

Indirizzo: Via Fabio Massimo n. 33

Date e orari:

- 16/01/2025, ore 10:00;
- 30/01/2025, ore 10:00;
- 20/02/2025, ore 10:00.

.

– **VIA SANT'ELIA 33 (EX PALASHARP)**

Indirizzo: Via Sant'Elia n. 33.

Date e orari:

- 14/01/2025, ore 10:00;
- 28/01/2025, ore 10:00;
- 18/02/2025, ore 10:00.

– **VIA SAN ROMANELLO**

Indirizzo: Via San Romanello snc.

Date e orari:

- 14/01/2025, ore 14:30;
- 28/01/2025, ore 14:30;
- 18/02/2025, ore 14:30.

– **VIA DEMOSTENE 10**

Indirizzo: Via Stefanardo da Vimercate angolo Via Apelle.

Date e orari:

- 16/01/2025, ore 14:30;
- 30/01/2025, ore 14:30;
- 20/02/2025, ore 14:30.

Coloro che sono interessati ad effettuare il sopralluogo dovranno presentarsi all'orario indicato. Qualora il numero dei partecipanti fosse tale da determinarne la necessità, si potrà procedere alla suddivisione degli stessi in gruppi, indicando per ciascun gruppo un diverso orario di accesso.

### **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

Gli interessati dovranno compilare la SCHEDA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE *sub Allegato 5* e altresì allegare:

- una relazione tecnico - illustrativa che, tenuto conto di quanto previsto nel presente Avviso e negli allegati, descriva sinteticamente l'intervento in risposta alle finalità del Piano Straordinario per la Casa del Comune di Milano;
- un elaborato planivolumetrico di massima del progetto (masterplan) preparato in coerenza con le linee di sviluppo progettuale contenute negli allegati al presente Avviso;
- planimetrie dei piani tipo degli edifici con evidenza degli attacchi a terra, dei relativi usi e servizi proposti e dei piani interrati;
- piano economico-finanziario preliminare (PEF), con evidenza della sostenibilità della proposta, nel rispetto degli obiettivi fissati dall'Amministrazione;
- cronoprogramma di massima dei tempi previsti per la realizzazione dell'intervento;
- con esclusivo riferimento alla manifestazione d'interesse per la GFU "Porto di Mare", gli operatori dovranno altresì allegare un elaborato di massima (ma-

sterplan) del progetto di riqualificazione delle aree poste lungo via San Dionigi (identificate nella planimetria allegata al presente Avviso), la cui destinazione dovrà prevedere la sistemazione a verde pubblico, in adiacenza al Parco Porto di Mare e in connessione con il Parco Vettabbia, con relativa quantificazione dei costi di intervento: l'Amministrazione si riserva di provvedere, con proprie risorse, alla riqualificazione di dette aree.

Nel dettaglio gli interessati dovranno indicare:

1. nella relazione tecnico – illustrativa *i)* le funzioni da insediare; *ii)* le ipotesi di trasformazione delle aree/dei compendi esistenti, nel rispetto del contesto urbanistico, ambientale, storico e architettonico dei beni offerti; *iii)* le tipologie di alloggi previste e le relative consistenze (n. di alloggi e dimensioni), sia per gli alloggi ERSC e SAP (questi ultimi ove previsti), sia per l'eventuale residenza libera; *iv)* le soluzioni gestionali proposte per le funzioni pubbliche insediate a carico del proponente (ERSC ed eventuali servizi di interesse pubblico o generale);
2. nel PEF *i)* la durata proposta del diritto di superficie (che sarà equivalente alla durata della convenzione ERSC); *ii)* il calcolo dell'ammontare del corrispettivo offerto per il diritto di superficie da corrispondersi all'Amministrazione *una tantum* (basato sulle indicazioni contenute nel presente Avviso); *iii)* il canone di locazione proposto per gli alloggi in ERSC ed eventuali pertinenze; *iv)* gli elementi utili alla valutazione della sostenibilità economico-finanziaria della proposta.

Qualora sia prevista la realizzazione di residenza libera, nel PEF dovranno essere indicati anche, a seconda dei casi: *i)* il canone di locazione e/o *ii)* il costo di vendita al metro quadro degli alloggi e di eventuali pertinenze.

Il 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.

L'Amministrazione comunale potrà avvalersi di organismi e soggetti terzi al fine di verificare la congruità del corrispettivo offerto.

Le manifestazioni d'interesse trasmesse all'esito del presente Avviso saranno valutate anche in funzione della garanzia e della salvaguardia delle aree verdi esistenti o

della possibilità di offrire un sistema di servizi e spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico rivolti alla cittadinanza.

Nel quadro dell'iniziativa descritta nel presente Avviso, rappresenta un valore aggiunto nella valutazione complessiva delle manifestazioni di interesse la previsione dell'impegno a coinvolgere giovani architetto e architette under 35 per la definizione del progetto o di una porzione dello stesso. Tale scelta dovrà essere specificatamente segnalata nella manifestazione d'interesse, con un'indicazione preliminare delle modalità di coinvolgimento delle/i giovani professioniste/i.

Al fine di preservare la regia pubblica dell'iniziativa, con riferimento ai progetti oggetto del presente Avviso il Comune di Milano si riserva la facoltà 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. La gestione delle graduatorie e le relative attività di pubblicità e diffusione degli interventi saranno invece in capo agli operatori coinvolti nel progetto, i quali si dovranno impegnare a garantirne la massima trasparenza. Ulteriori dettagli saranno definiti nell'eventuale successiva fase ad evidenza pubblica.

Alla scheda di manifestazione di interesse - redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata - dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.

A discrezione del soggetto partecipante potrà inoltre essere allegato alla predetta scheda ulteriore materiale esplicativo/esemplificativo – non obbligatorio - della proposta: layout, book, rendering, presentazione video etc.

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 utilizzare la documentazione allegata ai fini della valutazione preliminare della proposta e dell'eventuale attivazione delle successive procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'individuazione dei soggetti privati con i quali avviare lo sviluppo delle aree/dei compendi per le finalità summenzionate.

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.

Il plico contenente la manifestazione d'interesse corredata dalla richiesta documentazione dovrà essere inserito in una busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e pervenire, a pena di esclusione, al **“COMUNE DI MILANO – DIREZIONE CASA - UFFICIO PROTOCOLLO (STANZA N. 440) – DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ ORE**

**9.00 – 12.00, VIA LARGA N. 12, 20122 MILANO, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL 17/03/2025.**

La busta dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura **“NON APRIRE - 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 – COMPENDIO/AREA [•]”**, oltre che riportare l'indirizzo e il nominativo del mittente.

La manifestazione d'interesse potrà essere consegnata a mano, spedita a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero recapitata mediante agenzia di recapito autorizzata. In ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi per la consegna della manifestazione d'interesse; farà fede il protocollo della data di ricevimento riportante l'orario del ricevimento.

Si informa che 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.

### **PUBBLICAZIONE AVVISO**

Il presente avviso potrà essere ritirato presso il Comune di Milano - Direzione Casa - Via Larga 12 - Milano – 4° piano – Ufficio Protocollo (stanza n. 440) - dal lunedì al venerdì, ore 9.00 – 12.00.

Il presente Avviso è pubblicato sia all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sia sul sito internet [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) per un periodo pari a novanta giorni.

Con le medesime modalità il Comune di Milano, ove necessario e nel rispetto di un congruo termine di preavviso, potrà procedere ad eventuali rettifiche di singole disposizioni dell'Avviso e/o degli allegati al medesimo.

Responsabile del procedimento è Direttore della Direzione Casa, Arch. Massimo Marzolla, Via Larga 12, Milano.

## **INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Eventuali chiarimenti che non alterino il contenuto sostanziale del presente Avviso e/o degli allegati al medesimo potranno essere oggetto di apposite F.A.Q. che saranno pubblicate sul sito del Comune di Milano.

Le richieste di informazioni e delucidazioni dovranno essere presentate dagli interessati mediante compilazione dell'apposito form disponibile sul sito internet [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) alla pagina di pubblicazione del presente Avviso entro il termine di scadenza del medesimo.

## **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali) si informano gli interessati che i dati personali sono trattati dal Comune di Milano in qualità di Titolare del trattamento dei dati personali nell'ambito dell'esecuzione del proprio compito di interesse pubblico per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura e per le eventuali successive attività nel rispetto della normativa specifica.

Il trattamento dei dati forniti direttamente dagli interessati o comunque acquisiti per le suddette finalità è effettuato presso il Comune di Milano anche con l'utilizzo di procedure informatizzate da persone autorizzate e impegnate alla riservatezza. I dati forniti direttamente o comunque acquisiti dagli interessati, anche qualora non venissero selezionati, saranno conservati per tutto il tempo in cui il procedimento può produrre effetti ed in ogni caso per il periodo di tempo previsto dalle disposizioni in materia di conservazione degli atti e dei documenti amministrativi.

I dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti, pubblici e privati, quando ciò è previsto da disposizioni di legge o di regolamento. I dati personali, con esclusione di quelli idonei a rivelare lo stato di salute, potranno essere oggetto di diffusione.

Titolare del trattamento è il Comune di Milano.

IL DIRETTORE

DIREZIONE CASA

*Arch. Massimo Marzolla  
(firmato digitalmente)*