

**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 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA TRIVULZIO N.18, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) COME DEFINITA DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024 "LINEE DI INDIRIZZO POLITICO PER UN PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO", IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE N.1236/2025 E N.692/2026.

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 nella città;
- ha come obiettivo principale la promozione della sostenibilità sociale ed economica dell'abitare, con un'attenzione particolare ai bisogni delle fasce di popolazione a basso e medio reddito.

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, ed 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) 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.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 09/10/2025 sono stati approvati, i nuovi indirizzi di sviluppo e rilancio del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, che prevedono di affiancare alla messa a disposizione dei compendi già individuati dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 la messa a disposizione di immobili già appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente (quali il complesso immobiliare di via Trivulzio n.18).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 18/12/2025 recante "Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione 2026-2028", è stato approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari dell'Ente, che ricomprende tra l'altro il complesso immobiliare di via Trivulzio n.18 per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.692 del 21 maggio 2026 sono stati approvati gli indirizzi per la concessione in diritto di superficie novantennale mediante procedura ad evidenza pubblica del complesso immobiliare di proprietà comunale di via Trivulzio n.18, Milano (Municipio 7) per la realizzazione e gestione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC).

Con Deliberazione di Giunta Municipale n. 99 del 9 giugno 2026 la Giunta del Municipio 7 ha condiviso gli indirizzi per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano, approvati dalla Giunta Comunale con le Deliberazioni n. 1236 del 9/10/2025 e n.692 del 21/05/2026, per il complesso immobiliare di via Trivulzio 18.

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 il complesso immobiliare di via Trivulzio n.18, oggetto della presente procedura;
- Le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024, n.1236 del 09/10/2025 e n. 692 del 21/05/2026;
- La Deliberazione di Giunta Municipale del Municipio 7 n.99 del 09/06/2026;
- La Determinazione Dirigenziale n.4727 del 10/06/2026;

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 90 anni** del complesso immobiliare denominato "Via Trivulzio n.18" per la **realizzazione e la gestione alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)**, individuato catastalmente come segue:

Ubicazione	Tipologia	Foglio	Mappale	Subalterno
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	396
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	397
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	398
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	399
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	400
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	401
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	402
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	403

Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	404
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	405
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	406
Via Trivulzio 18, Milano	Alloggio	379	370	407
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	408
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	409
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	410
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	411
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	412
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	413
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	414
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	415
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	416
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	417
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	418
Via Trivulzio 18, Milano	Cantina	379	370	419
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	138
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	139
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	140
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	141
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	142
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	143
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	144
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	145
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	170
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	171
Via Trivulzio 18, Milano	Box	379	370	172

Il diritto di superficie sarà costituito per una durata pari a 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 del diritto di superficie.

Per Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) si intendono gli alloggi residenziali in locazione permanente per l'intera durata del diritto di superficie, ad un canone medio di locazione pari o inferiore a 80 €/mq annui (salvo rivalutazione annua su base ISTAT).

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

3. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di proprietà comunale oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica, come meglio individuato nell'**Allegato 1** di inquadramento ed individuazione catastale, nonché nelle planimetrie di cui all'**Allegato 2**, è costituito da 12 alloggi, 12 cantine, 11 box ed è parte di un ambito più articolato composto da fabbricati residenziali aventi unico accesso da via Antonio Tolomeo Trivulzio. Il complesso immobiliare, realizzato circa 20 anni fa in forza di una convenzione urbanistica 23 ottobre 1996 riguardante l'attuazione di un Programma Integrato di Recupero ed acquisito al patrimonio comunale nel 2008, è ubicato nel municipio 7, in un quartiere in larga misura residenziale e con presenza di terziario e commerciale. I box auto comunali sono localizzati in un ampio parcheggio in sottosuolo, accessibile solo attraverso aree fondiari di proprietà privata, facenti parte del condominio "via Trivulzio 18 – Condominio Box A1".

Alle singole unità immobiliari competono le spese condominiali secondo la ripartizione millesimale.

Al catasto terreni il complesso immobiliare è individuato al mappale 370 del foglio 379.

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA

Ristrutturazione e riqualificazione del complesso immobiliare e delle unità immobiliari che lo compongono, anche con eventuale frazionamento di queste ultime (nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica), per la realizzazione e gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC).

STATO DELL'ESISTENTE

L'edificio di Via Trivulzio 18 si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano

interrato ed ha un unico ingresso sia pedonale che carrabile direttamente su Trivulzio n.18. Al piano interrato si trovano le unità immobiliari adibite a cantine.

Gli alloggi e le cantine interessano la quasi totalità del fabbricato, ad eccezione dei locali commerciali posto al piano terra, di proprietà privata. Sono presenti due scale di accesso ai piani, ciascuna delle quali serve 6 alloggi e 6 cantine.

L'intero edificio necessita di un organico intervento di riqualificazione, manutenzione straordinaria e risanamento, sia nelle parti comuni (che versano in uno stato di scadimento molto più elevato rispetto di quello che si riscontra all'interno degli alloggi) che all'interno degli alloggi. Il complesso immobiliare versa in una condizione di forte degrado e richiede un importante intervento di ristrutturazione, oltre che il completamento e rinnovamento delle finiture quali, a titolo esplicativo ma non esaustivo: la realizzazione di parapetti dei balconi, i divisori dei terrazzi di pertinenza, il rifacimento delle facciate, l'intonacatura pareti ecc.; parimenti per tutti gli impianti tecnologici sono necessari una revisione generale, funzionale e di collaudo, nonché nuove certificazioni di conformità ai sensi di legge.

I box auto comunali sono parte dell'ampio parcheggio posto nell'interrato dove sono presenti tutti i box auto pertinenziali al complesso residenziale. Il parcheggio nel suo insieme non versa in stato di abbandono, ad eccezione degli 11 box auto comunali, a causa del lungo periodo di inutilizzo.

CONTESTO E ACCESSIBILITÀ

L'immobile è situato in un contesto prettamente residenziale, con presenza di terziario e commerciale (NIL 52 – Bande Nere). La zona è connotata dalla presenza di importanti strutture sanitarie (RSA Pio Albergo Trivulzio, Auxologico Ospedale San Luca, Istituto Geriatrico Golgi-Redaelli, Casa di Comunità ATS "Bande Nere"), di diversi istituti scolastici (scuole dell'infanzia e primarie) e luoghi culturali (Teatro Rosetum).

La zona risulta ottimamente servita dal trasporto pubblico milanese, sia per quanto riguarda i mezzi di superficie, sia per la vicinanza con le fermate della rete metropolitana. La fermata Gambara della linea 1 metropolitana è situata entro i 250 m dal sito. L'area è inoltre servita dalla linea bus 90/91 la cui fermata è situata entro i 200 m.

Con riferimento alla mobilità ciclabile, il complesso immobiliare si colloca lungo l'itinerario ciclabile prioritario definito dal PUMS, lungo viale delle Forze Armate, che collega Baggio alla fermata della metropolitana di De Angeli, dove converge l'altro itinerario ciclabile prioritario lungo via Rubens – via Rembrandt e via Novara.

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 complesso immobiliare di via Trivulzio n.18.

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 il complesso immobiliare di via Trivulzio n.18 nelle date ed all'orario indicato a seguire, esclusivamente previo appuntamento mediante comunicazione e-mail all'indirizzo casa.direzione@comune.milano.it, specificando il giorno di interesse:

Indirizzo: Via Trivulzio n.18, Milano

Date e orari:

- 25/06/2026, ore 10:00;
- 09/07/2026, ore 10:00;
- 23/07/2026, ore 10:00.

La suddetta comunicazione dovrà pervenire almeno tre giorni lavorativi prima del giorno indicato nella stessa per lo svolgimento del sopralluogo.

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 il sopralluogo è facoltativo e non costituisce requisito di partecipazione alla presente procedura. Si precisa inoltre 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 del complesso immobiliare di via Trivulzio n.18 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 relativa all'offerta economica, pena l'esclusione della domanda di partecipazione**. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulta 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 3 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) 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 di riqualificazione complessiva del complesso immobiliare, con riferimento alle scelte progettuali in termini di: riqualificazione complessiva dell'intero complesso, redistribuzione della superficie destinata ad alloggi, metodi di costruzione e materiali prescelti, insieme a una tabella di riepilogo della distribuzione delle superfici destinate ad Edilizia Residenziale Sociale Calmierata con il numero degli alloggi previsti oltre ad eventuali spazi per uso collettivo previsti.
- 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 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 realizzazione del progetto, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M), evidenziando quelli non obbligatori eventualmente previsti dal progetto.
- Una descrizione dettagliata di tutte le necessarie verifiche urbanistico-edilizie (nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa sovraordinata);
- 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;
- planimetrie generali e profili;
- planimetrie rappresentanti i piani tipo dell'edificio e la loro articolazione in riferimento agli spazi esterni e dei piani interrati;
- sezioni e prospetti;
- eventuali altri disegni di dettaglio, schemi o diagrammi utili per una comprensione completa del progetto.

3. **Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria** volto a garantire il mantenimento dell'efficienza funzionale, della sicurezza e del decoro degli immobili per tutta la durata della concessione;

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 annuo al mq offerto per gli alloggi ERSC, che dovrà essere pari o inferiore a 80€/mq*anno;
- dei costi abitativi totali.

Il PEF dovrà essere redatto secondo le indicazioni metodologiche incluse nell'**Allegato 3** 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**

3 - che evidenzi 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 gli eventuali servizi e/o 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 per la costituzione del diritto di superficie e la modalità prevista di versamento dello stesso all'Amministrazione Comunale. 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. 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 al paragrafo 7 del presente bando. 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 alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) sarà aggiudicato applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il punteggio massimo attribuibile (100 PUNTI) sarà così distinto:

- OFFERTA TECNICA: massimo 70 PUNTI;
- OFFERTA ECONOMICA: massimo 30 PUNTI.

7.1 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 e gestionale, con riferimento al progetto di riqualificazione dell'edificio esistente nonché il rapporto con il contesto circostante (PUNTEGGIO MASSIMO: 40)

Gli interventi costituiranno l'occasione per sperimentare nuovi modelli e servizi abitativi in grado di garantire un adeguato mix funzionale e inclusione sociale. Sarà valutata positivamente la razionalizzazione e redistribuzione interna delle superfici destinate ad alloggi che consenta di incrementare il numero di alloggi ERSC nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica, garantendo un'offerta diversificata mediante l'introduzione di tipologie di alloggi di diverso taglio;

Saranno valutati:

- la qualità del progetto edilizio proposto con particolare riferimento alla qualità degli alloggi ERSC, 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 realizzazione del progetto, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M), inclusi quelli non obbligatori eventualmente previsti dal progetto (**max 20 punti**)
- Modello gestionale proposto per la parte ad ERSC (con riferimento alla tipologia di alloggi proposti, target di utenza, spazi comuni previsti e modalità di fruizione degli stessi, la ripartizione dei costi gestione degli spazi comuni differenziata in relazione alla tipologia di utenza, gestione sociale ecc.) 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**).
- 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: 25 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 tutta la durata della concessione (inclusa la fase di esecuzione dei lavori di riqualificazione). Sarà valutata positivamente la riduzione dei canoni (€/mq*anno) rispetto a quello massimo previsto per gli alloggi ERSC pari a 80 €/mq*anno.

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 36 punti relativo all'offerta tecnica.

7.2 Punteggi OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica (corrispettivo per la concessione) (**PUNTEGGIO MASSIMO: 30 PUNTI**). L'attribuzione del punteggio terrà conto sia dell'importo complessivo del corrispettivo offerto per la costituzione del diritto di superficie che della modalità di versamento dello stesso prevista. Al solo fine di confrontare le offerte la commissione:

- 1) procederà a determinare il valore attuale del corrispettivo offerto (sulla base dell'importo o degli importi annui del corrispettivo di concessione previsti) mediante la formula del Valore Attuale Netto (VAN) scontando ogni importo offerto, dal secondo anno di concessione fino all'ultima annualità prevista, sulla base di un tasso di sconto convenzionale del 5%. La somma degli importi attualizzati del corrispettivo di concessione costituirà il **valore attuale del corrispettivo di concessione offerto**, che sarà preso in considerazione per l'attribuzione del punteggio dell'offerta economica.

2) il punteggio sarà calcolato attribuendo il punteggio massimo previsto (30 punti) al massimo valore attuale del corrispettivo di concessione offerto (determinato come sopra descritto), e a tutte le altre un punteggio inferiore proporzionalmente, secondo la seguente formula:

($P_i = O_i / O_{mig} \times 30$), 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

8. PROCEDURA DI GARA ED AGGIUDICAZIONE

Procedura di gara - Nella seduta pubblica del **16/09/2026** 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.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, l'OFFERTA TECNICA, assegnando ai singoli concorrenti il punteggio previsto nel bando.

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 pagina web del bando, 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. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'aggiudicazione non equivarrà alla costituzione 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 in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 952 c.c. e seg., per la durata di 90 anni del complesso di via Trivulzio n.18 per la realizzazione e gestione del progetto individuato ad esito della presente procedura, e decorrerà dalla data di stipula della convenzione, con il vincolo di:

- mantenimento degli alloggi ERSC in locazione per una durata pari a quella del diritto di superficie;
- mantenimento del canone di locazione medio annuo offerto (pari o inferiore a 80€/mq annui, salvo rivalutazione annua su base ISTAT) per una durata pari a quella del diritto di superficie.

Dalla data di stipula decorrerà per il concessionario l'obbligo di corrispondere il corrispettivo offerto in sede di gara per il diritto di superficie, nella modalità indicata sempre in sede di gara. Qualora la modalità di versamento del corrispettivo prevista sia diversa dal pagamento dell'intero corrispettivo offerto al momento della stipula, il canone (o la rata prevista) sarà indicizzato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT in aumento, senza necessità di apposita richiesta, a partire dal secondo anno di decorrenza della convenzione sino all'anno a partire dal quale dovrà essere corrisposto, e da lì sarà aggiornato annualmente, sempre secondo la variazione dell'indice ISTAT sopra indicata.

Con il trasferimento del diritto di superficie in capo al concessionario avverrà anche il trasferimento degli immobili (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.

Saranno a carico della parte acquirente i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n.662, per il relativo atto di costituzione 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 sul complesso immobiliare.

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 indicate 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 del bene in conformità con il progetto individuato ad esito della presente procedura. Parimenti sono a carico del superficiario tutti gli adeguamenti normativi dell'edificio, 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 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 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 complesso immobiliare;
- 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 (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 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. 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 la durata della concessione, 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 l'immobile e le sue 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.

È prevista la decadenza automatica, senza necessità di preavviso, della concessione diritto di superficie nei seguenti casi:

- Destinazione 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;
- Mancato versamento del canone/rata del diritto di superficie nei termini fissati in convenzione, ovvero il concessionario sia debitore moroso nei confronti dell'Amministrazione per canoni non corrisposti;
- 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 - PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI NOVANTA ANNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA TRIVULZIO N.18, MILANO (MUNICIPIO 7) PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CALMIERATA (ERSC) COME DEFINITA DALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.1299/2024 “LINEE DI INDIRIZZO POLITICO PER UN PIANO STRAORDINARIO PER LA CASA ACCESSIBILE A MILANO”, IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA**

COMUNALE N.1236/2025 E N.692/2026” 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 11/09/2026.

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 28/08/2026 (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 DELLA
DIREZIONE CASA

Arch. Massimo Marzolla
(firmato digitalmente)