

ALLEGATO 4

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.

INDICAZIONE SOMMARIA DEI POSSIBILI COSTI DI BONIFICA DELLA PORZIONE DELL'AREA DI VIA DEMOSTENE N.10 CONFORME ALL'USO 'COMMERCIALE-INDUSTRIALE'



Direzione Verde e Ambiente
Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale

Indicazione sommaria dei possibili costi di bonifica della porzione dell'area denominata "Via Demostene n.10" conforme all'uso "commerciale – industriale" ai sensi del D.Lgs.152/2006.

Il presente documento è volto a fornire un'indicazione sommaria dei possibili costi connessi all'esecuzione di un intervento di bonifica con scavo e rimozione di terreno contaminato.

Si fa presente che le indicazioni di seguito fornite fanno riferimento ad una situazione ambientale accertata con indagini ambientali e di collaudo eseguite antecedentemente al 2016. Eventuali ulteriori diversi stati di contaminazione riscontrati a profondità maggiori di 1,5m dal p.c. dovranno essere oggetto di integrazioni d'indagini ai fini di un aggiornamento del modello concettuale del sito per la definizione delle tipologie di contaminanti (volatili o non volatili) e del grado ed estensione della contaminazione.



Area oggetto del Bando (Via Demostene n.10, Milano)
Foglio 146, mappali 493, 504.



Porzione di area conforme all'uso 'commerciale-industriale'

La porzione dell'area individuata al Foglio 146, Mappale 493 – destinata allo sviluppo residenziale - è stata oggetto di un procedimento di bonifica che si è concluso con il rilascio in data 7 aprile 2016, da parte della Città metropolitana di Milano, della certificazione di avvenuta bonifica (racc. gen. n. 3266/2016, prot. n. 76162/2006), attestante il raggiungimento degli obiettivi previsti dal D. Lgs. n. 152/2006 per l'uso "verde-residenziale".

Sulla porzione dell'area individuata al Foglio 146, Mappale 504 – destinata secondo il progetto della residenza universitaria a parcheggio – sono state eseguite delle indagini ambientali sui terreni che hanno evidenziato il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dal D. Lgs. n. 152/2006 per il solo uso commerciale-industriale.

Al fine di rendere l'intera area compatibile con l'uso verde-residenziale come richiesto dal Bando, per la porzione di area conforme ad un uso commerciale-industriale occorrerà procedere alla riapertura del procedimento di bonifica proponendo gli interventi di bonifica necessari.

Sulla base delle informazioni e dati a disposizione, si ipotizza un costo pari ad Euro 442.700,00, determinato come di seguito indicato.

Considerato che in corrispondenza dell'area certificata per l'uso verde-residenziale, il collaudo dei fondi scavo è avvenuto a -1,5m di profondità dal p.c.; tenuto conto che alcune pareti confinanti con l'area non escavata sono risultati non conformi alla col. A, si è ipotizzato uno spessore dell'area da bonificare, per riportarla da col. B a col. A, di circa 1,5m. Pertanto la stima dei costi per la bonifica con scavo e rimozione è stata effettuata considerando una profondità di 1,5m di terreno contaminato estesa a tutta la superficie dell'area non escavata pari 900mq circa.

Considerando quindi un volume di circa 1350 metri cubi ed una densità pari a 1800kg/mc, la quantità di materiale da rimuovere risulta di circa 2430 tonnellate.

L'importo dei costi di bonifica, individuato in funzione delle tipologie di rifiuto e degli impianti di recupero/smaltimento in cui sarà conferito, è pari a Euro 442.700,00. Non avendo informazioni sulle caratteristiche dei rifiuti è stato ipotizzato il conferimento a tre impianti di conferimento di tre rifiuti differenti nelle percentuali sotto indicate.

Tale costo è stato individuato facendo riferimento al Prezziario di Regione Lombardia anno 2025, comprendendo le seguenti opere propedeutiche alla bonifica quali:

- lo sfalcio, abbattimento piante e la sistemazione del cantiere;
- le opere di sostegno, la cui stima ha tenuto conto della posa di palancole soltanto lungo il lato che confina con la proprietà privata;
- le attività di scavo e trasporto ad impianti di conferimento a distanza massima di 45km;
- gli oneri di conferimento in impianti autorizzati nella seguente percentuale:
 - 50% ad impianti di recupero;
 - 25% ad impianti per inerti;
 - 25% ad impianti di smaltimento per rifiuti pericolosi;
- il rinterro con materiale generico;
- le analisi di collaudo.

Nel costo sopradetto non sono ricomprese:

- Le eventuali indagini ambientali che dovesse essere necessario ripetere nella porzione di area in oggetto;
- le attività preliminari e propedeutiche agli interventi di bonifica al di fuori di quelli previsti nella stima, quali rimozione di rifiuti fuori terra, rimozione amianto, ecc.
- le spese tecniche di progettazione, l'IVA e gli oneri.
- le attività di demolizione di strutture fuori terra ove necessarie, in quanto non rientrando nelle operazioni di bonifica sono considerate opere propedeutiche che necessitano di un titolo abilitativo ulteriore e quindi sono a carico del privato.
- Ogni altro costo non ricompreso tra quelli indicati al precedente capoverso.