

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

BANDO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA SAN ROMANELLO, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.365/2026.

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 in città.

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 realizzazione di nuove unità abitative in regime ERSC (Edilizia Residenziale Sociale Calmierata) da una parte e alla riqualificazione e implementazione del patrimonio residenziale SAP (Servizi Abitativi Pubblici) dall'altra, anche in collaborazione con operatori privati qualificati del settore sociale.

Allo scopo di promuovere la realizzazione di nuova Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) nonché di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) – ove previsti - 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.

In tale contesto:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 9 ottobre 2025 sono stati approvati i nuovi indirizzi di sviluppo e rilancio del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, a seguito dell'indagine esplorativa di mercato effettuata ai sensi della già richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 365 del 26 marzo 2026 sono state approvate le linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di anni novanta dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "**San Romanello**" e "Bovisasca".

2. OGGETTO E FINALITA' DEL BANDO

Premessi i seguenti atti:

- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 18/12/2025 recante "Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione 2026-2028", con la quale è stato approvato tra l'altro il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari dell'Ente, che include l'immobile di via San Romanello, oggetto della presente procedura;
- Le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 1236 del 09/10/2025 e n. 365 del 26 marzo 2026;
- La Determinazione Dirigenziale n. 3395 del 27/04/2026;

Al fine di garantire il diritto all'abitare secondo il framework europeo 'HouseInc' (progetto Horizon Europe), fondato sui quattro pilastri della Housing Inclusivity (le cd. 4A):

- **Accessibility (Accessibilità):** L'abitare e i servizi correlati devono essere fisicamente e socialmente accessibili; considerando le capacità e le risorse (o la loro mancanza) delle famiglie. Ciò significa che le soluzioni abitative devono tenere conto di barriere fisiche (es. mobilità ridotta, forme di disabilità), nonché di ostacoli sociali (ad es. distanza dai servizi, trasporti, infrastrutture, reti digitali).
- **Availability (Disponibilità):** Deve esserci una quantità sufficiente di alloggi nel

mercato per soddisfare la domanda in un'area data. È un criterio che mira a evitare carenza strutturale di offerta abitativa, soprattutto nei contesti ad alta pressione edilizia o densamente urbanizzati.

- **Affordability (Accessibilità economica / capacità di sostenere il costo):** I costi abitativi e i servizi correlati (es. utenze, manutenzione) devono essere proporzionati al reddito o al patrimonio delle famiglie, in modo da non generare un eccessivo "onere finanziario".
- **Acceptability (Accettabilità / qualità sociale e culturale):** L'abitazione deve rispettare standard qualitativi coerenti con norme culturali, valori individuali e aspettative delle persone che la vivono.

oggetto del bando è la concessione in **diritto di superficie per la durata di anni 90 anni** dell'area di via San Romanello, Milano (N.C.E.U di Milano - Foglio 286, mappali 173 parte, 200, 32, 201), come meglio individuata nell'**Allegato 1** di inquadramento ed individuazione catastale dell'area, per la **realizzazione e la gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** ed eventuali funzioni libere compatibili con la funzione residenziale ERSC - in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo del compendio - tenuto conto degli indirizzi progettuali forniti nel Documento Preliminare alla Progettazione di cui all'**Allegato 2** nonché delle disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente bando.

Per Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) si intendono gli alloggi residenziali in locazione permanente per l'intera durata del diritto di superficie, con vincolo di mantenimento - per un periodo minimo di 30 anni a partire dalla data di decorrenza del diritto di superficie - del canone medio di locazione, pari o inferiore a Euro 90/mq annui (salvo rivalutazione annua su base ISTAT).

Il diritto di superficie sarà costituito per la 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, con vincolo di mantenimento - a partire dalla data di decorrenza del diritto di superficie - del canone di locazione medio offerto (che dovrà essere pari o inferiore a 90 €/mq annui, salvo rivalutazione annua su base ISTAT) per almeno 30 anni. A decorrere dal termine del vincolo proposto, l'operatore aggiudicatario potrà applicare un canone di locazione degli alloggi ERSC a valore di mercato, determinato sulla base dei valori OMI aggiornati per la zona di riferimento, purché ridotto in misura non inferiore al 20%. I contratti di locazione degli alloggi ERSC dovranno prevedere apposita clausola che recepisca tali vincoli.

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

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di proprietà comunale di via San Romanello è situata nel quadrante nord-ovest della città, nel quartiere di Quinto Romano facente parte del Municipio 7. Il sito è delimitato a ovest dalla via San Romanello, che collega il quartiere di Quinto Romano con la via Novara, a sud da altra area a parcheggio di proprietà comunale, a nord e a est da un compendio di proprietà privata dove sono presenti residenze e attività artigianali. Ad est delle due aree a parcheggio, a ridosso della via Novara a nord si trova una vasta area inclusa tra i territori agricoli e a verde di cintura metropolitana - ambito dei piani di cintura urbana del Parco Agricolo Sud Milano.

L'inquadramento territoriale dell'area nonché l'inquadramento urbanistico, i vincoli, gli aspetti di tutela ambientale e gli indirizzi progettuali sono contenuti nel Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) di cui all'**Allegato 2** che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando, al quale si rinvia per la completa descrizione del compendio e per ogni ulteriore dettaglio tecnico. È comunque onere degli interessati svolgere in autonomia le verifiche tecniche che si riterranno opportune al fine di presentare l'offerta.

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA

Realizzazione e gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) ed eventuali funzioni libere compatibili, tenuto conto degli indirizzi progettuali forniti nel Documento Preliminare alla Progettazione di cui all'**Allegato 2** nonché delle disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nel presente bando. Le progettualità dovranno essere sviluppate in coerenza con le "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n.173 del 19/02/2026, disponibili all'**Allegato 3**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

4. DESTINATARI

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.

Il Bando è rivolto altresì 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 San Romanello.

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.

5. SOPRALLUOGHI

Gli interessati potranno visionare l'area di via San Romanello nelle seguenti date ed esclusivamente previo appuntamento mediante comunicazione e-mail all'indirizzo casa.direzione@comune.milano.it, specificando il giorno e l'orario di interesse:

Indirizzo: Via San Romanello snc, Milano

Date e orari:

- 14/05/2026, ore 10:00;
- 28/05/2026, ore 10:00;
- 11/06/2026, 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 San Romanello 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.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico dovrà contenere **3 BUSTE**:

6.1 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 relative all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti 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 5 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 diecimila (Euro 10.000 / 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]**.

6.2 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 descriva l'intervento e la sua strategia (sviluppato secondo quanto previsto nel presente Bando, nel Documento Preliminare alla Progettazione di cui all'**Allegato 2** ed in coerenza con le “Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo” di cui all'**Allegato 3**) in risposta alle finalità del Piano Straordinario per la Casa del Comune di Milano. In particolare, per la parte ERSC si richiede di descrivere:
 - le modalità con cui vengono prese in considerazione le 4A (Accessibility; Availability; Affordability; Acceptability) per promuovere maggiore inclusione abitativa. Per quel che riguarda l'accessibilità economica facendo riferimento in particolare ai criteri di cui all'Allegato I della Decisione 2025/2630 UE;
 - il/i target di popolazione in condizione di svantaggio abitativo a cui si rivolge l'intervento, come si intende raggiungerlo e con quali strategie di contenimento del rischio domanda;
 - le azioni volte a generare ulteriori spill over sociali in fase di costruzione e di gestione, attraverso la realizzazione di partnership locali (esempio enti professionali, ordini, associazioni di categoria, enti del terzo settore etc.);
 - la definizione di un cruscotto di indicatori per monitorare e valutare l'impatto sociale dell'intervento e dei valori obiettivo che si intende raggiungere, inclusa la capacità dell'intervento di mantenere nel tempo

tali risultati per l'intera durata della concessione. Il cruscotto deve essere tale da assicurare una reportistica annua e dopo il decimo anno su base almeno triennale;

- eventuale utilizzo di finanza a impatto.

La relazione tecnico-descrittiva dovrà inoltre includere:

- una descrizione dettagliata del progetto, sviluppato secondo gli indirizzi progettuali forniti all'**Allegato 2** ed in coerenza con le "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" di cui all'**Allegato 3**;
- 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, eventuali funzioni libere compatibili con la funzione residenziale ERSC e servizi 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/o a verde;
- modello gestionale proposto per la parte ad ERSC — con indicazione dell'eventuale soggetto Gestore, nel caso di ATS o RTS / rete temporanea d'impresе (RTI) - che oltre all'amministrazione tradizionale (facility management, gestione degli alloggi, dei contratti di locazione, ecc.), preveda anche forme innovative di gestione dei servizi abitativi coerenti con i bisogni sociali dei profili target esplicitati e finalizzate al loro coinvolgimento attivo nella cura e gestione degli spazi comuni in chiave collaborativa, o metodi di integrazione con servizi, anche pubblici, già in essere, ma potenzialmente rilevanti per l'inclusione sociale degli abitanti; la relazione dovrà includere anche le modalità atte ad assicurare la riduzione della povertà energetica, che potrà essere oggetto del cruscotto di monitoraggio;
- 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 e le 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 gli indirizzi progettuali forniti all'**Allegato 2**.
 - Studio del contesto morfologico esistente.
- Una descrizione delle tecnologie e interventi anche innovativi previsti dal progetto che garantiscano la sostenibilità energetica e ambientale, anche in funzione della riduzione dei costi energetici da parte dell'utenza,

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), evidenziando quelli non obbligatori previsti dal progetto.

- 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 gli indirizzi progettuali dell'**Allegato 2**;
 - 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 degli immobili ERSC** atto a garantirne qualità e funzionalità per tutta la durata convenzionale prevista.
4. **Programma di manutenzione delle aree pubbliche o ad uso pubblico, tra cui quelle a verde previste dal progetto.**
5. **Piano economico-finanziario (PEF)** e relazione di accompagnamento che non esponga – A PENA DI ESCLUSIONE – il corrispettivo offerto per il diritto di superficie, redatto per l'intero periodo di concessione previsto, pari a 90 anni, e con indicazione:
- del canone iniziale di affitto medio annuo al mq offerto per gli alloggi ERSC;
 - della durata prevista del vincolo di mantenimento del suddetto canone;
 - della % di riduzione del canone di mercato applicato agli alloggi ERSC nel periodo successivo alla scadenza del vincolo di mantenimento previsto per il canone di affitto medio annuo offerto, che non potrà essere inferiore a 20%;
 - dei costi abitativi totali;
 - della durata del periodo di manutenzione per le aree pubbliche o asservite all'uso pubblico previste dal progetto previste a carico dell'operatore privato.

Il PEF dovrà essere redatto secondo le indicazioni metodologiche incluse nell'**Allegato 4** e dovrà essere consegnato – oltre che cartaceo - in formato

editabile (es. excel, con celle aperte e formule visibili) salvato su un dispositivo portatile di archiviazione (chiavetta USB) o CD-Rom che non contengano altri dati oltre al PEF, da inserire all'interno della busta B relativa all'Offerta Tecnica. Il PEF dovrà inoltre essere accompagnato da una relazione debitamente sottoscritta, illustrativa delle assunzioni alla base – così come indicate nell'**Allegato 4** - che evidenzia la sostenibilità della proposta progettuale e dell'accessibilità economica per gli inquilini nel rispetto degli obiettivi fissati dall'Amministrazione in rapporto alle funzioni ed alle attività che si intendono svolgere - inclusi i servizi e le attività innovative rivolte ai residenti e alla comunità locale, finalizzate all'inclusione sociale, alla partecipazione attiva degli abitanti e alla cura degli spazi comuni. La relazione sul PEF dovrà inoltre includere il piano strategico previsto, comprensivo di descrizione di strategia e obiettivi.

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.

6.3 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 all'Amministrazione Comunale per la costituzione del diritto di superficie della durata di 90 anni, da versare per intero anticipatamente alla stipula della concessione. 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. A PENA DI ESCLUSIONE non saranno ammesse le offerte in ribasso rispetto al valore minimo simbolico a base della presente procedura, pari a 1 €/mq. 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 sopradetto. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

7. MODALITA' DI GARA E ASSEGNAZIONE PUNTEGGI

Il diritto di superficie per la realizzazione e la gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) ed eventuali funzioni libere compatibili sarà aggiudicato applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il punteggio massimo attribuibile (100 PUNTI) sarà così distinto:

- OFFERTA TECNICA: massimo 90 PUNTI;
- OFFERTA ECONOMICA: massimo 10 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, sviluppato in coerenza con le finalità indicate nel bando e con gli indirizzi progettuali di cui all'Allegato 2, in relazione alla comprensione delle sfide specifiche per il compendio "San Romanello" e l'adeguatezza delle soluzioni proposte, la pertinenza e la qualità del programma. **(PUNTEGGIO MASSIMO: 55 PUNTI)**

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:

- La qualità del progetto edilizio proposto con particolare riferimento alla qualità degli alloggi ERSC e degli spazi comuni previsti in relazione alla proposta di tecnologie e interventi anche innovativi che garantiscano la sostenibilità energetica e ambientale, anche in funzione della riduzione dei costi energetici da parte dell'utenza, 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) inclusi quelli non obbligatori eventualmente previsti **(max 20 punti)**.
- Il mix funzionale proposto, con particolare riguardo alle 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.) al loro potenziale ruolo sia di valorizzazione del progetto proposto che dal punto di vista della fruibilità da parte delle realtà locali **(max 10 punti)**;

- Il modello gestionale proposto per la parte ad ERSC (con riferimento al target di utenza, modalità di fruizione degli spazi comuni previsti, la ripartizione dei costi di gestione differenziata in relazione alla tipologia di utenza, gestione sociale ecc.), sviluppato in coerenza con le “Linee guida per la progettazione dell’abitare contemporaneo” di cui all’**Allegato 3** che evidenzia le modalità per conseguire le 4A (Accessibility; Availability; Affordability; Acceptability) per promuovere maggiore inclusione abitativa; saranno qui valutate anche le azioni volte a generare ulteriori spill over sociali in fase di costruzione e di gestione, attraverso la realizzazione di partnership locali **(max 15 punti)**;
- Il cruscotto di indicatori per monitorare e valutare l’impatto sociale dell’intervento e dei valori obiettivo che si intende raggiungere **(max 5 punti)**.
- La maggiore superficie per ERSC, rispetto a quella minima prevista pari a 0.60 mq/mq **(1 punto per ogni punto percentuale aggiuntivo di superficie da destinare a ERSC, fino a un max di 5 punti)**;

B) Idoneità della struttura organizzativa e gestionale (PUNTEGGIO MASSIMO: 5 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: 30 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) e saranno valutati sia il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria proposto con esplicitata la durata del periodo di manutenzione per le aree pubbliche o asservite all’uso pubblico previste a carico dell’operatore desumibile dal PEF che i costi abitativi totali.

Saranno valutati positivamente:

- la riduzione del canone rispetto a quello medio pari a max 90 €/mq annuo **(0.5 punti per ogni euro di riduzione del canone medio massimo, fino a un max di 10 punti)**;
- l’estensione della durata convenzionale del canone calmierato rispetto alla durata minima trentennale **(0.5 punti per ogni anno aggiuntivo di**

estensione convenzionale, fino a un max di 10 punti);

- la percentuale di riduzione del canone di mercato applicato nel periodo successivo alla scadenza del vincolo del canone di affitto medio annuo offerto superiore al 20% del valore di mercato **(0.5 punti per ogni punto percentuale di riduzione del canone di mercato, fino a un max di 5 punti).**
- Coerenza complessiva del PEF rispetto alla strategia di intervento **(max 5 punti).**

La somma dei punteggi attribuiti ai singoli criteri - lettere da A) a C) 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 70 punti relativo all'offerta tecnica.

9.2 Punteggi OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica (corrispettivo per la concessione) (PUNTEGGIO MASSIMO: 10 PUNTI). L'attribuzione del punteggio terrà conto dell'importo complessivo del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie. Il **punteggio sarà calcolato attribuendo il punteggio massimo previsto (10 punti) all'offerta migliore e a tutte le altre un punteggio inferiore proporzionalmente, secondo la seguente formula:**

($P_i = O_i / O_{mig} \times 10$), 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 del corrispettivo offerto non potrà essere inferiore – a pena di esclusione - al corrispettivo a base della presente procedura, indicato al paragrafo 6.3 del presente Bando.

8. PROCEDURA DI GARA ED AGGIUDICAZIONE

Procedura di gara - Nella seduta pubblica del 30/06/2026 alle ore 11.00, presso gli uffici comunali di Via Larga 12, 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 dal presente bando.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, le offerte tecniche.

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 suddetta pagina web, ove saranno pubblicati tutti gli aggiornamenti.

Aggiudicazione - 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.

9. 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 San Romanello per la realizzazione e gestione del progetto individuato ad esito della presente procedura, e decorrerà dalla data di stipula della convenzione, e in particolare con il vincolo di:

- mantenimento degli alloggi ERSC in locazione per tutta la durata del diritto di superficie;
- mantenimento del canone di locazione medio annuo offerto (pari o inferiore a 90€/mq annui, salvo rivalutazione annua su base ISTAT) per una durata pari a quella individuata in sede di gara (minimo 30 anni). A decorrere dal termine del periodo di mantenimento del canone di locazione medio annuo offerto, l'operatore aggiudicatario potrà applicare un canone di locazione degli alloggi ERSC a valore di mercato, determinato sulla base dei valori OMI aggiornati per la zona di riferimento, ridotto in misura non inferiore a quella individuata in sede di gara (minimo 20%).

Il corrispettivo offerto in sede di gara per il diritto di superficie dovrà essere versato per intero al momento della stipula della concessione.

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.

Sarà a carico della parte acquirente:

- lo svolgimento delle ulteriori indagini necessarie a verificare l'idoneità dei siti all'insediamento delle funzioni previste, ai sensi della disciplina normativa vigente in materia di tutela ambientale.
- la proposta di piano di caratterizzazione per l'avvio del procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del d.lgs. 152/2006.

Qualora emerga, ad esito dei procedimenti previsti dalla normativa vigente, la necessità di svolgere attività di bonifica per la compatibilità delle matrici ambientali con gli usi previsti, i relativi costi saranno completamente a carico della parte acquirente.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996

n.662, per il relativo atto di concessione del diritto di superficie 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 - ferme restando tutte le obbligazioni in capo al concessionario previste dall'atto di concessione - 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 destinata agli alloggi ERSC.

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 degli immobili destinati a ERSC, nonché degli oneri manutentivi delle aree verdi e dello spazio pubblico previsti dal progetto per la durata individuata in sede di gara. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi degli immobili sopradetti, 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 destinati a ERSC 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 valore patrimoniale del complesso immobiliare adibito a ERSC per tutta la durata del diritto di superficie;
- 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 ERSC (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, la stipula dei contratti di locazione (che dovranno contenere una clausola relativa ai limiti di canone e ai vincoli tariffari stabiliti dalla convenzione ERSC) 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, 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 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. Le specifiche modalità di monitoraggio, le penali pecuniarie e le fattispecie di risoluzione del rapporto per difformità rispetto al progetto proposto in sede di gara saranno dettagliatamente disciplinate nell'atto di concessione del diritto di superficie.

I lavori dovranno svolgersi secondo il cronoprogramma allegato all'offerta. In caso di violazione del termine previsto dal cronoprogramma per la fine dei lavori, 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 il periodo di esercizio degli alloggi ERSC, il concessionario dovrà predisporre una relazione di monitoraggio – annuale per i primi dieci anni di esercizio, poi su base almeno triennale – degli indicatori di cui al cruscotto di monitoraggio proposto per la valutazione dell'impatto sociale e dei valori obiettivo che si intendono raggiungere con l'intervento.

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 gli immobili e le relative 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;
- 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.

10. 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 PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL’AREA DI PROPRIETA’ COMUNALE DI VIA SAN ROMANELLO, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.365/2026”** 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 26/06/2026.**

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.

11. 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.

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 erranei 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 oppure alla Direzione Casa, al seguente indirizzo e-mail: 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) sito in Piazza Venezia n. 11 — 00187 Roma o di adire le opportune sedi giudiziarie (del Regolamento).

12. INFORMAZIONI GENERALI

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n.241/1990, è il Direttore della Direzione Casa Arch. Massimo Marzolla. Il bando e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet: www.comune.milano.it ovvero potranno essere richiesti all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 alla pagina di pubblicazione del presente Bando e verranno prese in considerazione purché pervenute entro il termine ultimo del 16/06/2026 (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 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)*