

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Casa

OGGETTO

Approvazione ed indizione del bando pubblico per la concessione in diritto di superficie dell'area di proprietà comunale di via Demostene n. 10, (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.

Proroga dei termini per la presentazione delle offerte.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Fedele Diletta - Direzione Casa*

IL DIRETTORE (Direzione Casa)

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 e gli Assessorati Comunali 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 prefissato del 28/05/2025 per entrambe gli Avvisi pubblicati sono prevenute complessivamente n.24 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**”. Con Deliberazione di Giunta Municipale n.155 del 28/10/2025 la Giunta del Municipio 2 ha condiviso gli indirizzi per l’attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, approvati dalla Giunta

Comunale con Deliberazione n.1299 del 24/10/2024 e n. 1236 del 9/10/2025, per l'Ambito Urbano denominato "Via Demostene 10".

Con Determinazione Dirigenziale n 10128 del 11/11/2025 della Direzione Centrale Casa è stato approvato ed indetto il Bando pubblico per la concessione in diritto di superficie dell'area di proprietà 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.

CONSIDERATO CHE

- agli aspiranti concorrenti veniva consentito di effettuare un preventivo sopralluogo ai sensi del sopracitato Bando;
- a seguito dei sopralluoghi sono pervenute presso lo scrivente Settore istanze di proroga dei termini di presentazione delle offerte, motivate dalla difficoltà di predisporre, entro i termini previsti, una proposta di sviluppo del compendio in coerenza con le linee di sviluppo progettuale contenute negli allegati al suddetto Bando ed una valutazione di sostenibilità economica, stante la complessità nonché la necessità di reperire e mettere a disposizione dei concorrenti interessati documentazione integrativa richiesta successivamente alla pubblicazione del Bando a mezzo FAQ (come previsto dal Bando stesso).

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ L'art. 4 c. 2 del D.Lgs. 165/2001;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024;
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 1236 del 09/01/2025;
- ✓ La Deliberazione di Giunta Municipale del Municipio 2 n. 155 del 28/10/2025;
- ✓ La Determinazione Dirigenziale n. 10128 del 11/11/2025;

DETERMINA

1. di prorogare, per le ragioni espresse in premessa, nonché al fine di favorire la massima partecipazione, il termine ultimo per la presentazione delle offerte relative al Bando;
2. di stabilire che il nuovo termine per la presentazione delle domande di partecipazione al Bando è fissato alle ore **12.00 del 27/02/2026**;
3. di stabilire altresì la possibilità di effettuare un sopralluogo nell'ulteriore data del 12 febbraio 2026 ore 10:00, previo appuntamento ed alle condizioni specificate nel Bando;
3. di confermare integralmente, salvo la proroga e la data aggiuntiva per il sopralluogo, i contenuti del Bando pubblicato in data 11/11/2025 compresa la relativa modulistica;
4. di provvedere alla comunicazione della proroga e della data aggiuntiva per il sopralluogo di cui al presente provvedimento sul sito internet del Comune di Milano.

IL DIRETTORE (Direzione Casa)

Massimo Marzolla (Dirigente Adottante)