

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 – SECONDO AVVISO

AREE / COMPENDI OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO:

- 1. VIA BOVISASCA 18 - ST = 1.838 mq ca. ;**
- 2. VIA PITAGORA – ST = 4.868 mq ca.;**
- 3. POMPEO LEONI – ST = 12.230 mq ca.;**
- 4. VIA MEDICI DEL VASCELLO – ST = 14.336 mq ca..**

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. 1355 del 27/02/2025 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 – Via Bovisasca 18, Allegato 2 – Via Pitagora, Allegato 3 – Pompeo Leoni e Allegato 4 – Via Medici del Vascello**, comprendenti gli estratti catastali di individuazione delle aree (sezione A), l'inquadramento delle stesse (sezione B), 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. VIA BOVISASCA 18

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 95, Mappali 91, 92, 94 parte, 95 parte.

DESCRIZIONE

L'area di proprietà comunale di via Bovisasca è situata nel quadrante nord della città, nel quartiere Bovisa (NIL n. 77), facente parte del Municipio 9.

Il sito confina a nord con un compendio residenziale di proprietà privata ed è ricompreso tra via Bovisasca a ovest e via Privata Donadoni a est. L'area adiacente sul lato sud è attualmente oggetto di lavori per il prolungamento della linea tranviaria 2 verso la stazione ferroviaria di Villapizzone.

STATO DELL'ESISTENTE

L'area è prevalentemente ineditata con la presenza di un manufatto residuale costituito da un piano fuori terra attestato sul fronte di Via Bovisasca. Sono presenti delle alberature, in particolare lungo la via Donadoni, mentre il confine nord dell'area è composto da fronti ciechi di edifici residenziali.

L'area è attualmente utilizzata come area di cantiere correlata con i lavori in corso di prolungamento della linea tranviaria 2.

CONTESTO E ACCESSIBILITÀ

L'area si colloca in un ambito delimitato e attraversato dalla rete ferroviaria che ne ha profondamente segnato lo sviluppo, frammentando in due porzioni il tessuto urbano. Il quartiere ha ospitato un importante distretto industriale, la cui progressiva dismissione ha lasciato ampi recinti vuoti e fratture interne che sono al centro di un lungo processo di rigenerazione urbana. Tale processo è stato innescato anche grazie all'insediamento del polo universitario del Politecnico di Milano in diverse aree del quartiere (campus di via La Masa e via Durando) ed è proseguito fino allo sviluppo del progetto "MoLeCoLa", vincitore della seconda edizione di Reinventing Cities, e il progetto di riqualificazione dell'ambito "Bovisa-Goccia-Villapizzone".

L'area si colloca in una posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità tramite il trasporto pubblico grazie alla prossimità della stazione Bovisa FNM, che garanti-

sce connessioni dirette con il centro di Milano, con l'aeroporto di Milano Malpensa e con l'hinterland milanese. Da evidenziare anche il potenziamento della rete di mobilità pubblica di superficie, che avverrà attraverso il prolungamento della linea tramviaria 2 e il nuovo collegamento tramviario della linea 7 (Cascina Gobba-Certosa), oltre alle esistenti linee 82 e 92 del trasporto pubblico locale su gomma che, percorrendo la stessa via Bovisasca, hanno una fermata presso la stazione Bovisa.

Inoltre, il sito beneficerà degli interventi di integrazione della mobilità pubblica previsti per il vicino ambito di rigenerazione "MoLeCoLa".

Nelle vicinanze dell'area, in via Durando, si colloca la rete di itinerari ciclabili prioritari pianificata dal PUMS (Piano Urbano Mobilità Sostenibile) che, in particolare, prevede un collegamento con l'ambito dello scalo ferroviario Farini posto più a sud.

TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

In questo settore urbano sono previste diverse trasformazioni a grande scala che porteranno sul territorio importanti opportunità di sviluppo e riqualificazione urbana. Il nodo di interscambio Bovisa è interessato, oltre che dal già menzionato progetto denominato "MoLeCoLa" - il quale prevede la realizzazione di un nuovo distretto di ricucitura degli ambiti finora separati dai binari della ferrovia Milano Nord Bovisa, caratterizzato da una pluralità di funzioni (residenze, studentato, attività commerciali, coworking) integrate col il disegno dello spazio pubblico ricco di aree verdi attrezzate - anche dall'ammodernamento e potenziamento strutturale della stazione ferroviaria FNM Bovisa da parte di Ferrovie Nord. Dall'altra parte della stazione troviamo l'ambito per Grande Funzione Urbana denominato "Bovisa-Goccia", dove il verde urbano di nuova previsione occuperà una estesa superficie all'interno dell'ambito mediante la realizzazione di un nuovo parco urbano e un progetto di riforestazione.

VIA PITAGORA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 84, Mappali 234, 231, 232 e incensito.

DESCRIZIONE

L'area di Via Pitagora si trova all'interno del Municipio 2, nel quartiere Gorla - Precotto (NIL n. 16).

In particolare, l'area di progetto è compresa tra via Socrate a ovest (caratterizzata prevalentemente dalla presenza di bassi edifici residenziali), via Pitagora a nord (sulla quale si attestano pochi edifici residenziali di altezze diverse), via Anassagora a est (che costeggia il grande deposito ATM e che conduce alla zona di Sesto Marelli verso nord) e via Empedocle a sud (che ospita costruzioni ed aree a destinazione terziaria e produttiva).

STATO DELL'ESISTENTE

L'area è per la maggior parte ineditata. Un'ampia porzione della stessa (Foglio 84, Mappali 231-232) è in conferimento ad MM S.p.A. ed è attualmente destinata a parcheggio, in parte gestito dalla stessa MM S.p.A. ed in parte da ATM S.p.A.. La porzione su via Pitagora è attualmente libera da costruzioni e risulta caratterizzata da verde spontaneo.

L'area si presenta per la maggior parte non impermeabilizzata da pavimentazioni artificiali, anche se il suolo è evidentemente oggetto di una significativa azione di degradazione e compattazione dovuta al transito e alla sosta delle vetture. Parte del sito compreso tra via Pitagora e via Socrate è a verde con significativa copertura arborea. Si rileva, infine, la presenza di alberature perimetrali, in particolare lungo la via Socrate e, anche se in misura minore, lungo la via Empedocle.

In corrispondenza delle aree attualmente a parcheggio insistenti sull'area è presente nel sottosuolo una galleria di servizio della linea M1 che collega il tratto della metropolitana passante sotto viale Monza ed il deposito ATM situato in via Anassagora.

CONTESTO E ACCESSIBILITÀ

L'area si colloca in un ambito delimitato ad ovest dall'area della ferrovia dello scalo Greco-Breda e ad est, da via Ponte Nuovo e dal grande deposito ATM Precotto. Segno urbano importante è la radiale di viale Monza, uno dei principali assi viari del quadrante nord del tessuto cittadino, che collega Piazzale Loreto con la vicina città di Monza. Il quartiere ospita storicamente numerosi stabilimenti terziari e produttivi, che insieme al contesto residenziale di inserimento sottolineano una spiccata connotazione di borgo cittadino.

L'ambito del NIL n. 16 presenta diverse dotazioni di aree verdi pubbliche fruibili. Il verde urbano esistente si concentra soprattutto nella parte ad est della fermata MM1 Precotto, nei pressi del parco Francesco Di Cataldo e verso i Giardini Franca Rame. Il verde urbano di nuova previsione è previsto nei pressi dello Scalo Greco-Breda e sull'asse di via Teocrito.

Dal punto di vista dell'accessibilità al trasporto pubblico, l'area è caratterizzata dalla presenza delle linee di superficie 87 del trasporto pubblico locale su gomma, che passa da via Anassagora e da via Pitagora. Inoltre, a circa 500 metri di distanza dall'area, su viale Monza, vi sono le fermate della metropolitana linea 1 Villa San Giovanni e Sesto Marelli.

Il percorso ciclistico su Viale Monza rappresenta un ramo portante della rete di mobilità ciclistica del PUMS di Milano ed è connesso al percorso ciclabile esistente lungo il Naviglio Martesana.

TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Relativamente alle trasformazioni attese, nel quadrante urbano a sud del sito sono da segnalare i lavori di prolungamento della metrotranvia 7 relativi alla tratta che da via Tremelloni va verso via Adriano. La metrotranvia collegherà tutti i quartieri nell'area di Milano Nord, unendo la stazione M2 di Cascina Gobba alla stazione FS Certosa e passando per importanti punti di scambio del trasporto pubblico, come la stazione di Bovisa, la M3 ad Affori, l'ospedale Maggiore con la tranvia 4 verso Seregno, la M5 a Bicocca, le FS a Greco Pirelli e la M1 a Precotto. Si segnalano inoltre le trasformazioni dello scalo di Greco-Breda che, grazie al progetto "Innesto" vincitore della prima edizione del concorso Reinventing Cities, vedrà sorgere nuove connessioni con il tessuto urbano esistente a est della ferrovia.

3. POMPEO LEONI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 549, Mappali 164, 168, 169, 171.

DESCRIZIONE

L'area di proprietà comunale denominata "Pompeo Leoni" è situata nel quadrante sud della città, nel quartiere Morivone, ricadente nel Municipio 5.

Il sito è delimitato a nord dalla via Vittore Buzzi e a sud dalla fascia a verde che la separa dalla roggia della Vettabbia; a ovest confina con la residenza universitaria "Dubini" dell'Università Bocconi e ad est con l'incubatore di imprese denominato "Smart City Lab" di via Ripamonti.

Il sito si presenta come un'area nuda nell'ambito del vasto Programma di Riqualficazione Urbana OM-Pompeo Leoni ("PRU Pompeo Leoni").

CONTESTO E ACCESSIBILITÀ

L'area in oggetto ricade nel perimetro definito dall'ex PRU Pompeo Leoni, che prevedeva la riqualificazione dell'allora complesso industriale attraverso la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale, integrato con altre funzioni di tipo commerciale, produttivo e direzionale, oltre alla esecuzione di rilevanti opere e spazi di interesse pubblico, tra cui un grande parco urbano. Ad oggi, la più ampia parte delle previsioni dell'ex PRU è stata attuata.

Il contesto di riferimento è caratterizzato da una buona dotazione di verde, grazie alla presenza del vicino Parco delle Memorie Industriali e del parco di via Corrado il Salico. Il sito in oggetto confina inoltre a sud con una fascia (cd. "fascia parco") per la quale è prevista la sistemazione a verde attrezzato con prolungamento del percorso ciclopedonale lungo la Vettabbia.

I principali assi viari della zona sono via Ripamonti a est, viale Toscana a nord e via Carlo Bazzi a ovest.

Con riferimento all'accessibilità tramite trasporto pubblico locale, sono presenti entro un raggio di 100 metri dal sito le fermate della linea tranviaria 24 in via Ripamonti, in un raggio di 250 m la fermata del bus 65 in via Carlo de Angeli, ed entro un raggio di 500 metri circa la fermata della linea bus 90/91 in viale Toscana (che consente di raggiungere la fermata della linea 3 della metropolitana di Piazza Lodi) e della linea bus 34 in viale Ortles. Con riferimento alla mobilità ciclabile, l'area è adiacente al previsto percorso ciclopedonale lungo la roggia Vettabbia; inoltre, lungo l'asse di via Ripamonti si colloca uno degli itinerari ciclabili prioritari definiti dal PUMS.

STATO DELL'ESISTENTE

Ai sensi della convenzione sottoscritta nel 1998 per l'attuazione dell'ex PRU Pompeo Leoni, le aree in oggetto rientrano tra quelle cedute al Comune di Milano per urbanizzazioni secondarie e, in particolare, per il trasferimento dei servizi tecnici comunali, all'epoca localizzati sulla superficie di proprietà del Comune compresa tra viale Toscana ed il rilevato ferroviario (cd "Aree per Servizi Tecnici").

In data 19/06/2024 il Comune di Milano ha sottoscritto con gli operatori del PRU un atto ricognitivo dello stato di attuazione del programma medesimo che riferisce che *"non si è realizzato il trasferimento dei servizi tecnici comunali localizzati all'epoca della sottoscrizione della Convenzione, sulla superficie di proprietà comunale compresa tra il viale Toscana e il rilevato ferroviario"*.

Con Determinazione Dirigenziale n. 5686 del Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale del 06/07/2024, recante *"Assoggettamento alla disciplina del Piano di Governo del Territorio vigente a seguito dell'approvazione dell'atto ricognitivo di cui all'art. 53 comma 1 delle norme di attuazione del piano delle regole del PGT vigente relativamente al seguente ambito: PRU 1.1 Pompeo Leoni"*, l'area oggetto del presente Avviso è stata ricondotta alla disciplina del Piano dei Servizi quale servizio afferente alla categoria *"Amministrativo"* (Tav. S01 PdS).

Su parte dell'area sono attualmente in corso di ultimazione a carico dell'operatore privato le opere di bonifica secondo quanto previsto dal citato atto ricognitivo e come meglio specificato nel paragrafo *"Tutela ambientale"* dell'**Allegato 3** al presente Avviso.

Con riferimento alla disciplina urbanistica dell'area si rimanda al paragrafo *"Inquadramento urbanistico e vincoli"* dell'**Allegato 3** al presente Avviso.

TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

In questo settore urbano sono previste diverse trasformazioni a grande scala che porteranno sul territorio importanti opportunità di sviluppo e riqualificazione urbana, con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione in corso dello Scalo Romana e Symbiosis, localizzato a poca distanza dal sito.

Per la parte delle aree interessate dal PRU e localizzate in affaccio su viale Toscana è in corso la predisposizione di un progetto di riqualificazione orientato a creare uno spazio innovativo riservato alla creazione del primo deposito per autobus elettrici parzialmente interrato del Comune di Milano, finalizzato a migliorare il sistema del trasporto pubblico urbano e parzialmente aperto alla cittadinanza, con spazi anche verdi e servizi pubblici in fase di definizione.

Nell'area confinante a sud con il compendio oggetto del presente Avviso è prevista una fascia parco per la quale l'operatore dell'ex PRU sta completando l'intervento di bonifica. Al termine delle opere di bonifica sarà effettuato il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria di sistemazione a verde riguardanti la fascia parco.

4. VIA MEDICI DEL VASCHELLO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 562, Mappali 15, 60 parte, 61 parte, 28 parte, mappale incensito.

Foglio 534, Mappali 133 parte, 129, 39 parte, 42, 43, 44, 30.

DESCRIZIONE

Il compendio si colloca nell'area sud-est di Milano, all'estremo nord del quartiere di Rogoredo – Santa Giulia (NIL n. 33). Esso è delimitato a ovest da Via Pestagalli, a sud da via Medici del Vascello e a est da una fascia che separa il compendio da via Romualdo Bonfadini. L'area è utilizzata prevalentemente per la coltivazione di orti privi di regolare contrattualizzazione.

Una porzione collocata nella zona ovest del compendio verso via Pestagalli era oggetto di un contratto di locazione transitoria ad uso deposito auto; l'area è stata rilasciata nel 2021.

STATO DELL'ESISTENTE

L'ambito è caratterizzato dalla suddivisione in differenti sub-aree destinate prevalentemente a orti, esito di insediamenti spontanei avvenuti a partire dagli anni '60 del Novecento.

Al compendio si accede attualmente da via Bonfadini. Da quest'ultima, dopo il manufatto di scavalco del cavo Taverna (esterno al compendio), dipartono due strade precarie che costituiscono l'unica viabilità interna al sito.

L'ambito è inoltre delimitato, lungo via dei Pestagalli e in parte lungo via Medici del Vascello, da barriere new jersey in cemento.

Su una porzione dell'ambito di circa 25 mq, delimitata su due lati dall'incrocio delle vie Pestagalli e Medici del Vascello, è riconosciuto il diritto di servitù in favore di Enel per il mantenimento di una cabina elettrica di trasformazione e distribuzione dell'elettricità.

CONTESTO E ACCESSIBILITÀ

L'area è situata al margine nord del NIL n. 33 - "Rogoredo-Santa Giulia", caratterizzato dalla presenza della stazione ferroviaria Milano Rogoredo e del tracciato ferroviario quale limite a ovest.

Nel contesto si sono succeduti diversi progetti di rigenerazione urbana: nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) denominato "Montecity-Rogoredo" sono stati realizzati gli interventi riguardanti la parte sud dell'area, in prossimità della stazione e del nucleo storico di Rogoredo; in via Medici del Vascello è stato realizzato il quartiere di housing sociale denominato "Merezzate".

Il principale asse viario che unisce la zona della stazione Rogoredo con la città è costituito dal cavalcavia Pontinia che si diparte da piazza Mistral e consente lo scavalco dei binari ferroviari verso il quartiere di Rogoredo. La zona è inoltre prossima allo svincolo della tangenziale est di San Donato, che conduce all'omonimo comune e all'autostrada A1, nonché a quello della strada provinciale Paullese. Il quartiere di Rogoredo è altresì accessibile da nord tramite le vie Zama ed Oreste Salomone.

Con riferimento al trasporto pubblico locale è presente nei pressi del sito a meno di 100 metri la fermata del bus 66 ed entro la distanza di 500 metri la fermata del bus 45. A maggiore distanza dal sito troviamo il capolinea della linea tranviaria 27 posto su viale Ungheria. La stazione Rogoredo FS e l'omonima fermata della linea 3 della metropolitana distano 1,5 chilometri circa dall'area.

È allo studio la modifica del tracciato della linea 88 con ipotetico transito in via Merezzate, a una distanza di circa 250 metri dall'area.

TRASFORMAZIONI ATTESE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Nella porzione interessata dal PII "Montecity-Rogoredo", ricompresa tra la tangenziale est, via Bonfadini e via Sordello sono previsti, oltre alla nuova arena olimpica che ospiterà i giochi olimpici invernali di Milano-Cortina 2026, un vasto parco (con strutture sportive e ricreative) e l'insediamento di nuove funzioni urbane (residenziale, terziario e commerciale) tra cui la nuova sede del Conservatorio di Musica "Giuseppe Verdi".

Nell'area posta dall'altro lato di via Bonfadini rispetto all'ambito in oggetto, è inoltre previsto un progetto di riqualificazione urbana degli "Ex Magazzini Commissariato Taliedo", con la realizzazione di residenze, uffici e commercio, oltre che di un parco pubblico di circa 12.000 mq.

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

Non è consentito l'accesso ai siti di via Bovisasca 18 e Pompeo Leoni, che allo stato attuale risultano entrambi utilizzati come aree di cantiere. Gli interessati potranno visionare liberamente tali siti dal loro perimetro esterno.

Gli interessati potranno visionare le aree e/o i compendi di via Pitagora e di via Medici del Vascello nelle seguenti date ed esclusivamente previo appuntamento mediante comunicazione e-mail all'indirizzo

casa.direzione@comune.milano.it, specificando in oggetto l'area/il compendio di interesse:

– **VIA PITAGORA**
Indirizzo: Via Empedocle 9

Date e orari:

- 27/03/2025, ore 14.30;
- 17/04/2025, ore 14:30;
- 08/05/2025, ore 14:30.

– **VIA MEDICI DEL VASCELLO**

Indirizzo: Via Bonfadini 73

Date e orari:

- 27/03/2025, ore 10:00;
- 17/04/2025, ore 10:00;
- 08/05/2025, ore 10:00.

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:

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 corrisponderci 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 architetture e architetti 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 28/05/2025.**

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 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 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)*