

**BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATA "EX PALASHARP" DI VIA SANT'ELIA, MILANO (MUNICIPIO 8) PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) E PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) 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 20/05/2026**

In relazione al punto 6.1, numero 5, del bando, si chiede di chiarire se il "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", debba dimostrare sia la competenza progettuale/gestionale di immobili ("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.)") che la competenza gestionale sociale di alloggi ("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.)", ovvero se basti la competenza anche in uno solo dei due settori.

**Risposta al quesito n.1**

Con riferimento alla documentazione amministrativa da presentare per la partecipazione al bando di cui al punto 6.1 dello stesso, gli interessati sono tenuti a presentare, tra l'altro:

- La domanda di partecipazione (utilizzando il modello allegato al bando) debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente o procuratore dello stesso. In particolare, Nel caso di RTI o RTS non ancora costituito, la domanda dovrà essere compilata separatamente da ogni soggetto partecipante.
- 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.).

I soggetti interessati dovranno pertanto attestare, ai fini della partecipazione al bando, di aver acquisito l'esperienza richiesta (singolarmente o nel loro insieme) in entrambe gli ambiti indicati. In analogia con quanto sopra, se il professionista che predispone la relazione tecnico-illustrativa è in possesso della esperienza richiesta in solo uno dei due ambiti richiesti, dovrà farso coadiuvare da altro professionista in possesso dell'esperienza richiesta nell'altro ambito.

**Quesito n.2 del 20/05/2026**

In relazione al punto 6.1, numero 4. del bando, si chiede di confermare che, in conformità al principio di non discriminazione e parità di trattamento, la esperienza pluriennale nella "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.)" e nella "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.)" possa essere stata acquisita, indifferentemente, in Italia o all'estero.

**Risposta al quesito n.2**

Non essendo specificato nel bando, l'esperienza richiesta negli ambiti indicati può essere stata acquisita sia in Italia che all'estero.

**Quesito n.3 del 20/05/2026**

In relazione al punto 4 del bando ("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 Sant'Elia") si chiede di confermare che ogni fondazione ed ente con finalità morali e religiose può partecipare alla procedura, in forma singola o associata.

**Risposta al quesito n.3**

Come specificato al citato punto 4 del Bando "I destinatari del presente Bando sono le persone giuridiche e gli enti che non si trovano in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione".

**Quesito n.4 del 22/05/2026**

In relazione al par. 2 del bando in cui, nel definire l'oggetto del bando, si parla, tra l'altro, di "eventuali funzioni libere compatibili con le funzioni residenziali ERSC/SAP - 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", si chiede di confermare che attrezzature di interesse generale - quali, ad

esempio, immobili con finalità sociali e religiose - possano rientrare, per scelta dell'operatore che presenti un interesse specifico a realizzarli, tra le funzioni libere ammesse.

#### **Risposta al quesito n.4**

Come specificato all'art.1 del bando, quest'ultimo ha ad oggetto: *“la concessione in diritto di superficie per la durata di anni 90 anni dell'area denominata “Ex Palasharp”... per la realizzazione e la gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), la realizzazione di alloggi destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP) – da cedere al Comune di Milano a realizzazione ultimata e collaudo superato con esito positivo - ed eventuali funzioni libere compatibili con le funzioni residenziali ERSC/SAP - in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo del compendio”*. 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 i servizi privati. In alternativa è sempre possibile realizzare servizi privati di interesse generale nel rispetto però sempre dell'indice di edificabilità massima pari a 1,1 mq/mq e dell'altezza massima prevista degli edifici. Con riferimento alla realizzazione di un immobile “con finalità sociali e religiose” (come riferito nel quesito), si rimanda – ove applicabile - a quanto previsto dal Capo III della Legge Regionale n.12/2005 ed alle Norme di Attuazione del vigente Piano delle Attrezzature Religiose del Comune di Milano, il quale stabilisce che la previsione di nuove attrezzature religiose rispetto a quelle già individuate, valutate sulla base delle istanze presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, sono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale e subordinate al soddisfacimento dei criteri urbanistici ed edilizi definiti sempre dalla L.R. 12/2005. Si specifica in ogni caso che, come riportato all'art. 9 del bando pubblicato *“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”*, e che il programma di attuazione del Piano Straordinario per la Casa relativamente agli interventi SAP ed ERSC dovrà essere completato nei tempi indicati nel cronoprogramma indipendentemente dalle funzioni urbane libere e dai servizi privati e/o privati di interesse generale con finalità sociali e religiose eventualmente proposti.

#### **Quesito n.5 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.5**

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. 6 del 10/06/2026**

In merito al Bando “EX PALASHARP” DI VIA SANT’ELIA, si pone il seguente quesito: in relazione al punto 5, p. 7 del bando (“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”), si chiede di confermare che con il termine “professionista” si intende un qualsiasi esperto del settore, indipendentemente dal possesso di una specifica abilitazione professionale, o, in caso contrario, a quale specifica professione regolamentata si intenda far riferimento e se il professionista in questione possa essere anche abilitato in altro stato dell’Unione Europea.

**Risposta al quesito n.6**

Come specificato nel bando, si richiede che il/i professionista/i che predispone/predispongono la relazione tecnico-illustrativa del progetto proposto (Art. 9 paragrafo 9.2) possieda/possieggano comprovata esperienza negli ambiti di cui all’art. 6.1, punto 4) del bando.

**Quesito n. 7 del 10/06/2026**

In merito al Bando “EX PALASHARP” DI VIA SANT’ELIA, si pone il seguente quesito: in relazione al punto b, di pag. 13, del bando (“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”) si chiede di confermare che il riferimento al “Rappresentante” sia relativo all’ente Capogruppo del RTI, o, in caso contrario, di spiegare cosa si intenda per “Rappresentante”

**Risposta al quesito n.7**

Si conferma che, al punto b, di pag. 13, del bando, per “Rappresentante” si intende l’ente Capogruppo del RTI.

**Quesito n.8 del 17/06/2026**

In merito al Bando “EX PALASHARP” DI VIA SANT’ELIA, si pone il seguente quesito: In relazione al par. 6.1 del bando, ai sensi del quale nella busta “A” va inserito il “Bilancio,

riferito a ciascuno degli ultimi tre anni di attività, di ogni soggetto partecipante” si chiede di confermare che laddove l’Ente partecipante non sia tenuto a depositare il proprio bilancio presso la Camera di commercio o altro registro pubblico, esso non sia nemmeno tenuto a trasmettere il proprio bilancio ai fini della partecipazione alla gara, potendo sostituire il bilancio con una dichiarazione sostitutiva che attesta l’assenza di un obbligo di deposito del bilancio.

**Risposta al quesito n.8**

L’assenza di un obbligo di deposito del bilancio presso registri pubblici non esonera il concorrente dall’obbligo di presentare la documentazione contabile richiesta dal bando.

**Quesito n.9 del 17/06/2026**

In merito al Bando “EX PALASHARP” DI VIA SANT’ELIA, si pone il seguente quesito: Con riferimento alla documentazione da presentare per partecipare alla gara, si chiede se sia possibile depositare i documenti cartacei firmati con firma elettronica digitale formato PADES, contestualmente mettendo a disposizione della Commissione, nelle relative buste sigillate, un dispositivo portatile di archiviazione (chiavetta USB o CD-Rom) così da consentire alla Commissione la verifica della firma (ossia, la verifica dell’identità del firmatario e della validità del certificato).

**Risposta al quesito n.9**

Ai sensi del bando, lex specialis, non è prevista la firma digitale dei documenti.

**Quesito n. 10 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)**

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.10**

Come riportato all’Allegato 2 al bando l’area di **via Sant’Elia** “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 Sant'Elia (Ex Palasharp).

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".*

**Quesito n.11 del 29/07/2026**

Con riferimento alla risposta alla richiesta di chiarimento n. 8 del 17 giugno 2026 ('In merito al Bando "EX PALASHARP" DI VIA SANT'ELIA, si pone il seguente quesito: In relazione al par. 6.1 del bando, ai sensi del quale nella busta "A" va inserito il "Bilancio riferito a ciascuno degli ultimi tre anni di attività, di ogni soggetto partecipante" si chiede di confermare che laddove l'Ente partecipante non sia tenuto a depositare il proprio bilancio presso la Camera di commercio o altro registro pubblico, esso non sia nemmeno tenuto a trasmettere il proprio bilancio ai fini della partecipazione alla gara, potendo sostituire il bilancio con una dichiarazione sostitutiva che attesta l'assenza di un obbligo di deposito del bilancio') e la relativa risposta («L'assenza di un obbligo di deposito del bilancio presso registri pubblici non esonera il concorrente dall'obbligo di presentare la documentazione contabile richiesta dal bando»), chiediamo cortesemente conferma che, qualora un'organizzazione partecipante sia esentata per legge non solo dall'obbligo di depositare i bilanci ma anche dall'obbligo di redigerli, i bilanci possano essere sostituiti da una dichiarazione sostitutiva che confermi l'assenza di qualsiasi obbligo legale di redigerli.

**Risposta al quesito n.11**

Qualora l'operatore economico rivesta una forma giuridica per la quale la normativa nazionale non prevede l'obbligo di redazione e/o deposito del bilancio civilistico, in ossequio ai principi di equivalenza e proporzionalità, ai fini della comprova del requisito di "idoneità della struttura organizzativa e gestionale" di cui al paragrafo 9.1 lettera B) del bando il concorrente è tenuto a produrre idonea documentazione equipollente.