

## **DIREZIONE WELFARE E SALUTE**

**Area Residenzialità**

## **DIREZIONE CASA**

**Area Politiche Innovative di Sostegno Abitativo**

**AVVISO DI ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI ENTI DEL TERZO SETTORE DISPONIBILI ALLA CO-PROGETTAZIONE (IN APPLICAZIONE DELL'ART. 55 DEL CODICE DEL TERZO SETTORE) PER LO SVILUPPO DI UN SISTEMA INNOVATIVO DI GESTIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE A PERSONE SINGOLE E/O NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONI DI FRAGILITÀ O DISAGIO SOCIALE E/O ABITATIVO.**

### **F.A.Q.**

#### **Quesito 1**

Si chiede un chiarimento in merito agli interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili oggetto dell'Avviso, ed in particolare:

- a quale Area sono posti a carico gli interventi di ristrutturazione?

#### **Risposta 1**

Secondo quanto indicato nell'All.to 4 dell'Avviso - Scheda Tecnica, gli interventi di riqualificazione degli immobili oggetto dell'Avviso sono attuati da Area B, con il supporto di Area A, che garantisce:

- i flussi economici necessari a copertura dei costi, ad eccezione degli investimenti per la progettazione, l'allestimento e l'arredo che rimangono a carico di Area B;

- un supporto tecnico per il coordinamento e l'assistenza per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione

#### **Quesito 2**

Si chiede se è prevista una proroga del termine di presentazione dell'istanza di partecipazione all'Avviso.

#### **Risposta 2**

Ad oggi, l'Amministrazione non ha ritenuto ancora di posticipare i termini per la presentazione delle istanze di partecipazione. Una eventuale proroga potrà essere successivamente valutata, qualora dovessero ancora sussistere, essere ribadite e riconosciute dall'Amministrazione le esigenze rappresentate dai richiedenti.

#### **Quesito 3**

Si chiede di avere il Piano Economico Finanziario di Area A e Area B, già pubblicati in formato pdf, in formato Excel.

#### **Risposta 3**

Come previsto all'art. 12 let. D.2 dell'Avviso, sono stati pubblicati i file Excel FORMAT Piano Economico Finanziario per Area A e per Area B da utilizzare per la redazione della proposta di Piano Economico Finanziario della/e Area/e di candidatura.

Le Proposte di PEF Area A e Area B, essendo solo delle ipotesi, sono state pubblicate in formato pdf.

Si precisa che i file Excel FORMAT Piano Economico Finanziario per Area A e per Area B ripropongono, senza indicarne i valori, le parti/voci delle Proposte di PEF Area A e Area B (es. Conto Economico, Cash flow, etc...)

#### **Quesito 4**

Si chiede se è disponibile una mappatura degli spazi a bando.

#### **Risposta 4**

Non è stata realizzata una mappa. L'elenco degli alloggi allegato all'Avviso riporta l'indirizzo e il Municipio di riferimento.

### **Quesito 5**

Con riferimento all'art. 10 punto c) dell'Avviso, si chiede se in caso di ETS, Impresa Sociale in forma di Srl, costituita nel 2025, il requisito di capacità tecnico professionale possa essere dato dal complesso dei requisiti posseduti dai suoi soci.

### **Risposta 5**

Come stabilito dall'art. 10 dell'Avviso, un ETS costituito nel 2025, se partecipa da solo non può avere i tre anni di precedente esperienza di gestione (2023, 2024, 2025) nei servizi/progetti/interventi in relazione ai contenuti specifici della/delle Area/Aree progettuali per le quali presenta la candidatura, né può avvalersi dei requisiti dei soci, in quanto l'avvalimento è vietato.

Diversamente, se partecipa come R.T.I. il requisito può essere dato dal complesso dei requisiti posseduti dai soggetti facenti parte del R.T.I.

### **Quesito 6**

Si segnala che nel documento "Excel Format PEF Area A" da utilizzare per la redazione del PEF da allegare alla proposta progettuale, all'interno del foglio "Modellino", compare un riferimento circolare che non permette l'utilizzo corretto delle formule in esso contenute. Nello specifico l'errore viene segnalato nelle celle H140-141 vs H178.

### **Risposta 6**

Il file Excel "FORMAT PEF Area A" è stato aggiornato con l'eliminazione del riferimento circolare segnalato.

### **Quesito 7**

Si chiede un chiarimento per la presentazione di una candidatura su entrambe le Aree progettuali A e B e sulle modalità di attribuzione del relativo punteggio.

Con riferimento:

- all'art. 12 dell'Avviso, che prescrive che nel caso in cui un ETS intenda candidarsi per entrambe le Aree progettuali deve trasmettere due distinte istanze, una per Area A e una per Area B;
- e al criterio di valutazione B.5 di cui all'art. 13 dell'Avviso, che prevede l'attribuzione di un punteggio premiale in relazione alla "*capacità di presentare una candidatura per la gestione di più Aree e/o di più ambiti all'interno dell'Area B*" (4 punti per ogni ulteriore ambito, fino a un massimo di 12 punti)",

si chiede di confermare che le candidature per più Aree progettuali, presentate dal medesimo soggetto, vengano considerate in modo unitario anche al fine dell'attribuzione del punteggio del citato criterio B.5.

Si chiede inoltre se, nel caso di istanze presentate da un medesimo soggetto, in qualità di mandatario capofila di ATI con raggruppamenti solo parzialmente diversi e/o ampliati, le candidature vengano considerate in modo unitario per l'attribuzione del criterio di valutazione B.5 di cui all'art. 13 dell'Avviso.

### **Risposta 7**

In caso di candidatura per entrambe le Aree progettuali A e B, le due distinte istanze di partecipazione verranno considerate in modo unitario, anche al fine dell'attribuzione del punteggio premiale del criterio B.5, di cui all'art. 13 dell'Avviso in relazione alla "*capacità di presentare una candidatura per la gestione di più Aree e/o di più ambiti all'interno dell'Area B*". La richiesta di presentare un'istanza di partecipazione per ciascuna Area progettuale per la quale si intende candidarsi è solo una modalità di trasmissione della domanda che non incide sulla valutazione delle proposte progettuali.

Esempio di valutazione della proposta progettuale sulla base del criterio B.5 "*Capacità di presentare una candidatura per la gestione di più Aree e/o di più ambiti all'interno dell'Area B*".

Ipotesi di candidatura per entrambe le Aree progettuali A e B, tramite la presentazione di due distinte istanze:

- presentazione di due istanze, una per Area A e l'altra per Area B e Ambito – 1: ad entrambe le proposte progettuali contenute nelle istanze verranno riconosciuti 4 punti per l'ulteriore Area di candidatura;
- presentazione di due istanze, una per Area A e l'altra per Area B e Ambiti – 1 e 2: ad entrambe le proposte progettuali contenute nelle istanze verranno riconosciuti 8 punti, di cui 4 per l'ulteriore Area di candidatura e 4 per l'ulteriore Ambito di candidatura;

- presentazione di due istanze, una per Area A e l'altra per Area B e Ambiti – 1 – 2 e 3: ad entrambe le proposte progettuali verranno riconosciuti 12 punti, di cui 4 per l'ulteriore Area di candidatura e 8 per le ulteriori Ambiti di candidatura, nel limite massimo dei 12 punti attribuibili.

Diversamente, nel caso di candidature per le due Aree progettuali A e B, presentate da un medesimo soggetto, in qualità di mandatario capofila di due distinti ATI con raggruppamenti parzialmente diversi e/o ampliati, le relative proposte progettuali non verranno considerate in modo unitario, trattandosi di candidature di soggetti differenti. Si precisa che non è possibile presentare più candidature per la medesima Area (A o B) con partecipazione in più ATI, se pur con composizione parzialmente differente.

### **Quesito 8**

Si chiede se la percentuale di mix orientativo del 65% *affordable housing* e del 35% di alloggi destinati a persone fragili, indicata nell'Avviso, sia vincolante.

### **Risposta 8**

La percentuale di mix del 65% *affordable housing* e del 35% di alloggi destinati a persone fragili, indicata nell'Avviso ha carattere meramente orientativo e non è vincolante.

### **Quesito 9**

Si chiede se i costi di progettazione degli interventi di ristrutturazione e di allestimento degli alloggi possano essere riconosciuti come contributo di cofinanziamento degli ETS partner.

### **Risposta 9**

Si conferma che i costi di progettazione degli interventi di ristrutturazione e di allestimento degli alloggi possano essere riconosciuti come contributo di cofinanziamento degli ETS partner, purchè siano effettivamente sostenuti, documentabili e risultino coerenti con il progetto presentato e con il relativo Piano Economico Finanziario.

### **Quesito 10**

Si evidenzia che l'art. 7 dell'Avviso indica che il contributo di cofinanziamento di Area B è pari ad almeno il 5% del margine operativo annuale, ma nel PEF esemplificativo (All. 3bis all'Avviso) la voce '*Contributo di cofinanziamento*' è calcolata sul reddito operativo, non sul margine operativo lordo. Si chiede quindi conferma della base di calcolo corretta.

### **Risposta 10**

Si conferma che la base di calcolo corretta del contributo di cofinanziamento di Area B è il reddito operativo. L'Art. 7 dell'Avviso conteneva un refuso. Con Determinazione Dirigenziale n. 3144 del 20/04/2026 è stato modificato l'Avviso e la Scheda Tecnica (All.to 4 all'Avviso). Di seguito la pagina del sito del Comune di Milano ove sono stati pubblicati gli atti rettificati:

- [https://servizi.comune.milano.it/en/dettaglio-contenuto/-/asset\\_publisher/pqxq/content/avviso-coprogettazione-per-lo-sviluppo-di-un-sistema-innovativo-di-gestione-di-alloggi-2026](https://servizi.comune.milano.it/en/dettaglio-contenuto/-/asset_publisher/pqxq/content/avviso-coprogettazione-per-lo-sviluppo-di-un-sistema-innovativo-di-gestione-di-alloggi-2026)

### **Quesito 11**

Con riferimento:

- all'art. 6 dell'Avviso, che prevede la concessione in comodato d'uso gratuito degli alloggi dall'Amministrazione Comunale ad Area A, per una durata massima prevista di 25 anni e il successivo conferimento da Area A ad Area B, per la medesima durata;

- e all'art. 4, che indica che la convenzione di co-progettazione avrà durata di 5 anni, si chiede:

1. quali sono le condizioni e le modalità di rinnovo o proroga della convenzione al termine dei 5 anni;
2. in caso di mancato rinnovo, cosa accade al titolo di Area B sugli alloggi;
3. se la stabilità della gestione per i 25 anni sia garantita contrattualmente già in sede di sottoscrizione della convenzione iniziale.

### **Risposta 11**

1. La convenzione tra il Comune di Milano e i soggetti partner di Area A e di Area B recepirà il progetto esito dei tavoli di co-progettazione e disciplinerà la collaborazione tra le parti stipulanti per il quinquennio di durata della co-progettazione. Al termine del quinquennio, terminerà la co-progettazione con cristallizzazione della disciplina della gestione degli immobili in capo ai soggetti concessionari alle condizioni da ultimo indicate nel progetto esito della co-progettazione e sue eventuali modifiche ed integrazione a seguito della riapertura dei tavoli di co-progettazione;
2. ugualmente, i titoli dei partner di Area B sugli alloggi potranno essere attribuiti dai concessionari partner di Area A dei medesimi alloggi per la durata massima di 25 anni, indipendentemente dalla durata della convenzione di co-progettazione;
3. ai sensi dell'art. 4 dello schema di concessione, la durata della gestione degli alloggi da parte dei partner di Area B sarà garantita dal/i atto/i di attribuzione in uso, con relativo titolo idoneo, del concessionario partner di Area A, che ne disciplinerà le condizioni, per la durata sempre massima di 25 anni. Le condizioni e la durata dell'attribuzione in uso degli alloggi ai partner di Area B potrà essere disciplinata nella convenzione, secondo quanto stabilito durante i tavoli della "Fase B" della co-progettazione.

### **Quesito 12**

Si chiede di confermare che la manutenzione straordinaria degli alloggi rimanga in capo ad Area A per tutta la durata della convenzione.

### **Risposta 12**

Il reperimento delle risorse necessarie per gli interventi di riqualificazione degli alloggi è a carico di Area A, mentre l'attuazione operativa di tali interventi è in capo ad Area B, a cui rimangono anche le spese per l'attività di progettazione e allestimento. Successivamente alla ristrutturazione degli alloggi, gli oneri economici della manutenzione straordinaria resteranno in capo ad Area A, mentre l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria sarà affidata in capo ad Area B, salvo diversa pattuizione tra le parti.

### **Quesito 13**

Con riferimento:

- all'art. 6 che subordina la concessione formale degli alloggi all'approvazione da parte di Regione Lombardia del Programma di valorizzazione alternativa alla vendita (L.R. 16/2016, artt. 28 e 31),

si chiede:

1. se tale approvazione sia già stata richiesta o avviata e quale sia la tempistica attesa, al fine di valutare il rischio di slittamento dell'avvio operativo rispetto alla data indicativa del 01.07.2026;
2. se esista la possibilità che Regione Lombardia approvi il Programma per una durata inferiore ai 25 anni previsti

### **Risposta 13**

1. L'Amministrazione Comunale, a fronte della conclusione del percorso di co-progettazione, approverà il progetto così predisposto per la successiva predisposizione del Programma di valorizzazione alternativo alla vendita da inviare a Regione Lombardia per la sua approvazione.
2. La L.R. 16/2016 prevede la possibilità di una durata complessiva di uso alternativo del patrimonio pari a venticinque anni, ad esempio in presenza di una comprovata esigenza derivante dal piano economico finanziario di gestione.

### **Quesito 14**

Si chiede, nel caso di candidatura per Area B e su più Ambiti, come si può assolvere correttamente alla richiesta di analisi del contesto locale di riferimento, di cui all'art. 12, lett. 4, dell'Avviso?

### **Risposta 14**

Si conferma che nell'ipotesi di candidatura per più Ambiti dell'Area B, il candidato, a partire da un'attenta analisi del contesto di riferimento del territorio corrispondente a tutti gli Ambiti per cui si candida, potrà illustrare anche gli

elementi di conoscenza, contatto e di collaborazione attiva limitatamente al territorio/quartiere ove può testimoniare un radicamento già consolidato.

### **Quesito 15**

Si chiede se un ETS in forma di impresa sociale Srl, definito di seguito "Alfa", possa partecipare in una o più delle seguenti modalità:

1. "Alfa" partecipa per l'Area B come partner di un ATI in cui il capofila, che partecipa sia per Area A che per Area B, sia un socio di "Alfa";
2. "Alfa" partecipa per l'Area B in due raggruppamenti differenti;
3. "Alfa" partecipa all'area A e B in un raggruppamento, mentre un socio di "Alfa" partecipa come capofila, sia per area A che per Area B, ad un raggruppamento differente.

### **Risposta 15**

In generale, si richiama il principio dell'unicità della candidatura per ciascuna Area progettuale (A o B). Sulla base di tale principio:

1. non è possibile partecipare per la medesima Area progettuale (A o B) sia come capofila mandataria di un ATI sia come socio di una mandante del medesimo ATI. Pertanto, non è possibile la partecipazione nella modalità indicata. Il divieto non opera nel caso di candidature per Aree progettuali diverse, ove i candidati possono partecipare alle diverse Aree progettuali (A e B) in due ATI con composizione differente;
2. non è possibile partecipare per la medesima Area progettuale (Area A o B) in più di un ATI se pur la composizione dei raggruppamenti sia differente;
3. non è possibile partecipare per la medesima Area progettuale (A o B) sia come capofila in qualità di mandataria di un ATI sia come socio di una mandante di un altro ATI. Pertanto, non è possibile la partecipazione nella modalità indicata. Il divieto non opera nel caso di candidature per la medesima Area progettuale B, ma per Ambiti differenti (Ambito 1, 2 o 3).

### **Quesito 16**

Si chiede una precisazione riguardo l'iscrizione al RUNTS nell'ipotesi di ONLUS che, pur avendo già inviato richiesta formale di iscrizione al RUNTS, non risulti ancora iscritta ufficialmente al Registro.

### **Risposta 16**

Ai sensi dell'art. 10 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE dell'Avviso "Al fine di potere instaurare un rapporto di partnership per la co-progettazione con il Comune di Milano, i soggetti partecipanti alla istruttoria devono essere in possesso, ai fini dell'ammissione, dei seguenti requisiti:

....

b) requisiti di idoneità professionale:

- iscrizione nel RUNTS avviato con Decreto Direttoriale M\_Ips. 34 Registro Decreti. R. 0000561. 26.20.2021 del 23.11.2021 (fermo restando per le sole ONLUS il regime transitorio di cui all'art. 101, comma 3 del D. Lgs. n. 117/2017 in conformità al parere espresso da Città Metropolitana di Milano in qualità di Ufficio Regionale del RUNTS - n. prot. 188645 del 01.12.2023).

Si precisa che gli enti che hanno mantenuto la qualifica di Onlus avranno tempo fino al 31 marzo 2026 per adeguare i propri statuti, optando per la disciplina di Enti del Terzo settore (ETS) o impresa sociale, e procedere all'iscrizione nel registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS).

Dopo tale data, non sarà pertanto vigente il regime transitorio che consentiva alle Onlus iscritte nell'Anagrafe delle Onlus di essere considerate iscritte nel RUNTS.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti detto requisito di idoneità professionale dovrà essere posseduto da ciascun soggetto partecipante al Raggruppamento o consorzio stesso, mentre nel caso di consorzi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 65, comma 2, del D.lgs. 31.03.2023 - n. 36 dovrà essere posseduto dal consorzio e da ciascuna delle imprese designate dal consorzio quali esecutrici del servizio."

Pertanto, in caso di ONLUS che pur avendo inviato richiesta formale di iscrizione al RUNTS entro il 31 marzo 2026, non risultino ancora iscritte ufficialmente al Registro, la loro candidatura sarà ammessa con riserva. In tal caso, si richiede di allegare alla istanza di partecipazione la ricevuta di invio dell'istanza al portale RUNTS inviata entro il termine del 31/03/2026.

### **Quesito 17**

Si chiede in quali comuni dell'hinterland sono ubicate le ulteriori n. 143 unità abitative di proprietà del Comune di Milano citate nell'Avviso di istruttoria pubblica.

### **Risposta 17**

Le unità abitative site in comuni dell'hinterland milanese, di proprietà del Comune di Milano, che, a seguito del percorso di co-progettazione in argomento, potranno essere messe a disposizione al fine di estendere all'area metropolitana l'impatto del progetto, risultano localizzate nei comuni di prima e seconda cintura dell'hinterland con particolare riferimento a:

Assago  
Cinisello Balsamo  
Corbetta  
Locate di Triulzi  
Trezzano sul Naviglio  
Paderno Dugnano  
Vizzolo Predabissi

### **Quesito 18**

Si chiede se, qualora durante i tavoli della "Fase B" di co-progettazione, non si dovessero creare le condizioni per un accordo vincolante tra i diversi ETS idonei, la decisione di un ETS di non aderire alla convenzione finale costituisce "giustificato motivo" ai sensi dell'art. 15 dell'Avviso di istruttoria pubblica, esonerando quest'ultimo da qualsiasi penale o richiesta di danni da parte dell'Amministrazione.

### **Risposta 18**

In generale tutti gli enti devono collaborare secondo i principi di buona fede e leale collaborazione evitando condotte opportunistiche e ostruzionistiche. Si conferma che in linea generale, l'Amministrazione non può obbligare un ETS a stipulare la convenzione al termine della "Fase B" di co-progettazione. L'obbligo alla stipula della convenzione riguarda solo i soggetti coinvolti nella realizzazione del progetto, in quanto accordo che definisce gli impegni reciproci per l'attuazione appunto del progetto. Quindi nessuna penale né richiesta di danni potrà essere contemplata.