

ALLEGATO 2

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA DEMOSTENE N.10, MILANO (MUNICIPIO 2) PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) COME DEFINITA DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024 "LINEE DI INDIRIZZO POLITICO PER UN PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO", IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1236/2025.

ELEMENTI ESSENZIALI DELLA PROPOSTA MAGGIORMENTE QUALIFICATA

Oggetto della proposta

Completamento della struttura esistente, senza elevazione dei corpi di fabbrica (mediante l'introduzione di nuovi piani), per l'insediamento di una Superficie Convenzionale per ERSC pari a 2.187,75 mq (corrispondente a 33 alloggi secondo il progetto presentato), oltre a:

- 1.237,75 mq di Superficie Convenzionale per servizi e/o commercio di vicinato (collocati al piano terra del corpo di fabbrica A e in parte del piano rialzato del corpo di Fabbrica B);
- 1.005,4 mq di Superficie Convenzionale dedicati alla dotazione obbligatoria di parcheggi (reperiti nell'interrato al corpo di fabbrica B), corrispondente a 34 posti auto.
- realizzazione di un'area verde pubblica fruibile di 1.520 mq, garantendo permeabilità pedonale all'isolato.

Elementi di natura tecnica della proposta

Il progetto di inserimento di edilizia residenziale sociale calmierata (ERSC) di spazi commerciali, si sviluppa all'interno dei due corpi di fabbrica "A" e "B" attualmente esistenti. In particolare esso prevede:

Corpo A:

ristrutturazione del corpo di fabbrica per ospitare una combinazione di spazi commerciali e residenziali:

- n. 7 unità immobiliari commerciali situate al piano terra (di 90 o 180 mq circa) da destinare sia ad usi commerciali - attività di vicinato sia a spazi destinati ad ospitare attività di rilievo sociale.
- n. 30 unità residenziali collocate ai piani superiori del corpo "A" (10 unità residenziali per piano), di superficie compresa tra 60 e 74 mq circa.

Corpo B:

ristrutturazione del corpo di fabbrica per ospitare:

- al piano seminterrato (livello -1,50 m rispetto al livello strada) gli spazi a parcheggio di pertinenza delle nuove abitazioni (per n.34 posti auto coperti), accessibili tramite una nuova rampa e corsia di collegamento;
- al piano rialzato tre ulteriori appartamenti (progettati per offrire soluzioni abitative di qualità anche per portatori di handicap), oltre a due sale a uso misto pubblico/privato per attività comunitarie e di socializzazione tra i residenti, destinate alla gestione condominiale. Al fine di rispettare le distanze tra i fronti finestrati come previsto da Codice civile, ovvero la distanza di 10 m liberi tra i fronti, il progetto prevede l'arretramento parziale della facciata del piano rialzato del corpo "B" orientata verso il corpo "A".

Con riferimento alla zona est del lotto attualmente libera da costruzioni, la proposta prevede l'inserimento di un'area a verde pubblico di 1.520 mq, con l'inserimento di percorsi e di zone attrezzate per la fruizione.

Elementi di natura economica della proposta

Diritto di superficie:

- durata pari a 90 anni;
- corrispettivo offerto pari a 184.473,44 € da corrispondersi all'A.C. in 3 rate:
 - 1° rata di € 60.876 al quarto anno;
 - 2° rata di € 60.876 al quindicesimo anno;
 - 3° rata di € 62.721 al trentesimo anno.

Canoni di locazione applicati:

- ERSC: 80 €/mq * anno
- Commercio vicinato: 200€/mq*anno
- Spazi sociali: 90 €/mq*anno
- Posti auto: 1.440 €/anno*p. auto

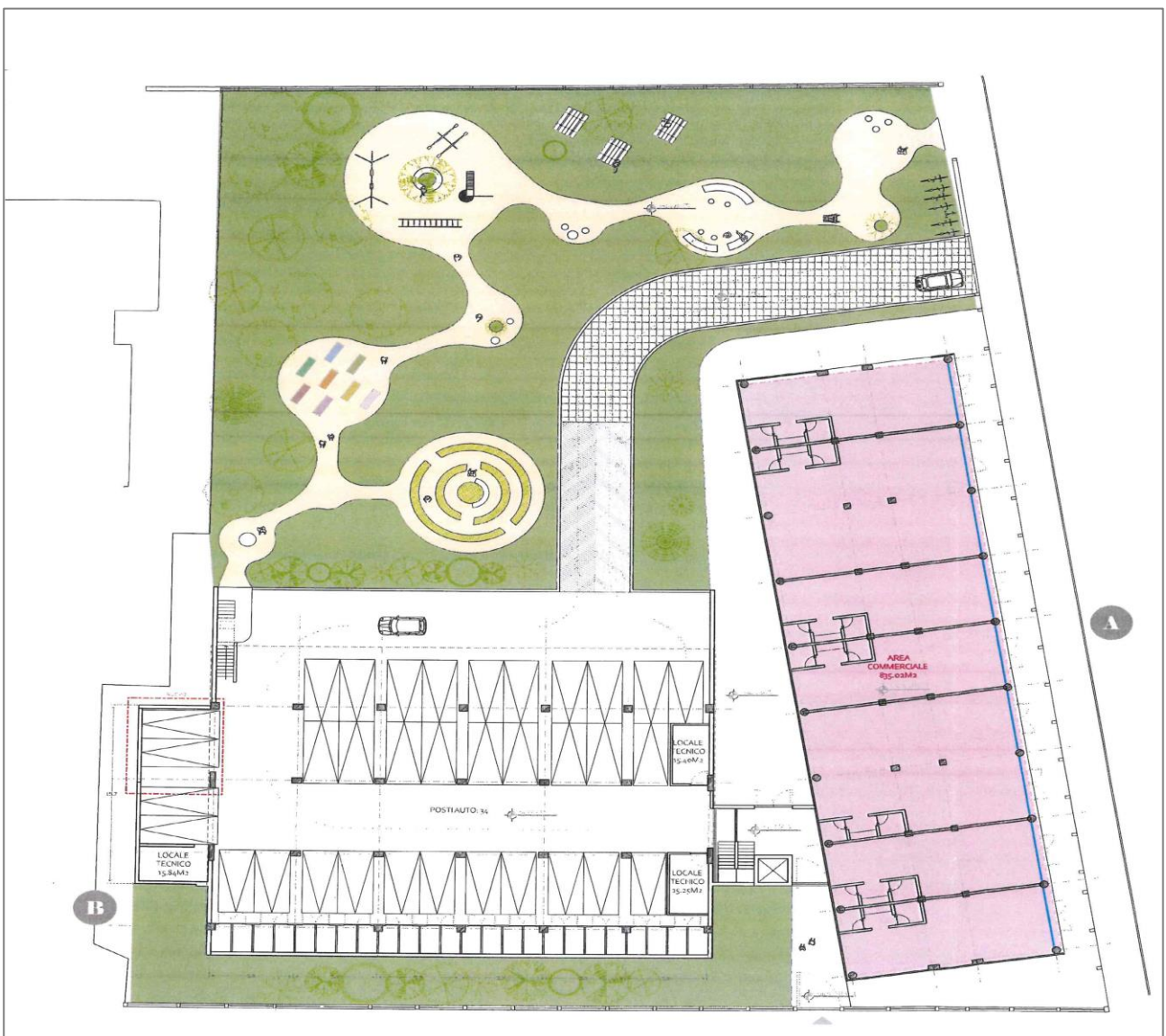
Valore delle opere necessarie per la realizzazione dell'intervento:

Il costo di realizzazione dell'intervento indicato è pari a 5.690.000,00 €. Il valore totale da finanziare è pari a 6.997.070,62 € (costo di realizzazione dell'intervento + IVA). Si prevede per la realizzazione dell'intervento la costituzione di una cooperativa di abitanti a proprietà indivisa che assume anche la qualifica di impresa sociale. Si prevede inoltre, per la sostenibilità economica dell'operazione, un apporto di *equity* da parte dei membri della cooperativa di 20.000 € per alloggio (pari a complessivi 660.000,00€).

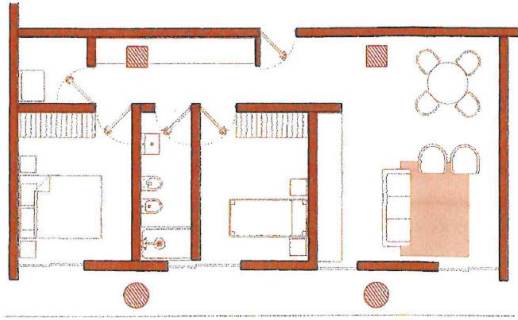
Elaborati grafico-descrittivi del progetto proposto

Planimetrie

Pianta piano terra corpo di fabbrica A – piano seminterrato corpo di fabbrica B
– giardino pubblico



Alloggi tipo



APPARTAMENTO
TIPO CORPO A
77.03 M²

APPARTAMENTO
TIPO CORPO B
60.44 M²

