

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.

Pubblicazione Bando 11/11/2025

RISPOSTE AI QUESITI DI CHIARIMENTO PERVENUTI AL **29/01/2026**

<p>Quesito n.1</p> <p>1) In base a quanto riportato nell'Allegato 4 al bando, chiediamo di poter disporre (con presa visione e copia) dei documenti delle pratiche di bonifica eseguita "ante 2016" sull'area nelle particelle 493 e 504, al fine di conoscere le modalità di lavoro allora svolte, il tipo di inquinanti presenti, eventuali problemi riscontrati, come notizie propedeutiche a eventuali nuove indagini.</p> <p>2) Sull'area della particella 504, in cui i parametri di inquinamento del suolo sono rispettati per il solo uso commerciale-industriale, sono presenti diversi alberi ad alto e medio fusto (non specificati "Alberi da mantenere" come da Allegato 3 Indicazioni progettuali). Al fine di valutare la bonifica dell'area della suddetta particella per portare l'area a uso residenziale e verde p/p, si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none">• di poter disporre di rilievo del posizionamento dei fusti e del tipo di essenze presenti sul lotto;• di poter disporre di una relazione da cui si evinca quale sia lo stato di salute e pericolosità delle alberature presenti;• se è possibile abbattere e/o ricollocare il verde esistente sul lotto e quale sia il procedimento operativo per tale operazione.
<p>RISPOSTE AL QUESITO n.1</p> <p>1) La documentazione relativa ai procedimenti di bonifica che hanno interessato l'area di via Demostene viene messa a disposizione previa richiesta di accesso agli atti, compilando il modulo disponibile sul sito internet del Comune di Milano (https://www.comune.milano.it/servizi/anagrafe/accesso-ad-atti-e-documenti-amministrativi) da trasmettere via PEC all'Area Bonifiche del Comune di Milano all'indirizzo settorebonifiche@postacert.comune.milano.it</p> <p>2) Con riferimento al primo punto "<i>si chiede di poter disporre di rilievo del posizionamento dei fusti e del tipo di essenze presenti sul lotto</i>" ed al secondo "<i>si chiede di poter disporre di una relazione da cui si evinca quale sia lo stato di salute e pericolosità delle alberature presenti</i>": Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web. In relazione alla proposta progettuale presentata, l'operatore dovrà in ogni caso predisporre una relazione agronomica (a firma di un professionista abilitato) sullo stato conservativo degli individui arborei esistenti, al fine di valutarne lo stato vegetativo e definire gli interventi necessari, quali mantenimento, rimozione/trapianto o potature. La relazione dovrà essere completa di esame VTA e/o strumentale per ogni singola pianta, fotografie e rilievo planimetrico sul quale dovranno essere individuati e identificati gli eventuali alberi oggetto di rimozione. Con riferimento al terzo punto "<i>si chiede se è possibile abbattere e/o ricollocare il verde esistente sul lotto e quale sia il procedimento operativo per tale operazione</i>":</p>

L'abbattimento e/o sostituzione delle alberature sarà proposta dal progettista/proponente, in relazione alla proposta progettuale presentata.

Si specifica che, in relazione all'abbattimento di alberi interferenti con le opere, o di classe D, la parte sarà tenuta a eseguirne la compensazione mediante la messa a dimora di nuove piante. Il valore degli alberi è definito utilizzando specifici parametri di calcolo sul valore ornamentale (metodo svizzero), in relazione alla specie vegetale, valore estetico, ubicazione, dimensioni, stato vegetativo. Il progetto di compensazione arborea dovrà essere esattamente illustrato e rappresentato. Il valore ornamentale delle alberature rimosse dovrà essere definito utilizzando specifici parametri di calcolo ('metodo svizzero' in uso presso l'Amministrazione comunale), in relazione alla specie vegetale, valore estetico, ubicazione, dimensioni, stato vegetativo e dovrà essere riportato all'interno della relazione agronomica. La determinazione del valore ornamentale degli alberi abbattuti (secondo il metodo "Svizzero") dovrà essere adeguata ai prezzi unitari degli alberi desunti dal "Prezzario Regionale dei lavori pubblici - edizione in corso al momento della presentazione della richiesta - parte 1 - Elenco prezzi di opere civili, urbanizzazione, difesa del suolo, agroforestale. Per alberi il cui valore ornamentale risultasse sotto l'importo necessario per la fornitura e messa a dimora di una nuova pianta, dovranno essere sostituiti con il sistema 1 a 1. Per gli abbattimenti che si dovessero rendere necessari, la parte sarà tenuta a eseguire la fornitura e messa a dimora di nuove alberature quali opere di compensazione, nelle aree a verde interessate ove vi fosse lo spazio, o in ambiti pubblici concordati con il tecnico del verde del municipio competente. La localizzazione delle compensazioni sarà definita nella fase successiva in relazione all'entità della compensazione.

Si richiamano le "Prescrizioni progettuali e di gestione, propedeutiche alla redazione di progetti e alla successiva manutenzione, delle aree verdi pubbliche realizzate a cura di operatori privati", approvate con Determinazione Dirigenziale n. 10199/2022, nonché le prescrizioni contenute nel vigente Regolamento comunale d'uso e tutela del verde pubblico e privato, disponibile sul sito internet dell'Amministrazione all'indirizzo <https://www2.comune.milano.it/comune/statuto-regolamenti-patrocini/regolamenti/tz/uso-e-tutela-del-verde-pubblico-e-privato>

Quesito n. 2

Con riferimento al punto n. 6 del bando per Via Demostene, si chiede conferma del fatto che:

- 1) tra i destinatari del bando possano ritenersi ricompresi anche soggetti giuridici diversi da quelli del Terzo Settore;
- 2) in caso di risposta affermativa al precedente punto 1, si chiede altresì conferma che nel caso di raggruppamento temporaneo composto da Ente del Terzo Settore e persona giuridica diversa (ad es. un'impresa di costruzioni) sia consentita la partecipazione alla procedura dei suddetti soggetti in forma aggregata non ancora costituita, ma costituenda.

RISPOSTE AL QUESITO n.2

- 1) Come riportato all'art. 6 del bando: "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", quindi sono ricompresi anche soggetti giuridici diversi da quelli del Terzo Settore.
- 2) Come riportato all'art. 6 del bando: "i soggetti proponenti potranno partecipare in forma singola o anche in forma di raggruppamento temporaneo costituito o **costituendo**", che può ricomprendere sia enti del terzo settore che persona giuridica diversa. Si prega di prestare attenzione a quanto previsto sempre dall'art. 6 del bando in relazione alla presentazione della domanda di partecipazione nel caso di Raggruppamenti Temporanei o di Consorzi di imprese non ancora costituiti.

Quesito n.3

Si chiede di confermare che l'operatore economico aggiudicatario sia ammesso a costituire un soggetto giuridico di scopo, successivamente all'aggiudicazione e comunque prima della stipula e/o dell'avvio dell'esecuzione, al quale intestare la concessione e demandare l'esecuzione delle obbligazioni contrattuali - senza che ciò comporti una successione a titolo particolare nel contratto

aggiudicato - in qualsiasi forma giuridica consentita dall'ordinamento, ivi inclusa, a titolo esemplificativo, quella di coop di abitazione indivisa.

RISPOSTA AL QUESITO n.3

Come riportato all'art. 12 del Bando: "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".

L'eventuale cessione a terzi del diritto di superficie già costituito è possibile fermo restando quanto previsto dal Bando per l'area di Via Demostene.

Quesito n.4

1) Al fine di conoscere lo stato precedente della progettazione e della pianificazione dell'area, in relazione alle nuove valutazioni progettuali richieste dal bando, si chiede di poter prendere visione ed estrarre copia:

- dell'ultimo progetto architettonico presentato sull'area di Via Demostene dalla Università Milano-Bicocca; in particolare che venga fornita copia, anche in formato digitale, dell'ultimo progetto architettonico depositato (elaborati grafici, relazioni tecniche e illustrative).
- del progetto strutturale delle opere già realizzate e del relativo certificato di collaudo, ove esistente.

2) Si chiede all'Ufficio di specificare se l'opera di ristrutturazione comporta l'erogazione di Oneri urbanistici primari e secondari. In caso positivo, si chiede quale sia il riferimento normativo per il calcolo. Si chiede, inoltre, un parere riguardo alla possibilità di scomputare il costo delle opere pubbliche e della bonifica.

3) In merito alle reti tecnologiche primarie (elettrico, idrico, fognario) si chiede se è già stato fatto l'allaccio e, in caso positivo, ove siano posizionati gli attacchi sul lotto.

RISPOSTE AL QUESITO n. 4

1) Eventuale documentazione integrativa (qualora reperita) sarà pubblicata sulla pagina internet di pubblicazione dell'Avviso. **Si prega di tenere monitorata la relativa pagina web.**

2) Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, si rinvia alle disposizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2023 - "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia" e s.m.i. In relazione alla funzione urbana "ERSC" si rimanda in particolare all'Allegato 1F della suddetta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 17.05.2023.

Le superfici destinate a servizi privati che si qualificano ai sensi dell'art 4 delle NA del PdS del PGT Servizi Pubblici o di Interesse pubblico generale (SPIG) a seguito di convenzionamento generano solo contributo commisurato al costo di costruzione.

Ai sensi di quanto stabilito all'art. 45 "Scomputo degli oneri di urbanizzazione" della Legge Regionale n.12/2005: "A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) (ora art. 13, comma 7 e allegato I.12 del d.lgs. n. 36 del 2023 - n.d.r.)".

Inoltre, ai sensi di quanto stabilito dall'art.44 comma 4 della medesima Legge Regionale "Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.', interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche."

L'Area competente del Comune stabilisce modalità e procedure per lo scomputo degli oneri di bonifica.

- 3) Gli allacci alle reti tecnologiche primarie non sono stati realizzati in quanto i lavori si sono interrotti prima che venissero realizzate.

Quesito n.5

Nell'attribuzione dei punteggi dell'offerta tecnica verrà valutata "la qualità complessiva della proposta progettuale e gestionale, tenuto conto della proposta maggiormente qualificata di cui all'allegato 2". Si evidenzia a tal fine che la proposta progettuale maggiormente qualificata come rappresentata nell'allegato 2 prevede, all'interno del corpo di fabbrica allineato alla via Stefanardo da Vimercate, la realizzazione di alloggi mono affaccio con esposizione a Nord, ciò in palese contrasto con l'articolo 104, comma 1bis del vigente Regolamento Edilizio che vieta la realizzazione di alloggi monoaffaccio orientati a nord. Si chiede pertanto se, essendo valutata maggiormente qualificata la proposta di cui all'allegato 2, il disposto del citato articolo 104 del RE possa intendersi derogabile, oppure nella proposta progettuale da presentare in sede di gara si dovrà ritenere tale disposto vincolante, obbligando a un radicale ripensamento della distribuzione interna del fabbricato con evidenti limitazioni al numero di unità immobiliari residenziali realizzabili (30 previste nel progetto di cui all'allegato 2)"

RISPOSTA AL QUESITO n.5

Il Regolamento Edilizio vigente il cui Testo aggiornato con Deliberazione di Giunta n. 2542 del 29 dicembre 2015 e Determinazione Dirigenziale n. 8 del 3 febbraio 2016, si compone di PARTI e di TITOLI e, per quanto riguarda l'art. 104, rientra nei disposti del TITOLO II – "Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche" della PARTE QUARTA – OGGETTO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA.

Il campo di applicazione del citato Titolo II, è definito dall'Art.85 "CAMPO DI APPLICAZIONE" che prevede:

"Le norme di cui al presente Titolo devono sempre essere osservate negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e, fatte salve le procedure previste dal successivo punto del presente Articolo, in tutti gli altri casi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, esse non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.

Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole della competente struttura sanitaria territoriale, sono ammesse soluzioni alternative a quelle previste dal presente Regolamento, purché permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socioassistenziali, ricettive, ecc.)”

Pertanto, i disposti dell’art 104 comma 1 bis non sono vincolanti negli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora l’intervento migliori la situazione igienica preesistente e, in ogni caso, può essere richiesto un parere alla competente ATS per il raggiungimento del fine della norma Igiene Sanitaria.

Si precisa inoltre che:

- la proposta di cui all’Allegato 2 del Bando è stata definita come la più aderente con gli obiettivi del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano fissati nel precedente Avviso di Manifestazione di Interesse per la realizzazione di ERSC nell’area di via Demostene, ad esito di istruttoria svolta sulle proposte pervenute in risposta al suddetto Avviso, come meglio specificato nella Deliberazione di Giunta Comunale n.1236/2025;
- Come riportato all’art. 2 del Bando *“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”*.

Pertanto, ai sensi del Bando, i contenuti della proposta di cui all’Allegato 2 sono da considerarsi ‘minimi’ e gli interessati devono presentare una proposta migliorativa, nel rispetto delle indicazioni progettuali di cui all’Allegato 3 nonché delle disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel Bando stesso.