

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

**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.**

**1. PREMESSE**

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24 ottobre 2024 sono state approvate le "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano".

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.

In particolare, il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano definisce una cornice a forte regia pubblica entro cui sperimentare, in modo incrementale, un modello attuativo innovativo e una nuova metodologia di partnership pubblico-privata volta alla riqualificazione e implementazione del patrimonio residenziale SAP (Servizi Abitativi Pubblici) da una parte e alla realizzazione di nuove unità abitative in regime ERSC (Edilizia Residenziale Sociale Calmierata) dall'altra, anche in collaborazione con operatori privati qualificati del settore sociale.

Per Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) all'interno del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano si intendono gli alloggi in locazione permanente con canoni pari o inferiori a 80 €/mq annui.

Allo scopo di promuovere la realizzazione di nuova Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano prevede la messa a disposizione di aree comunali dismesse o degradate e in generale del patrimonio inutilizzato e da ristrutturare.

A tal fine, la suddetta Deliberazione approvava un primo elenco di n.21 aree e/o immobili comunali (che ricomprende l'area oggetto del presente bando) ad esito di una istruttoria interna che ha visto coinvolte le diverse Direzioni Comunali competenti finalizzata ad individuare le aree e gli immobili del patrimonio comunale in grado di offrire le migliori opportunità in relazione all'esigenza di massimizzare la quota di alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione permanente ed a quella di rigenerare ambiti o immobili degradati o compromessi.

La suddetta deliberazione prevedeva altresì:

- la pubblicazione di uno o più avvisi pubblici esplorativi finalizzati all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati interessati allo sviluppo prioritario di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata con canoni di locazione permanente nelle aree individuate, secondo le finalità espresse dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano e con il fine di sperimentarne un modello attuativo innovativo ed una nuova metodologia di partnership pubblico-privata.
- l'eventuale adozione di una deliberazione di Giunta Comunale, a valle delle analisi istruttorie degli uffici sulle manifestazioni di interesse pervenute in risposta agli avvisi pubblici esplorativi sopradetti, valutate anche in funzione della garanzia e della salvaguardia delle aree verdi esistenti o in funzione della possibilità di offrire un sistema di spazi pubblici rivolti alla cittadinanza per il riconoscimento di interesse delle proposte ritenute più in linea con gli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, da sottoporre in ogni caso ad una successiva fase ad evidenza pubblica per valutare se altre proposte possano migliorarne i contenuti.

Tra la fine del 2024 e la prima metà del 2025 sono stati pubblicati n. 2 Avvisi Pubblici esplorativi, relativi rispettivamente alle aree denominate "Porto di Mare", "Via Sant'Elia 33 (Ex Palasharp)", "Via San Romanello" e "Via Demostene 10" (Primo Avviso) ed alle aree "Via Bovisasca 18", "Via Pitagora", "Pompeo Leoni", "Via Medici del Vascello" (Secondo Avviso).

Alla scadenza del termine del 28/05/2025 per entrambi gli Avvisi pubblicati sono prevenute complessivamente n.24 manifestazioni di interesse successivamente esaminate da apposito Gruppo di Lavoro a supporto del Responsabile del procedimento, costituito con Atto del Direttore Generale prot.n. 289927 del 30/05/2025.

**A conclusione di tale procedura, con Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 09/10/2025 sono stati approvati, oltre ai nuovi indirizzi di sviluppo e rilancio**

**del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, gli indirizzi per l'attuazione del Piano stesso nell'ambito denominato "Via Demostene 10".**

## **2. OGGETTO E FINALITA' DEL BANDO**

In attuazione della Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 09/10/2025, preso atto della Deliberazione di Giunta Municipale del Municipio 2 n.155 del 28/10/2025 nonché della Determinazione Dirigenziale n. 10128 del 11/11/2025, oggetto del bando è la concessione in **diritto di superficie fino a 90 anni** dell'area denominata "Via Demostene n.10" (N.C.E.U di Milano - Foglio 146, Mappali 493, 504), come meglio individuata nell'**Allegato 1** di inquadramento ed individuazione catastale dell'area, per la **realizzazione e la gestione alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)**.

La presente procedura è basata sugli elementi e contenuti minimi e migliorabili della proposta maggiormente qualificata ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n.1236/2025, come meglio descritta nell'**Allegato 2**, tenuto conto delle indicazioni progettuali fornite all'**Allegato 3** nonché delle disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente bando.

Il diritto di superficie sarà costituito fino alla durata di 90 (novanta) anni, mediante sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Milano, al soggetto individuato mediante la presente procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La durata della convenzione ERSC sarà equivalente alla durata proposta per il diritto di superficie.

La procedura trova disciplina nel presente bando e nei documenti ad esso allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Non essendo prevista alcuna prelazione, il soggetto promotore della proposta anzidetta ritenuta e riconosciuta d'interesse per l'Amministrazione dovrà partecipare alla pari degli altri concorrenti alla presente procedura ad evidenza pubblica presentando tutti i documenti amministrativi previsti e presentando una proposta finale in coerenza con i contenuti del presente bando e dei relativi allegati.

L'esito della presente procedura e la relativa eventuale aggiudicazione sono subordinati al preventivo inserimento dell'area di Via Demostene n.10 per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari (PAVI), di competenza del Consiglio Comunale.

## **3. DESCRIZIONE DELL'AREA**

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 via Demostene a ovest, via Stefanardo da Vimercate a sud e via Apelle sul lato est.

### **DESTINAZIONE D'USO PREVISTA**

Realizzazione e gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), come da Deliberazioni di Giunta Comunale n.1299/2024 e n.1236/2025.

### **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 via 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, lo stesso è stato quindi individuato per le finalità del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano. In particolare:

- Con Determinazione Dirigenziale n.4463 del 04/06/2025 l'Amministrazione Comunale ha preso atto della rinuncia dell'Università degli Studi di Milano – Bicocca al progetto di riconversione in residenza universitaria del complesso scolastico inutilizzato di proprietà comunale di via Demostene n. 10, dichiarando l'intervenuta decadenza dalla concessione in uso gratuito sottoscritta in data 15/07/2008 (e successivo atto modificativo approvato con determinazione dirigenziale n.3418 del 02/05/2022), ai fini dell'adozione degli atti di cui all'art. 53, comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, precisando inoltre che, ai sensi della Deliberazione di Giunta n.1299 del 24/10/2024 "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano", la destinazione d'uso dell'area di proprietà comunale di via Demostene n.10, individuata catastalmente al Foglio 146, mappali 493 e 504 del NCEU di Milano è "Edilizia Residenziale Sociale Calmierata" (ERSC) come definita

dalla medesima Deliberazione che è assimilabile alla categoria funzionale Servizi abitativi così come definiti dal PGT vigente.

- Con Determinazione Dirigenziale n. 5750 del 15/07/2025 dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale, l'ambito di via Demostene 10 è stato assoggettato alla disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio con l'attribuzione delle specifiche prescrizioni di ogni tessuto morfologico attribuito, stralciando l'ambito dagli "Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati ed adottati" e individuando il medesimo come servizio afferente alla categoria "Servizi abitativi" del Catalogo dei servizi, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024 e la successiva Determinazione Dirigenziale n. 4463 del 04/06/2025.

### **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 creazione 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. Erlembardo - 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.

#### **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI**

Con Determinazione Dirigenziale dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale n. n. 5750 del 15/07/2025 l'area è stata ricondotta alla disciplina del Piano dei Servizi e, in particolare, quale servizio afferente alla categoria "Servizi Abitativi" del Catalogo dei servizi, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024 e la successiva Determinazione Dirigenziale n. 4463 del 04/06/2025.

L'intero ambito è soggetto a misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna (L.R. 31/2015) ed interessato dall'area di protezione dei pozzi di via Demostene 21 e via Apelle, nonché, in parte, dalla rispettiva zona di tutela assoluta (D. Lgs. n. 152/2006 e D.G.R. n. 7/12693). E' inoltre soggetto a vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Linate nonché a quanto disciplinato dall'art. 44 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole in materia di Componente geologica, idrogeologica e sismica.

## **5. TUTELA AMBIENTALE**

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.

Per la porzione di area oggi conforme ad un uso commerciale-industriale occorrerà procedere - in funzione della proposta di riqualificazione edilizia che dovrà prevedere la realizzazione di un'area verde pubblica fruibile, garantendo permeabilità all'isolato in linea con le indicazioni progettuali di cui all'**Allegato 3** - alla riapertura del procedimento di bonifica proponendo l'attuazione degli interventi di bonifica necessari, con i relativi costi a carico dell'Operatore, ivi compresi i costi per le indagini e per gli eventuali costi di demolizione, smaltimento (compreso amianto), messa in sicurezza, ripristino e bonifica delle costruzioni esistenti e/o dell'area, che dovranno essere opportunamente esplicitati all'interno del PEF. A titolo meramente indicativo, all'**Allegato 4** si fornisce una indicazione sommaria (effettuata sulla base delle informazioni a disposizione) del possibile costo degli interventi di bonifica, sulla base delle assunzioni riportate al medesimo **Allegato 4**.

## **6. DESTINATARI**

Il Bando è 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 dell'offerta - purché aventi finalità compatibili con le attività previste dal presente Bando in relazione al compendio di via Demostene n.10.

I destinatari del presente Bando 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.

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

Nella documentazione da esibire per la partecipazione e nel progetto presentato, occorrerà dichiarare l'eventuale intenzione a costituirsi in RTS o RTI specificando i ruoli, le competenze e la suddivisione finanziaria tra i singoli soggetti nell'ambito della realizzazione del progetto presentato (**modello [F]**). Il Raggruppamento Temporaneo, eventualmente aggiudicatario, dovrà essere costituito tramite scrittura privata fra gli associati, con autentica delle firme da parte di un Notaio, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione.

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei o di Consorzi di imprese dovrà essere presentata la scrittura privata autenticata di delega alla capogruppo per la presentazione della domanda e dovrà essere indicata nell'istanza di partecipazione la società facente parte del Raggruppamento o Consorzio che acquisirà il diritto di superficie in caso di aggiudicazione.

Nel caso invece di partecipazione di Raggruppamenti Temporanei o di Consorzi di imprese non ancora costituiti la domanda deve essere sottoscritta da tutti i componenti del Raggruppamento temporaneo o del Consorzio e deve contenere la nomina di un referente a cui far capo ai fini della presente procedura e l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi e nominare un capogruppo a cui conferire il mandato collettivo speciale ed indicare nell'istanza di partecipazione la società facente parte del Raggruppamento o Consorzio che acquisirà il diritto di superficie in caso di aggiudicazione.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla procedura presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione 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 alla procedura singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

## **7. CORRISPETTIVO**

Il corrispettivo complessivo per la concessione del diritto di superficie posto a base della presente procedura è pari ad Euro 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.

In particolare, si terrà conto del relativo valore attualizzato mediante la formula del Valore Attuale Netto (VAN) scontando ciascun importo - dal secondo anno di

concessione fino all'ultima annualità prevista - sulla base di un tasso di sconto convenzionale del 5%.

## **8. SOPRALLUOGHI**

Gli interessati potranno visionare l'area di via Demostene n.10 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 il giorno e l'orario di interesse:

**Indirizzo:** Via Via Stefanardo da Vimercate angolo Via Apelle

**Date e orari:**

- 20/11/2025, ore 10:00;
- 11/12/2025, ore 10:00;
- 13/01/2026, 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.

Si precisa che, al di là del contenuto dell'effettivo ambito di tale sopralluogo (ad es., con riferimento a porzioni chiuse o non altrimenti accessibili), o in mancanza di esso, la presentazione della domanda comporta comunque l'accettazione dell'Area di via Demostene n.10 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza nulla a pretendere dall'Amministrazione Comunale, con rinuncia a proporre eccezioni o prevedere condizioni all'Amministrazione in ordine ad essa.

## **9. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico dovrà contenere **3 BUSTE**:

### **9.1 BUSTA "A" con la dicitura "DOMANDA DI PARTECIPAZIONE"**

I concorrenti dovranno presentare, in busta debitamente sigillata e recante sull'esterno l'indicazione "**domanda di partecipazione**", A PENA DI ESCLUSIONE, la seguente documentazione:

1) la domanda di partecipazione, utilizzando il **modello [A]** allegato al presente bando come sua parte integrante e sostanziale, debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente o procuratore dello stesso. In caso di procura, la stessa va allegata in copia autentica, nella quale **dovranno essere occultate le informazioni relativa all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulta indicazione espressa dei

poteri rappresentativi conferiti al procuratore. Nel caso di RTI o RTS non ancora costituito, la domanda dovrà essere compilata separatamente da ogni soggetto partecipante.

2) fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i della domanda di partecipazione. Nel caso di RTI o RTS (sia costituiti, sia costituendi) consegnare copia dei documenti di identità riferiti a tutti i soggetti partecipanti.

3) Bilancio, riferito a ciascuno degli ultimi tre anni di attività, di ogni soggetto partecipante.

4) dichiarazione, debitamente sottoscritta, corredata da ogni opportuna documentazione, che attesti, che i proponenti (singolarmente o nel loro insieme) nel corso degli ultimi dieci anni hanno acquisito un'esperienza pluriennale (almeno 3 anni) in entrambi gli ambiti citati di seguito:

1. Attività di sviluppo, progettazione e gestione immobiliare (pianificazione e progettazione di nuovi interventi, sia tramite nuove costruzioni che tramite riqualificazione di edifici esistenti, manutenzione e recupero di immobili, gestione degli alloggi, con riferimento sia agli aspetti contrattuali che della gestione fisica degli immobili, ecc.);
2. Attività di gestione sociale degli alloggi (accompagnamento e sostegno ai residenti, promozione della comunità, volta a favorire la coesione sociale e la nascita di comunità, come l'educazione alla condivisione degli spazi e la mediazione dei conflitti, ecc.).

5) Curriculum Vitae del/i professionista/i che predispone/predispongono la relazione tecnico-illustrativa del progetto proposto (Art. 9 paragrafo 9.2 del presente bando) dal quale si desuma comprovata esperienza negli ambiti di cui al precedente punto 4.

6) originale della ricevuta di versamento della cauzione provvisoria (specificatamente ricevuta con il numero di bolletta) di importo pari a Euro diciottomilaquattrocentocinquanta (**Euro 18.450/00**), a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla procedura e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. La cauzione provvisoria dovrà essere costituita secondo una delle seguenti modalità:

- a. tramite assegni circolari intestati a "Comune di Milano" da depositare, previo appuntamento (tel. 02804354) presso la Tesoreria Comunale, Banca Intesa San Paolo, via Silvio Pellico 16, piano terra (dal lunedì al venerdì – orario: 8,30 - 13,30);
- b. con fidejussione bancaria (da includere nel plico con la domanda di partecipazione – Busta "A") rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione, a pena di esclusione, dovrà avere validità dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte per un periodo non inferiore a 18 mesi con impegno del garante a rinnovare la stessa a favore dell'offerente divenuto aggiudicatario nel caso in cui, alla sua scadenza, non sia ancora intervenuta la stipula della convenzione. Il mancato rinnovo costituisce causa di

esclusione, ovvero di decadenza del provvedimento di aggiudicazione eventualmente intervenuto. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento della stipula della convenzione accessiva alla concessione, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione se non aggiudicatario. In caso di rinuncia dopo l'aggiudicazione sarà integralmente trattenuto il deposito cauzionale. Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti incorsi in provvedimenti di esclusione nelle varie fasi della presente procedura. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla procedura e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore e/o d'idonea dichiarazione sostitutiva rilasciata dai soggetti firmatari il titolo di garanzia ai sensi del DPR n. 445/2000, circa l'identità, la qualifica ed i poteri degli stessi (per sottoscrittore si intendono gli agenti, broker, funzionari e comunque i soggetti muniti di poteri di rappresentanza dell'Istituto di Credito o Compagnia Assicurativa che emette il titolo di garanzia) dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato. Le fideiussioni/polizze non dovranno contenere clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune e dovranno essere rese in favore del "Comune di Milano" ed intestate al concorrente.

**La mancata costituzione della cauzione provvisoria nelle modalità sopradette e nel termine fissato dal presente bando per la presentazione delle offerte costituisce causa di esclusione dalla presente procedura.**

- 7) Dichiarazione debitamente sottoscritta sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 d.p.r. 445/2000 – Allegato **modello [B]**;
- 8) Dichiarazione sostitutiva debitamente sottoscritta del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 secondo il **modello [C]**, sottoscritto, con firma leggibile, dal rappresentante legale/ procuratore o dal titolare, in caso di impresa singola.
- 9) Patto d'Integrità debitamente sottoscritto – Allegato **modello [D]**;
- 10) Autocertificazione ex DPR 445/2000 attestante il Titolare Effettivo Allegato **modello [E]**;
- 11) Eventuale lettera d'intenti a costituire un'associazione Temporanea di scopo (ATS o RTS) / rete temporanea d'impresе (RTI) - Allegato **modello [F]**.
- 12) Dichiarazione attestante il rispetto dei valori della Costituzione Italiana, repubblicana e antifascista – Allegato **modello [G]**.

## 9.2 BUSTA “B” con la dicitura “OFFERTA TECNICA”

I concorrenti dovranno presentare, in busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sull'esterno l'indicazione "offerta tecnica", un'offerta tecnica, debitamente siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, con firma leggibile dal legale rappresentante/procuratore ed articolata, A PENA DI ESCLUSIONE, nel modo seguente:

1. una **relazione tecnico - illustrativa** che, tenuto conto di quanto previsto nel presente Bando e nell'**Allegato 3**, descriva l'intervento in risposta alle finalità del Piano Straordinario per la Casa del Comune di Milano.

La relazione tecnico-descrittiva dovrà includere:

- una descrizione dettagliata del programma e delle attività proposte nel progetto, suddivise per porzione di edificio o per edificio (compresi quelli di eventuale infrastrutturazione delle reti di servizio), insieme a una tabella di riepilogo della distribuzione delle superfici destinate ad Edilizia Residenziale Sociale Calmierata e servizi di interesse pubblico e generale ai piani terra (con il dettaglio delle funzioni che si prevede di insediare), nonché di quella destinata a spazio pubblico e ad uso pubblico e a verde profondo, con indicazione della durata convenzionale proposta;
- modello gestionale proposto per la parte ad ERSC – che oltre all'amministrazione tradizionale (facility management, gestione degli alloggi, dei contratti di locazione, ecc.) preveda anche forme innovative di gestione sociale volte alla valorizzazione del rapporto tra e con gli abitanti e al loro coinvolgimento attivo nella cura e gestione degli spazi comuni e per lo svolgimento di attività collaborative, con indicazione dell'eventuale soggetto Gestore, nel caso di ATS o RTS / rete temporanea d'impresе (RTI);
- Una descrizione del design architettonico e urbano del progetto, che dovrà includere:
  - i principi per l'inserimento nel contesto urbano e ambientale di riferimento;
  - le scelte progettuali in termini di metodi di costruzione e materiali, dimostrando una coerenza della qualità architettonica e costruttiva fra ERSC, servizi di interesse pubblico e generale, eventuali altre funzioni previste;
  - Una descrizione dettagliata di tutte le necessarie verifiche urbanistiche (nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa sovraordinata) ed in accordo con le indicazioni progettuali fornite all'**Allegato 3**.
  - Studio del contesto morfologico esistente.

- il cronoprogramma degli interventi per la realizzazione del progetto proposto, specificando l'eventuale suddivisione dei lavori in lotti.
2. **Tavole illustrative** dell'intervento proposto, composte da disegni, illustrazioni e testo che devono comunque contenere, alla scala di rappresentazione adeguata:
- inquadramento urbanistico;
  - un elaborato planivolumetrico del progetto (masterplan) preparato in coerenza con gli indirizzi del presente Bando e con le indicazioni progettuali dell'**Allegato 3**;
  - planimetrie generali e profili;
  - planimetrie dei piani tipo degli edifici con evidenza dei relativi usi e servizi proposti, dei piani terra e della loro articolazione in riferimento agli spazi esterni e dei piani interrati;
  - sezioni e prospetti;
  - render complessivi inseriti nel contesto di riferimento con evidenza del rispetto delle distanze e dei vari vincoli insistenti sull'area;
  - eventuali altri disegni di dettaglio, schemi o diagrammi utili per una comprensione completa del progetto.
3. **Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria** volto a garantire il mantenimento dell'efficienza funzionale, della sicurezza e del decoro degli immobili e dello spazio pubblico per tutta la durata della concessione;
4. **Piano economico-finanziario (PEF)** con evidenza della sostenibilità della proposta progettuale nel rispetto degli obiettivi fissati dall'Amministrazione, redatto secondo lo schema indicativo fornito all'**Allegato 5** per l'intero periodo di concessione previsto, e composto da: conto economico previsionale, stato patrimoniale, prospetto di flussi di cassa, piano di ammortamento degli investimenti nonché dagli altri prospetti di cui all'**Allegato 5**. Il PEF dovrà essere accompagnato da una relazione debitamente sottoscritta che illustri le assunzioni alla base della formulazione dei valori dei ricavi e dei costi in rapporto alle funzioni ed alle attività che si intendono svolgere nonché ai relativi costi di manutenzione e modalità di gestione previsti. La relazione sul PEF dovrà includere:
- durata della concessione del diritto di superficie, tra i 30 (trenta) e i 90 (novanta) anni;
  - illustrazione delle ipotesi alla base del PEF (in relazione alle principali voci di ricavo, costo di gestione e di investimento);
  - piano strategico, comprensivo di descrizione di strategia e obiettivi, dettaglio degli investimenti previsti dal progetto con specificazione della tempistica e delle modalità di finanziamento e di apporto di capitali;

**Si specifica che – A PENA DI ESCLUSIONE dalla presente procedura – tra i contenuti della BUSTA [B] non dovrà in nessun modo comparire alcun**

**riferimento anche indiretto all'Offerta economica, la quale dovrà essere indicata esclusivamente nella BUSTA [C].**

Oltre a quanto previsto nei punti che precedono, potranno essere aggiunti disegni, documentazione tecnica, fotomontaggi o altra documentazione che, a discrezione del concorrente, siano reputati necessari o utili ai fini della esatta comprensione e valutazione della proposta.

Qualsiasi documentazione presentata dai partecipanti (sia ai sensi del presente articolo, sia ai sensi del seguente) non verrà restituita e s'intenderà acquisita dal Comune senza pretese di risarcimenti, indennizzi o rimborsi di qualsiasi specie e genere. Salvo diversa indicazione scritta nell'offerta, il Comune potrà procedere alla pubblicazione in forma cartacea e telematica del materiale ricevuto, senza pretese di corrispettivi per l'offerente.

### **9.3 BUSTA "C" con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"**

I concorrenti dovranno presentare, in lingua italiana, in busta debitamente sigillata e recante sull'esterno l'indicazione "Offerta economica", una offerta unica datata e sottoscritta con firma per esteso leggibile dal concorrente, dal Titolare o Legale Rappresentante o procuratore o mandatario, secondo l'allegato **modello [OE]**, che specifichi l'importo del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie e la modalità prevista di versamento dello stesso all'Amministrazione Comunale. In ipotesi di (ATS o RTS) / rete temporanea d'impresе (RTI) o Consorzi da costituirsi l'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante. Si fa presente che, qualora la modalità di versamento del corrispettivo prevista sia diversa dal pagamento dell'intero corrispettivo offerto al momento della stipula, il corrispettivo offerto verrà indicizzato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, senza necessità di apposita richiesta, a partire dal secondo anno di stipula della convezione. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o a ribasso rispetto al corrispettivo indicato al paragrafo 7 del presente bando. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

## **10. MODALITA' DI GARA E ASSEGNAZIONE PUNTEGGI**

Il diritto di superficie per la realizzazione e la gestione alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) sarà aggiudicato applicando il criterio dell'offerta

economicamente più vantaggiosa. Il punteggio massimo attribuibile (100 PUNTI) sarà così distinto:

- OFFERTA TECNICA: massimo 70 PUNTI;
- OFFERTA ECONOMICA: massimo 30 PUNTI.

## 9.1 Punteggi OFFERTA TECNICA

Nel seguito sono indicati i criteri di valutazione dell'OFFERTA TECNICA ed i valori massimi attribuibili a ciascuno di essi.

- A) Qualità complessiva della proposta progettuale e gestionale, tenuto conto della proposta maggiormente qualificata di cui all'**Allegato 2** ed in coerenza con le finalità indicate nel bando e nelle indicazioni progettuali di cui all'**Allegato 3** con riferimento sia al progetto di riqualificazione dell'edificio esistente che della porzione da destinare a spazio pubblico e di uso pubblico ed in particolare a verde profondo, nonché il rapporto con il contesto circostante **(PUNTEGGIO MASSIMO: 30)**

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.

Saranno valutati positivamente:

- Maggiore superficie per ERSC rispetto a quella della proposta maggiormente qualificata di cui all'**Allegato 2**, nel rispetto delle indicazioni progettuali fornite nell'**Allegato 3**;
- Maggiore superficie da destinare a verde profondo fruibile, o in ogni caso alle aree pubbliche di uso pubblico (come dalle medesime indicazioni progettuali sopradette);
- Il mix funzionale proposto, con particolare riguardo alle funzioni previste ai piani terra (servizi, commercio di vicinato) ed al loro potenziale ruolo sia di valorizzazione del progetto proposto che dal punto di vista della fruibilità da parte delle realtà locali.

Saranno inoltre valutati:

- la qualità del progetto edilizio proposto con particolare riferimento alla qualità degli alloggi ERSC, in relazione alla proposta di tecnologie e interventi anche innovativi che garantiscano la sostenibilità energetica e ambientale, ivi compresi i sistemi costruttivi e le scelte tipologiche innovative che prevedono l'abbattimento dei costi di costruzione, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M). In particolare, al fine di garantire la sostenibilità ambientale i progetti dovranno fare riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 64/2024 "Applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al DM n. 256 del 23 giugno 2022.
- Modello gestionale proposto per la parte ad ERSC (con riferimento alla tipologia di alloggi proposti, target di utenza, spazi comuni previsti e

modalità di fruizione degli stessi, la ripartizione dei costi gestione degli spazi comuni differenziata in relazione alla tipologia di utenza, gestione sociale ecc.);

- Le funzioni da insediare per servizi/commercio di vicinato ai piani terra (descrizione dei servizi attivati, individuazione dell'utenza, modalità di integrazione all'interno della struttura e all'esterno, specifica delle condizioni anche economiche per la fruizione dei servizi, ecc.)

B) Idoneità della struttura organizzativa e gestionale (PUNTEGGIO MASSIMO: 15 PUNTI). Verrà valutata, sulla base della documentazione prodotta, comprese le informazioni desumibili dai bilanci presentati, la coerenza tra le competenze del/i soggetto/i proponenti e la natura del progetto proposto, con riferimento sia alla capacità di realizzazione degli interventi edilizi previsti che della gestione nel tempo degli alloggi ERSC. La composizione e l'esperienza del proponente e/o del gruppo costituito per lo scopo, e in particolare le capacità del suo rappresentante, devono dimostrare la capacità tecnica, giuridica e finanziaria al fine di implementare e gestire con successo nel tempo il progetto proposto.

C) Sostenibilità e fattibilità tecnico economica del progetto / Piano economico-finanziario dell'operazione (PUNTEGGIO MASSIMO: 15 PUNTI). Il punteggio sarà attribuito anche in funzione del livello di analiticità delle singole voci che compongono l'insieme dei ricavi e dei costi di gestione annui, nonché di ogni ulteriore dato e valutazione sulla concretezza economica della proposta presentata. Il Piano dovrà essere compilato per tutti gli anni della prevista durata della concessione (inclusa la fase di esecuzione dei lavori di riqualificazione). Sarà valutata positivamente la riduzione dei canoni (€/mq\*anno) rispetto a quelli della proposta di cui all'**Allegato 2**.

D) Durata della concessione (PUNTEGGIO MASSIMO: 10 PUNTI) in relazione al termine di durata della concessione del diritto di superficie, il punteggio si calcolerà proporzionalmente attribuendo il punteggio massimo di 10 punti all'offerta contenente la durata della concessione pari a 30 anni e attribuendo un punteggio pari a zero all'offerta contenente la durata della concessione pari a 90 anni, secondo la seguente formula:  
punteggio= [(90- durata offerta) / (90-30)] x 10.

Salvo quanto previsto per il criterio di cui alla lettera D) che precede, per ognuno dei criteri qualitativi sopra indicati (Lettere da A) a C)) la commissione, all'unanimità, esprimerà un giudizio riassunto da una valutazione sintetica secondo la seguente suddivisione:

- giudizio buono - coefficiente 1;
- giudizio discreto -coefficiente 0,8;
- giudizio sufficiente - coefficiente 0,6;

- giudizio mediocre – coefficiente 0,4;
- giudizio scarso - coefficiente 0,2;
- giudizio insufficiente - coefficiente 0

Il punteggio assegnato ad ogni singolo parametro qualitativo sarà calcolato moltiplicando il punteggio massimo associato a ciascun elemento di valutazione per il coefficiente legato al giudizio espresso all'unanimità dalla commissione, arrotondata alla seconda cifra aggiuntiva.

La somma dei punteggi attribuiti ai singoli criteri -lettere da A) a D) come sopra indicato, costituirà il punteggio complessivo dell'offerta tecnica.

**Non saranno ammesse al prosieguo della procedura quelle offerte che non avranno raggiunto il punteggio minimo di 36 punti relativo all'offerta tecnica, ottenuto raggiungendo almeno i seguenti punteggi per ciascuno dei criteri qualitativi sopra indicati -Lettere da A) a C):**

- **criterio di cui alla Lettera A): punteggio minimo di 18 punti;**
- **criterio di cui alla Lettera B): punteggio minimo di 9 punti;**
- **criterio di cui alla Lettera C): punteggio minimo di 9 punti.**

## 9.2 Punteggi OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica (corrispettivo per la concessione) (PUNTEGGIO MASSIMO: 30 PUNTI). L'attribuzione del punteggio terrà conto sia dell'importo complessivo del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie che della modalità di versamento dello stesso prevista. A tal fine la commissione:

1) procederà a determinare il valore attuale del corrispettivo offerto (sulla base dell'importo o degli importi annui del corrispettivo di concessione previsti) mediante la formula del Valore Attuale Netto (VAN) scontando ogni importo offerto, dal secondo anno di concessione fino all'ultima annualità prevista, sulla base di un tasso di sconto convenzionale del 5%. La somma degli importi attualizzati del corrispettivo di concessione costituirà il **valore attuale del corrispettivo di concessione offerto**, che sarà preso in considerazione per l'attribuzione del punteggio dell'offerta economica.

2) **il punteggio sarà calcolato attribuendo il punteggio massimo previsto (30 punti) al massimo valore attuale del corrispettivo di concessione offerto (determinato come sopra descritto), e a tutte le altre un punteggio inferiore proporzionalmente, secondo la seguente formula:**

**( $P_i = O_i / O_{mig} \times 30$ ), dove:**

- $P_i$  è il punteggio economico del singolo partecipante
- $O_{mig}$  è l'offerta migliore tra quelle pervenute
- $O_i$  è l'offerta del partecipante di cui viene calcolato il punteggio

**Il valore attuale del corrispettivo offerto non potrà essere inferiore al corrispettivo a base della presente procedura, indicato al paragrafo 7 del presente Bando.**

## **11.PROCEDURA DI GARA ED AGGIUDICAZIONE**

**Procedura di gara** - Nella seduta pubblica del **03/02/2026** alle ore 11.00, presso gli uffici comunali di Via Larga 12, 2° piano, sala Formazione, la Commissione di Gara procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata. Si procederà infine all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, l'OFFERTA TECNICA, assegnando ai singoli concorrenti il punteggio previsto nel bando.

Nel giorno e nell'ora che verranno pubblicati sul sito web del Comune di Milano e comunicati ai concorrenti a mezzo PEC, in seduta pubblica, la Commissione di Gara renderà noto l'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice, comunicando i nominativi dei concorrenti ammessi e il relativo punteggio conseguito. A conclusione delle predette comunicazioni il Presidente della Commissione di Gara procederà con l'apertura delle offerte economiche, all'assegnazione del relativo punteggio e stilerà la graduatoria.

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'OFFERTA TECNICA; in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

Le modalità di partecipazione alle sedute pubbliche e l'indicazione della sala saranno comunque confermate e dettagliate con apposito avviso pubblicato nella pagina web del bando. Pertanto, è onere dei concorrenti monitorare costantemente la pagina web del bando, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.

**Aggiudicazione** - L'aggiudicazione potrà avvenire solo dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del PAVI (Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari). L'aggiudicazione avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del possesso dei requisiti e della capacità a contrarre dell'Aggiudicatario. L'Amministrazione, in qualsiasi momento e sino alla stipula della convenzione, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata A.R./PEC e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

## 12. CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'aggiudicazione non equivarrà alla concessione del diritto di superficie e non terrà luogo ad essa. La concessione del diritto di superficie all'aggiudicatario sarà regolamentata da apposita **convenzione** che avrà la forma dell'atto pubblico notarile (da stipulare a Milano, a cura del notaio nominato dal concessionario) e della quale si riportano di seguito i principali elementi.

La convenzione avrà ad oggetto la concessione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e seg., per l'area di via Demostene n.10 per la realizzazione e gestione del progetto individuato ad esito della presente procedura, e decorrerà dalla data di stipula della convenzione, con il vincolo di mantenimento dell'ERSC per una durata pari a quella individuata in sede di gara. Dalla data di stipula decorrerà per il concessionario l'obbligo di corrispondere il corrispettivo offerto in sede di gara per il diritto di superficie, nella modalità indicata sempre in sede di gara. Il canone o la rata prevista, sarà indicizzato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT in aumento, senza necessità di apposita richiesta, a partire dal secondo anno di decorrenza della convenzione sino all'anno a partire dal quale dovrà essere corrisposto, e da lì sarà aggiornato annualmente, sempre secondo la variazione dell'indice ISTAT sopra indicata.

Con il trasferimento del diritto di superficie in capo al concessionario avverrà anche il trasferimento dell'area (a tal fine l'aggiudicatario e l'Amministrazione Comunale redigeranno apposito verbale di consegna).

Gli immobili saranno ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Con la costituzione del diritto di superficie si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda al presente bando – ne accetta integralmente lo stato. Saranno a carico della parte acquirente:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti nell'area;
- i costi relativi agli oneri di indagine dei suoli e bonifica dell'area e degli immobili compresi gli eventuali costi di demolizione, smaltimento (compreso amianto), messa in sicurezza, ripristino e bonifica delle costruzioni esistenti o dell'area.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n.662, per il relativo atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di concessione è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito

fermo restando che, in caso di diniego della sanatoria, rimarranno a carico del superficiario gli oneri e le spese conseguenti, nessuna esclusa.

Sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche in forma gratuita, della concessione e la costituzione di ogni diritto reale di godimento e di garanzia sull'area.

La stipula della convenzione è subordinata alla presentazione da parte del concessionario di una fidejussione, rilasciata da primaria Banca o Istituto di Credito di Diritto Pubblico, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art.1944 del C.C., escutibile a prima e semplice richiesta del Comune, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, pari al 10 (dieci) % dell'importo delle opere proposte. La fidejussione sarà svincolata progressivamente a misura dell'avanzamento dell'esecuzione nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della garanzia permarrà fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo documento/certificato. L'impegno non dovrà contenere alcun riferimento economico al valore contrattuale. Le fideiussioni/polizze non dovranno contenere clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune e dovranno essere rese in favore del "Comune di Milano" ed intestate al concorrente aggiudicatario. Il documento dovrà: (i) prevedere espressamente l'escussione da parte del Comune di Milano beneficiario, a "prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale ex art 1944 cod. civ. e dovrà altresì prevedere che il Comune di Milano beneficiario possa effettuare la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 cod. civ., non potranno opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il debitore principale e non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile. La garanzia dovrà prevedere la sua operatività entro 15 giorni; (ii) prevedere l'inopponibilità all'ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio e dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale.

Il concessionario dovrà produrre inoltre, a propria cura e spese, la documentazione necessaria alla stipula della convenzione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, quali ad esempio:

- Accatastamenti/frazionamenti catastali;
- Attestato di prestazione energetica;
- Attestazioni necessarie ai sensi di legge.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Con la stipula della convenzione, il superficiario assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di ripristino strutturale e restauro architettonico, di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari per l'esercizio delle attività indicata nell'offerta tecnica. Il concessionario del diritto di superficie avrà a suo carico, per tutta la durata della concessione, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, mantenimento, nonché qualsiasi opera necessaria all'utilizzo del bene, compresi gli oneri manutentivi delle aree verdi e dello spazio pubblico previsti. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi dell'edificio, nessuno escluso, esclusa ogni richiesta di risarcimento o indennizzo nei confronti dell'Amministrazione. Con la stipula della convenzione, il concessionario si obbliga alla gestione degli alloggi proposti in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), secondo il modello gestionale presentato in sede di gara per tutta la durata della concessione, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica degli immobili. Il concessionario si impegna:

- A tenere indenne l'Amministrazione da richieste di risarcimento danni e da eventuali azioni promosse da terzi, sollevando altresì il Comune di Milano da ogni responsabilità connessa all'utilizzo degli immobili e da ogni obbligazione di corrispondere compensi di alcun genere a titolo di risarcimento danni, indennizzi, rimborsi, ecc. che derivino dall'utilizzo degli immobili;
- A stipulare idonea polizza assicurativa a garanzia del complesso immobiliare;
- A svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività proposte in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria a riguardo.

La pubblicazione dell'avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi (rivolto ai soggetti in possesso dei requisiti indicati all'art.11, Titolo III del regolamento regionale 29 dicembre 2022, n.12), la gestione delle graduatorie e le relative attività di pubblicità e diffusione degli interventi saranno in capo al concessionario, il quale si dovrà impegnare a garantirne la massima trasparenza, compresa l'acquisizione dai soggetti destinatari degli alloggi dell'autocertificazione in ordine al possesso e/o alla permanenza dei requisiti soggettivi sopraindicati da inviare al Comune di Milano - che effettuerà adeguati controlli - prima della stipula dei singoli contratti di locazione e/o eventuali rinnovi. In caso di accertata insussistenza dei requisiti da parte del Comune, che dovrà essere idoneamente comunicata al Soggetto Attuatore, quest'ultimo dovrà astenersi dalla stipula del contratto di locazione, ovvero risolvere con effetto immediato, ai sensi dell'art. 1456 del cod. civ., i contratti eventualmente già stipulati nelle more della realizzazione dei suddetti controlli. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dettagliare ulteriormente in convenzione 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, target di utenza, ecc. - in funzione delle strategie di sviluppo previste dal

Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, nel rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti.

Con la stipula della convenzione, il concessionario si obbliga altresì al convenzionamento, presso le Direzioni competenti del Comune di Milano, delle funzioni di interesse pubblico generale - come definiti all'art. 4, comma 2 ed ai sensi dell'art. 6, comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio - che si prevede di insediare ai piani terra, secondo la normativa ed i regolamenti vigenti. La convenzione disciplinerà la possibilità, per il concessionario, di modificare all'interno del periodo di durata della concessione le funzioni di interesse pubblico generale ai piani terra previste nell'offerta, sempre nel rispetto di quanto previsto dal presente bando.

La direzione dei lavori verrà assunta da tecnico di fiducia del Concessionario che rilascerà, al termine di lavori, certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate che attesti la rispondenza di quanto realizzato con quanto progettato e approvato dall'Amministrazione, l'esecuzione delle opere corretta ed a regola d'arte, il rispetto delle strutture esistenti, il costo complessivo dell'intervento, articolato per tipologia di lavori, compreso di computo metrico estimativo, corredato da copia delle certificazioni di conformità degli impianti, dei materiali impiegati e della loro conformità alle normative vigenti anche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

I lavori di che trattasi potranno essere eseguiti in economia, ovvero mediante appalto nel rispetto della normativa vigente, esentando comunque l'Amministrazione Concedente da ogni responsabilità in merito alla procedura di affidamento individuata. I rapporti con le ditte esecutrici sono tenuti esclusivamente dal Concessionario che solo risponde nei loro confronti a qualsiasi titolo, rimanendo del tutto estranea l'Amministrazione Concedente.

I tecnici dell'Amministrazione concedente svolgeranno attività di controllo e sorveglianza durante l'esecuzione dei lavori e potranno accedere al cantiere in qualsiasi momento anche senza preavviso. L'Amministrazione Comunale accerterà, tramite gli uffici competenti, la conformità dei lavori al progetto presentato in sede di gara.

I lavori di riqualificazione dovranno svolgersi d'accordo con il cronoprogramma allegato all'offerta e, in ogni caso, concludersi entro e non oltre il termine di 3 anni (tre) dalla stipula della convenzione. In caso di violazione di tale termine si avrà la decadenza del diritto di superficie e l'escussione della fidejussione, senza che il concessionario possa avanzare diritti o pretese di sorta in ordine agli eventuali interventi già effettuati. Eventuali proroghe potranno essere concesse a fronte di gravi e comprovati motivi indipendenti dalla volontà del concessionario.

Il concessionario si impegna a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, rivalsa, contenzioso per danni causati a terzi durante l'esecuzione degli interventi.

Durante la durata della concessione, l'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, se l'attività svolta nell'area e negli immobili sia mantenuta coerente ai livelli di qualità e agli obiettivi perseguiti, e sia svolta nel rispetto degli obblighi contrattuali assunti con la convenzione di

concessione del diritto di superficie, anche con riferimento alle procedure di individuazione dei soggetti assegnatari degli alloggi ERSC e del possesso da parte degli stessi soggetti dei relativi requisiti previsti.

Alla scadenza della durata fissata in convenzione per il diritto di superficie, questo si estinguerà e l'immobile e le sue pertinenze diverranno automaticamente di proprietà esclusiva del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 953 c.c., senza che quest'ultimo abbia a riconoscere alcun indennizzo o risarcimento. Il cespite dovrà essere restituito in buono stato di conservazione.

E' prevista la decadenza automatica, senza necessità di preavviso, della concessione diritto di superficie nei seguenti casi:

- Destinazione dell'area e degli immobili ad attività diversa da quella indicata nella proposta di utilizzo;
- Mancato avvio dei lavori di realizzazione del progetto entro il termine massimo di tre (3) anni dalla stipula dell'atto notarile;
- Mancato versamento del canone/rata del diritto di superficie nei termini fissati in convenzione, ovvero il concessionario sia debitore moroso nei confronti dell'Amministrazione per canoni non corrisposti;
- l'incapacità economico-finanziaria del concessionario di sostenere/realizzare il progetto proposto nei tempi stabiliti.

In tali ipotesi nulla sarà dovuto dall'Amministrazione al concessionario a nessun titolo.

Ai sensi dell'art. 58 comma 9 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 ai trasferimenti immobiliari si applicano le disposizioni di cui al D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito in Legge 23 novembre 2001 n. 410 e successivamente modificato con DL 11 settembre 2014 n. 133 convertito in Legge 11 novembre 2014 n. 164, in forza delle cui disposizioni lo Stato e gli enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 122.

Il Comune non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico del superficiario.

### **13.PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

A PENA DI ESCLUSIONE, gli interessati dovranno presentare la propria offerta in un'unica busta chiusa che dovrà contenere i documenti sopra indicati redatti in lingua italiana, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante i dati del mittente (comprensivi di mail/PEC per eventuali comunicazioni) e la dicitura "**NON APRIRE - 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”** che dovrà pervenire 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 30/01/2026.**

I plichi potranno essere consegnati a mano, spediti 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 dei plichi. Farà fede il protocollo della data di ricevimento riportante l'orario del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

#### **14. INFORMATIVA PRIVACY**

Il Titolare del trattamento è il Comune di Milano con sede in Piazza della Scala, n.2 – 20121 Milano. Il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer – DPO) del Comune di Milano è raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it).

Il trattamento dei dati è connesso e strumentale all'espletamento di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi di immobili di proprietà comunale da destinare ad attività economiche, sociali, culturali, educative, sociali, aggregative, ricreative e/o formative, nell'ambito dell'attività di valorizzazione sociale degli spazi di proprietà del Comune di Milano, nonché alla gestione del contratto di cui sarà parte l'aggiudicatario interessato. I dati personali sono trattati nel rispetto delle condizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ai sensi dell'art. 6 – par. 1 lett. b) ed e) - e del D.Lgs 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”.

Il procedimento prevede la raccolta e il trattamento dei dati indispensabili per la partecipazione alla selezione del soggetto concorrente e/o dei soggetti terzi in forma di raggruppamento temporaneo, così come specificati nell'Avviso pubblico.

Il trattamento si svolge nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali ed è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza. Viene effettuato, oltre che in modalità cartacea, anche con l'ausilio di strumenti elettronici coerentemente con le operazioni indicate nell'art. 4, punto 2, del Regolamento UE 2016/679.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione ed il loro mancato rilascio comporta l'esclusione della procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni-autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Altresì, i dati potranno essere diffusi in ottemperanza agli obblighi di legge previsti per finalità di trasparenza (D.Lgs. 33/2013) e per gli altri obblighi di pubblicità legale.

I trattamenti sono effettuati a cura delle persone previamente autorizzate e istruite dal Titolare, che si impegnano alla riservatezza e sono preposte alle attività volte a conseguire le finalità connesse alle procedure interessate.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti. Il Titolare potrà, altresì, avvalersi del supporto di soggetti esterni previamente nominati Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento, nominato dal Comune con apposito contratto.

I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono stati raccolti e comunque per tutto il tempo necessario alla gestione della procedura, nonché, successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Titolare è tenuto.

I dati trattati per le predette finalità non sono trasferiti a Paesi extra UE.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento se incompleti o erronei e la cancellazione se sussistono i presupposti, nonché di opporsi al loro trattamento. A tal fine può rivolgersi al Responsabile del trattamento dei dati del Comune di Milano (Data Protection Officer – DPO) – [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it) oppure alla Direzione Casa, al seguente indirizzo e-mail: [CASA.Direzione@comune.milano.it](mailto:CASA.Direzione@comune.milano.it)

Si informa infine che gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 (art. 77) hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, ([www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)) sito in Piazza Venezia n. 11 – 00187 Roma o di adire le opportune sedi giudiziarie (del Regolamento).

## **15. INFORMAZIONI GENERALI**

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n.241/1990, è L'Ing. Diletta Fedele. Il bando e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet: [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) ovvero potranno essere richiesti all'indirizzo di posta elettronica certificata [casa@pec.comune.milano.it](mailto:casa@pec.comune.milano.it) o ritirati, previo appuntamento, presso il Comune di Milano, Direzione Casa – via Larga 12, 20122 Milano - orario di apertura: Lunedì – Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.00.

Eventuali chiarimenti che non alterino il contenuto sostanziale del presente Bando e/o degli allegati al medesimo potranno essere oggetto di apposite F.A.Q. che

saranno pubblicate sul sito del Comune di Milano alla pagina di pubblicazione dal Bando.

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 Bando e verranno prese in considerazione purché pervenute entro il termine ultimo del 16/01/2026 (al fine di poter avere il tempo necessario all'elaborazione delle risposte ed alla relativa pubblicazione).

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) e all'Albo Pretorio del Comune di Milano.

L'amministrazione può procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente/idonea in realizzazione all'oggetto del presente Bando a suo insindacabile giudizio senza obbligo di indennità o risarcimento danno, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

IL DIRETTORE

DIREZIONE CASA

*Arch. Massimo Marzolla  
(firmato digitalmente)*