

**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.**

Data di pubblicazione del bando: 27/04/2026

RISPOSTE AI QUESITI DI CHIARIMENTO PERVENUTI AL 29/07/2026

I soggetti interessati sono invitati alla lettura di tutte le risposte fornite e pubblicate sulla pagina internet del Bando.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quesito n.1 del 04/06/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>In tutti i documenti allegati al bando, non abbiamo probabilmente per nostra mancanza, riscontrato il criterio ed il supporto giuridico di come si determina il mq di abitazione su cui si applica il valore annuale del canone:</p> <p>superficie lorda (calcolata secondo i criteri edilizi autorizzativi)??</p> <p>superficie complessiva (calcolata secondo i criteri della 457)??</p> <p>superficie utile abitabile?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Risposta al quesito n.1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Ai fini dell'applicazione del canone di locazione previsto dal bando per gli alloggi ERSC, nei contratti di locazione si prevede l'applicazione della Superficie Catastale (ex DPR 138/98).</p> <p>Nella attuale fase di selezione, ai partecipanti è richiesto stimare – sulla base della relativa proposta progettuale – la suddetta superficie, esplicitando tale stima tra le assunzioni alla base del PEF di cui all'art. 6.2, punto 5 del Bando.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Quesito n.2 del 17/06/2026 (pervenuto per il bando di concessione in diritto di superficie novantennale dell'area di via Bovisasca per la realizzazione e gestione di ERSC)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Con riferimento alla procedura in oggetto, si chiede di conoscere il valore unitario (espresso in €/mq) stabilito dall'Amministrazione per l'acquisto dei diritti edificatori di proprietà comunale utilizzabili o, in alternativa, i criteri di stima che verranno applicati per determinare tale costo ai fini della corretta redazione del Piano Economico e Finanziario (PEF). Si ricorda che, ai sensi del bando, la risposta a tale quesito è fondamentale per garantire la sostenibilità economica della proposta e la coerenza delle assunzioni alla base dell'offerta tecnica.</p> <p>Ai fini della compilazione del PEF (Allegato 4), inoltre, si chiede conferma se tali costi per l'acquisto di diritti edificatori debbano essere inseriti alla voce "Oneri" o "Costi di Sviluppo - Altri Costi", separatamente rispetto al corrispettivo offerto per la concessione del diritto di superficie.</p> |
| <b>Risposta al quesito n.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Come riportato all'Allegato 2 al bando l'area di **via San Romanello** *“è soggetta all'indice di edificabilità unico di 0,35 mq/mq; la restante quota ammissibile, pari a 0,05 mq/mq, dovrà essere reperita mediante acquisto di diritti edificatori di proprietà comunale”*.

Pertanto, qualora la proposta progettuale preveda l'inserimento di funzioni libere per un indice di edificabilità superiore all' IT unico 0,35 mq/mq e fino a un massimo di 0,40 mq/mq, la quota eccedente l'IT unico dovrà essere reperita mediante l'acquisto di diritti edificatori di proprietà comunale. A tal fine, come indicato dalla Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, in attesa della predisposizione della Deliberazione di Giunta Comunale di aggiornamento degli importi dei diritti edificatori, prevista per il mese di settembre, al fine della partecipazione al bando è possibile fare riferimento ad un valore indicativo di 800 euro/mq per l'area di via San Romanello.

I costi per l'acquisto di diritti edificatori possono essere esplicitati tra quelli previsti alla voce “Oneri”. Come previsto dall' Allegato 4 del bando: *“Il PEF non dovrà dare visibilità del valore economico del diritto di superficie. Tuttavia, al fine di evitare effetti distorsivi sugli indicatori di sintesi, il valore del diritto di superficie dovrà essere sommato al costo dell'investimento (Capex) avendo cura di non menzionarne la voce nella relazione e nei prospetti di calcolo”*.