

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA BOVISASCA, MILANO (MUNICIPIO 9) 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.

Quesito n.1 del 04/06/2026
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: superficie lorda (calcolata secondo i criteri edilizi autorizzativi)?? superficie complessiva (calcolata secondo i criteri della 457)?? superficie utile abitabile?
Risposta al quesito n.1
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). 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.
Quesito n. 2 del 15/06/2026
Buongiorno, di seguito 4 quesiti relativi al sito di via Bovisasca. 1) Residenza tra le funzioni urbane libere Si chiede conferma che tra le funzioni urbane libere che si possono insediare nel sito di Bovisasca - fino ad un indice di 0,4 - sia ricompresa anche la residenza per la vendita a prezzi di mercato. 2) ERS in vendita Fatto salvo l'indice 0,6 dedicato ad ERSC (locazione), si chiede conferma che sia ammissibile insediare in aggiunta ERS in vendita (riducendo contestualmente le funzioni urbane libere) e se per la concessione del diritto di superficie per l'eventuale ERS in vendita si applichino gli stessi parametri utilizzati per l'ERSC. 3) Costo diritto di superficie delle funzioni urbane libere Si chiede conferma che il corrispettivo offerto all'Amministrazione comunale per il diritto di superficie per una durata massima di 90 anni per le funzioni da insediare terrà conto,

per l'area da destinare a funzioni urbane libere, dei valori di riferimento riportati nella tabella sub Allegato 2 alla determinazione dirigenziale dell'Area Pianificazione Attuativa 2 n. 10623 del 13/11/2024 (o successivi aggiornamenti), come indicato nell'avviso pubblico esplorativo approvato con Determinazione Dirigenziale del 27/02/2025 (atto n. DD 1355).

4) Possibilità di procedere per stralci funzionali

Si chiede riscontro in merito alla possibilità di procedere per stralci funzionali, in modo da permettere un cash flow sostenibile nei primi anni dell'intervento.

In particolare, si chiede se sia possibile realizzare per prime le opere per le funzioni urbane libere e procedere alla realizzazione del secondo lotto funzionale (ERSC) in un secondo momento, contribuendo a finanziarlo con la vendita delle funzioni urbane libere."

Risposta al quesito n. 2

Con riferimento alla domanda 1) "Residenza tra le funzioni urbane libere":

Per funzioni libere in SL si intendono le funzioni urbane indicate all'art. 5 comma 15 delle norme di attuazione del Piano delle Regole e quindi anche la residenza.

Con riferimento alla domanda 2) "ERS in vendita":

All'interno della quota massima indicata destinata ad eventuali funzioni urbane libere, è possibile proporre anziché edilizia residenziale libera - non sottoposta cioè a vincoli di prezzo (se in vendita), di canone (se in affitto) o di requisiti d'accesso da parte degli inquilini – Edilizia Residenziale Sociale in vendita (art. 9 comma 2 lettera a – Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT), disciplinata dalla Delibera di Consiglio Comunale n.42/2010.

Poiché l'oggetto del bando è la "concessione in diritto di superficie per la durata di anni 90 dell'area di via Bovisasca, Milano... 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" si precisa che l'eventuale vendita degli alloggi previsti all'interno della quota massima stabilita dal bando per funzioni libere non potrà che riguardare il diritto di proprietà superficiaria, rimanendo il Comune proprietario del terreno per la durata di 90 anni.

Si precisa inoltre che le condizioni per la concessione in diritto di superficie dell'intero compendio (individuato in Allegato 1 al bando) – compreso il corrispettivo - sono quelle specificate all'interno del bando stesso.

Con riferimento alla domanda 3) "Costo diritto di superficie delle funzioni urbane libere":

Si rammenta che il bando ha ad oggetto la concessione del diritto di superficie per la durata di 90 anni (e non per la durata massima di 90 anni) dell'intero compendio come individuato all'Allegato 1 al bando, alle condizioni specificate nel bando stesso.

Con riferimento alla domanda 4) "Possibilità di procedere per stralci funzionali":

L'art. 6.2 del bando prevede che, all'interno dell'Offerta Tecnica (Busta B), il concorrente debba presentare un cronoprogramma degli interventi specificando l'eventuale

suddivisione dei lavori in lotti. In tal senso, la pianificazione dell'intervento per stralci funzionali è, in linea generale, ammessa dalle regole di gara. Tuttavia, ai sensi del medesimo bando, non può considerarsi ammissibile la proposta di realizzare e monetizzare per prime le funzioni urbane libere, posticipando la realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) a un secondo momento, per le seguenti motivazioni:

- **Finalità prevalente del bando:** L'oggetto principale della concessione in diritto di superficie per 90 anni è la realizzazione e la gestione di alloggi in **ERSC** (nella quantità minima richiesta dal bando), con *eventuale* inserimento di funzioni libere (nella quantità massima prevista dal bando) che siano *"compatibili con la funzione residenziale ERSC - in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo del compendio"*. Sebbene sia facoltà del concorrente articolare il progetto e il relativo Piano Economico-Finanziario (PEF) prevedendo una cantierizzazione in lotti funzionali, il cronoprogramma e le fasi di cantiere dovranno comunque garantire la realizzazione prioritaria o quantomeno rigorosamente contemporanea degli alloggi ERSC rispetto alle altre funzioni previste, per non snaturare l'oggetto e le finalità della presente procedura ad evidenza pubblica.
- **Rischio di decadenza per incapacità finanziaria:** L'art. 9 del bando stabilisce una clausola di decadenza automatica della concessione qualora emerga *"l'incapacità economico-finanziaria del concessionario di sostenere/realizzare il progetto proposto nei tempi stabiliti"*. Subordinare la costruzione della quota per ERSC ai flussi di cassa derivanti dalla preventiva vendita delle funzioni libere (come riportato nel quesito) contrasta con il principio di solidità finanziaria richiesto al momento dell'aggiudicazione (attraverso la valutazione *"dell'idoneità della struttura organizzativa e gestionale"* nonché della *"Sostenibilità e fattibilità tecnico economica del progetto / Piano economico- finanziario dell'operazione"* di cui all'art. 9.1 del bando, lettere B e C) configurando un rischio di mancato completamento dell'opera principale (ERSC).

Quesito n.3 del 17/06/2026

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.

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.

Risposta al quesito n.3

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 1.200 euro/mq per l'area di via Bovisasca.

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".*