

Allegato A

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DI N. 44 UNITÀ IMMOBILIARI DA DESTINARE A PROGETTI ABITATIVI PER GIOVANI, RIQUALIFICATE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA "MOVE IN SAN SIRO: MUOVERE GLI IMMOBILI, INTEGRARE I SERVIZI" - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQuA)

LINEE GUIDA PROGETTUALI

1. DESCRIZIONE CONTESTO, IMMOBILI¹

1.1 Contesto territoriale

Il complesso residenziale in Via Ricciarelli 22-24 è costituito da tre edifici disposti parallelamente tra loro, che formano due cortili interni e comprendono un totale di 226 appartamenti. Si trova nel settore sud del quadrilatero di edilizia residenziale pubblica di San Siro, in posizione d'angolo tra via Ricciarelli e viale Aretusa.

La posizione, sul margine del quadrilatero ERP e in connessione con la città consolidata rappresenta un punto di cerniera tra il tessuto residenziale pubblico e la parte di quartiere caratterizzata da funzioni miste e maggiore accessibilità urbana. L'area è infatti ben servita dal trasporto pubblico di superficie e si trova a breve distanza dalle fermate della metropolitana M1 Gambara e M5 Segesta, fattore che la rende potenzialmente strategica per progetti di riattivazione abitativa e sociale. Via Ricciarelli conserva una vocazione commerciale storica, oggi contraddistinta da una significativa presenza di negozi gestiti da operatori di origine straniera, che contribuiscono a delineare un paesaggio urbano multiculturale e vivace, seppur segnato da discontinuità e periodi di chiusura. Sul lato opposto, viale Aretusa si affaccia su una grande area parcheggio, oggetto di un intervento di riqualificazione in corso come spazio per il gioco e lo sport connesso al riutilizzo dell'ex Mercato Comunale di piazza Selinunte.

Il contesto costituisce un quadro complesso in cui coesistono elementi di radicamento e presidio sociale con situazioni di fragilità diffusa, con presenza di nuclei con background migratorio, anziani soli, persone con disagio psichico e famiglie monoreddito.

Dal punto di vista urbanistico, il quartiere presenta una prevalenza di edifici residenziali a fronte di una dotazione ancora limitata di servizi e spazi collettivi. Parallelamente, è attiva una rete territoriale articolata — composta da enti del Terzo settore, Cooperative sociali, realtà associative e gruppi informali — impegnata nel supporto alla popolazione residente e nella promozione di iniziative comunitarie.

Su questo contesto il Comune di Milano sta già intervenendo grazie ai finanziamenti del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare), denominato *MOVE IN San Siro - muovere gli immobili, integrare i servizi*.

Il programma di riqualificazione "MOVE IN SAN SIRO", oltre alla ristrutturazione di 44 alloggi sfitti negli stabili di via Ricciarelli 22-24, di proprietà ALER Milano oggetto del presente Avviso, prevede:

- ristrutturazione dell'immobile di via Newton 15, destinato ad accogliere un presidio di Polizia di Stato con funzioni abitative e di servizio;

¹ I contenuti esposti in questo punto sono parte di un apposito Report di ricerca in corso di elaborazione da parte del Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani nell'ambito dell'Accordo di collaborazione sottoscritto con il Comune di Milano.

- riqualificazione di spazi pubblici, con la creazione di nuove superfici pedonali e aree gioco, interventi di *traffic calming*, incremento delle alberature;
- riqualificazione del complesso ERP di via Paravia 26, di proprietà comunale, che prevede il recupero di alloggi sfitti e ristrutturazione di spazi comuni e condominiali.

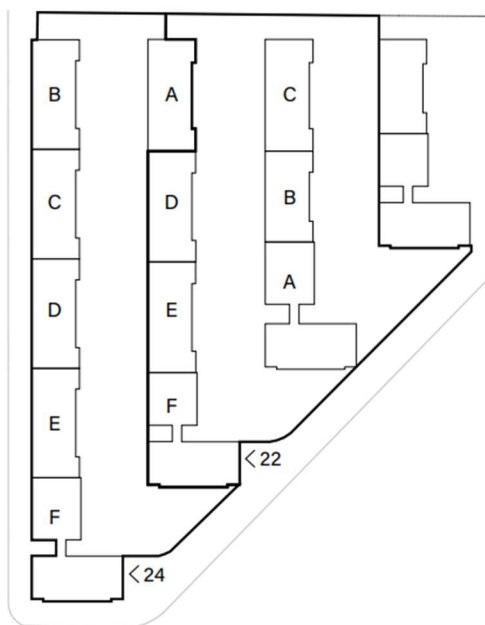
1.2 Descrizione alloggi e condizioni di utilizzo

Le unità immobiliari oggetto dell'Avviso, ubicate nei caseggiati di via Ricciarelli 22 e 24 nel quartiere di San Siro, sono costituite complessivamente da n. 44 alloggi – di cui n. 5 monolocali e n. 39 bilocali, meglio descritte ed elencate nell'Allegato A (*Consistenze unità immobiliari via Ricciarelli 22-24*). L'allegato riporta informazioni identificative fornite in forma sintetica per consentire una valutazione da parte dei soggetti partecipanti.

Tali alloggi, di proprietà di ALER Milano, sono stati concessi in comodato d'uso gratuito al Comune di Milano per la durata di 25 anni e vengono ristrutturati da quest'ultimo grazie ai finanziamenti del Programma PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare) più sopra descritto, denominato *MOVE IN San Siro - muovere gli immobili, integrare i servizi*.

Gli ingressi ai fabbricati sono collocati esclusivamente su via Ricciarelli, mentre il fronte su viale Aretusa non presenta accessi diretti agli edifici. L'accesso da via Ricciarelli avviene attraverso gli edifici angolari adiacenti agli spazi dei custodi, entrambi ancora in attività la cui presenza costituisce un elemento di stabilità per gli abitanti. Dai cortili interni si accede alle scale, attraverso le quali si raggiungono i singoli alloggi tramite i ballatoi comuni. Attraverso il ballatoio comune si accede a quattro alloggi per ogni piano. Gli alloggi sono prevalentemente bilocali con una superficie di circa 40 metri quadrati. I locali cucina sono stati integrati nel locale soggiorno come angoli cottura e sono collegati a una loggia.

Gli alloggi non hanno in dotazione cantina, solaio o altre pertinenze.



Pianta del caseggiato e spazi comuni del civico 24

L'esecuzione delle opere di ristrutturazione e rifunionalizzazione degli alloggi oggetto del presente Avviso sono già in corso e a carico del Comune di Milano, attraverso la società *in house* MM S.p.a..

Al termine dei lavori le unità immobiliari saranno rese disponibili e consegnate completamente ristrutturate internamente e prive di arredi. Gli alloggi sono dotati di predisposizione per il boiler elettrico per la produzione di ACS e per il piano cottura elettrico; non sarà necessaria l'attivazione di forniture gas.

La proposta progettuale, in relazione al progetto abitativo presentato e quindi ai target specifici proposti, dovrà evidenziare quali elementi di arredo e attrezzature saranno a carico del gestore, fatto salvo quanto indicato nell'avviso all'art. 2.c. I relativi costi dovranno essere opportunamente evidenziati nella proposta.

Le spese relative ai servizi condominiali, comprendenti il riscaldamento centralizzato e gli altri oneri accessori, saranno poste a carico del soggetto gestore, a titolo di rimborso. Fermo restando l'addebito delle stesse agli inquilini, il gestore resterà responsabile in solido del loro versamento in base alla bollettazione che verrà emessa, anche in caso di morosità dell'inquilino.

Rimarranno a carico del concessionario gestore le manutenzioni ordinarie delle singole unità immobiliari e degli arredi e attrezzature fornite, ivi compresa la loro eventuale sostituzione eventualmente necessaria.



Facciata edificio al civico 22



Interno alloggio ristrutturato

2. OBIETTIVI

Il progetto di recupero dei 44 alloggi di via Ricciarelli 22-24 rappresenta un'occasione strategica per ripensare l'abitare pubblico in una prospettiva integrata, capace di coniugare interventi materiali e azioni sociali, politiche abitative e dinamiche di prossimità. L'obiettivo non è soltanto recuperare alloggi inutilizzati, ma sperimentare nuove modalità di gestione e coabitazione, fondate sulla collaborazione tra soggetti istituzionali, operatori territoriali e abitanti.

Il progetto su via Ricciarelli 22-24 può diventare un laboratorio di innovazione sociale e gestionale, in cui sperimentare una gestione integrata e collaborativa dell'abitare, mettendo in rete competenze tecniche, sociali e di mediazione. In questo senso, il progetto contribuisce alla valorizzazione del patrimonio pubblico non solo come insieme di edifici da recuperare, ma come infrastruttura sociale capace di generare nuove forme di convivenza e di partecipazione.

L'azione si inserisce in una più ampia riflessione sul ruolo dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) come ambito privilegiato di innovazione delle politiche per la casa, promuovendo un approccio interistituzionale che integri gli interventi di riqualificazione fisica con strategie di accompagnamento sociale e di *governance* condivisa. Un ulteriore elemento di sperimentazione riguarda la possibilità di lavorare sul mix sociale del quartiere, introducendo nuove tipologie di abitanti - come gli studenti

universitari o giovani lavoratori - che esprimono oggi un forte bisogno di accesso a soluzioni abitative temporanee e a basso costo, ai quali si intende inoltre offrire un'esperienza di cittadinanza attiva e gestione collaborativa. La loro presenza, se accompagnata da adeguate forme di gestione e mediazione, può contribuire a riattivare spazi, rafforzare reti di vicinato e promuovere interazioni positive con la popolazione residente. Infine, il progetto punta a integrare le diverse competenze di supporto e accompagnamento all'abitare, rafforzando le relazioni di prossimità e costruendo meccanismi di tutela e sostegno per i nuclei più fragili. In questo senso, l'intervento su via Ricciarelli può configurarsi come un dispositivo di sperimentazione sociale, orientato a restituire centralità alla dimensione relazionale dell'abitare e a favorire processi di inclusione, cura e corresponsabilità nel contesto di San Siro.

3. INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Fermi restando i limiti ISEE ed il target individuato nei **giovani (es. lavoratori, studenti, giovani coppie ecc.) con difficoltà di accesso al mercato privato e con un ISEE compreso tra € 10.000 e € 40.000**, la proposta dovrà prevedere ed articolare il progetto gestionale e il piano economico-finanziario a partire dagli ambiti di attività dettagliati all'articolo 2 dell'Avviso pubblico.

In considerazione della specificità del progetto, si ritiene opportuno evidenziare la presenza di alcuni aspetti per cui è richiesta una particolare attenzione e che dovranno essere dettagliati in coerenza con le presenti linee guida.

3.1 Modalità di selezione dei conduttori

La selezione dei conduttori, in conformità all'Avviso pubblico, dovrà avvenire con procedure ad evidenza pubblica. Occorre pertanto dare adeguata pubblicità alla procedura di assegnazione degli alloggi del progetto ed effettuare la selezione in base a criteri predeterminati, al fine di consentire a tutti gli interessati di presentare la propria candidatura e poter partecipare alla selezione.

Si richiede di indicare sinteticamente nel progetto gestionale:

- le modalità di pubblicizzazione dell'avviso pubblico;
- i criteri che si intendono utilizzare per la selezione;
- le modalità di gestione del turn over.

3.2 Gestione dei contratti di locazione

Al fine di combinare utilmente le finalità di inclusione sociale e di sostenibilità economica del progetto, preservando l'accesso alla casa a chi ha ridotte capacità di spesa e garantendo al contempo una composizione diversificata dei conduttori che possa influire favorevolmente sul tessuto sociale del quartiere, l'Avviso richiede di differenziare le assegnazioni secondo fasce ISEE e riserva quote minime di alloggi a nuclei familiari secondo diverse fasce di reddito.

In coerenza con tali finalità e nel rispetto di quanto previsto all'art. 2.b dell'Avviso, le proposte progettuali dovranno prevedere:

1. una quota non inferiore al 40% del numero totale di alloggi dovrà essere assegnata a conduttori in possesso di un ISEE in corso di validità pari o inferiore a €16.000,00;
2. una quota non superiore al 40% del numero totale di alloggi dovrà essere assegnata a conduttori in possesso di un ISEE in corso di validità superiore a €16.000,01 e pari o inferiore a €26.000,00;
3. la quota residua, comunque non superiore al 20% del numero totale di alloggi potrà essere assegnata a conduttori in possesso di un ISEE in corso di validità superiore a € 26.000,01 e pari o inferiore a € 40.000,00.

Per gli alloggi assegnati ai conduttori appartenenti alle fasce ISEE tra € 10.000 e € 26,000 (punti 1 e 2 di cui sopra) l'Avviso fissa i **canoni mensili massimi di locazione**, al netto degli oneri accessori,

comprendenti le spese per servizi e riscaldamento, non potranno in alcun caso superare i seguenti importi:

- € 250,00 al mese per gli alloggi di tipologia monolocale;
- € 360,00 al mese per gli alloggi di tipologia bilocale.

Per gli alloggi assegnati ai conduttori con un ISEE tra € 26.000,01 e € 40.000 (punto 3 di cui sopra), il canone di locazione mensile dovrà essere indicato nel progetto gestionale, adeguatamente argomentato in relazione al progetto gestionale e al PEF, determinato entro i limiti del valore del canone concordato di zona previsto dall'Accordo Locale per il Comune di Milano sottoscritto in data 27 luglio 2023.

Ai fini della valutazione e all'assegnazione di max. 20 punti, di cui al sub-criterio **1.1 "Qualità della proposta di differenziazione dei canoni in relazione alle fasce ISEE dei conduttori, con particolare riferimento alla gradualità e proporzionalità degli importi e alla capacità di coniugare accessibilità economica e sostenibilità della gestione"**, si richiede di specificare nella proposta progettuale:

- le modalità di differenziazione del canone in relazione all'ISEE e nel all'interno delle diverse fasce previste ai precedenti punti 1, 2 e 3;
- eventuale previsione di inserimento di specifiche categorie di inquilini in base alla situazione familiare o professionale.

Saranno ritenute maggiormente rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione le proposte progettuali che:

- prevedano una differenziazione dei canoni idonea a favorire l'accessibilità abitativa dei nuclei economicamente meno abbienti e garantiscano un principio di progressione proporzionale dei canoni al crescere della capacità reddituale, pur mantenendo una modulazione comprensibile e facilmente gestibile;
- favoriscano il mix sociale e la diversificazione dei destinatari degli alloggi;

Ai fini della valutazione e all'assegnazione di 30 punti totali, di cui ai sub-criteri **2.1 "Ribasso percentuale offerto per la fascia ISEE di cui all'art. 2.b.1 (fasce fino a 16.000,00 €) rispetto al canone massimo mensile previsto: €250,00 per i monolocali ed €360,00 per i bilocali"** e **2.2 "Ribasso percentuale offerto per la fascia ISEE di cui all'art. 2.b.2 (fasce da 16.000,01 € fino a 26.000,00 €) rispetto al canone massimo mensile previsto: €250,00 per i monolocali ed €360,00 per i bilocali"** il proponente potrà offrire una riduzione per ciascuna delle due sopraindicate fasce ISEE, che andrà obbligatoriamente espressa in percentuale rispetto al canone massimo mensile previsto. La percentuale di riduzione si intenderà applicata in egual misura sia al canone massimo previsto per i monolocali sia a quello previsto per i bilocali.

Ai fini della valutazione sarà attribuito un punteggio crescente al crescere della percentuale di riduzione offerta, attribuendo 0,5 punti per ogni punto percentuale di riduzione del canone massimo - per un massimo di 15 punti - per ciascuna fascia.

La proposta dovrà in ogni caso assicurare l'equilibrio tra finalità sociali, efficienza gestionale e sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, favorendo un'efficace veloce assegnazione degli alloggi e il mantenimento dell'equilibrio economico del progetto nel lungo periodo.

3.3 Arredi

Il proponente dovrà indicare nella proposta progettuale se gli alloggi saranno consegnati ai conduttori esclusivamente con le dotazioni minime di cui al punto 2.c, consistenti in:

- blocco cucina comprensivo di lavello, frigorifero e piano cottura elettrico;
- boiler elettrico di capacità minima 50 l;

lasciando ai conduttori l'onere di provvedere autonomamente all'arredamento aggiuntivo, oppure se il concessionario intenda fornire direttamente ulteriori arredi e dotazioni interne agli alloggi, eventualmente avvalendosi di sponsorizzazioni che dovranno essere esplicitate nel progetto. In relazione alla soluzione proposta, sarà attribuito il punteggio previsto dal criterio **1.4 – Fornitura di eventuali arredi aggiuntivi rispetto a quelli minimi indicati al punto 2.c**, in base alle dotazioni fornite in aggiunta. Non sarà pertanto attribuito un punteggio, ai sensi del criterio 1.4, qualora il concessionario preveda la sola fornitura delle dotazioni minime obbligatorie.

3.3 Prevenzione e gestione della morosità

Al fine di garantire sostenibilità al progetto e rispetto degli impegni da parte dei conduttori, è richiesta l'individuazione all'interno del progetto gestionale di un piano di prevenzione della morosità.

Dovranno essere indicate le modalità di gestione tempestiva dei casi di mancato pagamento, al fine di evitare l'aggravarsi di situazioni che col tempo diverrebbero più difficilmente recuperabili, anche con l'aiuto di strumenti di supporto come, ad esempio, la rateazione agevolata del debito, l'accesso ad aiuti economici, la creazione di un fondo di garanzia ecc.

3.4 Attività di accompagnamento sociale e collaborative

Come indicato nel punto 2 – Obiettivi, il progetto su via Ricciarelli 22-24 può diventare un laboratorio di innovazione sociale e gestionale, con riferimento sia alla gestione degli stessi alloggi che alle ricadute sul quartiere in ragione, ad esempio, del mix sociale che si va ad introdurre e delle azioni proposte da considerare all'interno di un sistema di relazioni e collaborazioni esistente.

Le proposte dovranno prevedere

- attività di accompagnamento rivolte ai conduttori, ad esempio finalizzate a costruire consapevolezza e senso di comunità e reciprocità tra i conduttori e verso gli altri abitanti, a favorire il positivo inserimento nel contesto abitativo, l'utilizzo appropriato e responsabile dell'alloggio e delle parti comuni, a sviluppare il senso di appartenenza al quartiere;
- attività e servizi collaborativi di vicinato solidale rivolti sia agli abitanti degli immobili oggetto dell'Avviso sia ai residenti del quartiere San Siro, valorizzando competenze, risorse e disponibilità dei nuovi abitanti e delle altre realtà presenti, favorendo forme di mutuo aiuto, partecipazione e collaborazione.

Considerato l'obiettivo di estendere i benefici del progetto ad un ambito più allargato, tali attività dovranno preferibilmente essere progettate e realizzate in collaborazione con la rete territoriale, sviluppando sinergie con i servizi, i progetti e gli enti già operanti nel quartiere, al fine di intercettare i bisogni e le potenzialità presenti, limitare sovrapposizioni e accrescere l'efficacia delle azioni proposte.

A titolo di esempio, le attività di tipo collaborativo e di vicinato solidale potranno riguardare:

- prevenzione e gestione dei conflitti e promozione di pratiche di buon vicinato;
- attivazione di buone pratiche per la cura e il rispetto degli spazi collettivi;
- promozione di comportamenti sostenibili con particolare riferimento alla raccolta differenziata, alla riduzione dei consumi energetici e alla riduzione dei consumi idrici;
- attività culturali, sociali ed educative in collaborazione con le realtà del quartiere.

3.5 Attività di comunicazione

L'attività di comunicazione riveste un ruolo importante perché consente di raggiungere i beneficiari del progetto, con riferimento sia ai potenziali conduttori degli alloggi, che ai destinatari delle attività destinate ai civici in oggetto o rivolte a tutto il quartiere, ma anche promuovere il progetto verso la città.

Si richiede di indicare all'interno del progetto gestionale le modalità e le strategie che verranno adottate per effettuare la comunicazione inerente, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti aspetti:

- la possibilità di partecipare alla procedura di assegnazione degli alloggi, rivolta a potenziali conduttori;
- le modalità di utilizzo dell'alloggio e di partecipazione alle attività collaborative promosse dal progetto;
- la comunicazione rivolta ai conduttori degli alloggi, ad Enti e soggetti della rete territoriale e abitanti del quartiere circa le collaborazioni e le iniziative da realizzare/realizzate;
- gli obiettivi e i risultati del progetto, da svolgere in collaborazione con l'Amministrazione.

Il piano di comunicazione adottato verrà poi condiviso e coordinato con il Comune.

3.6 Attività di monitoraggio

L'iniziativa promossa dal presente Avviso rappresenta un ambito che comprende la sperimentazione di modelli gestionali che integrino la dimensione immobiliare e quella sociale, la cui integrazione è utile allo sviluppo di politiche integrate dell'abitare. Le condizioni del contesto abitativo e del quartiere rendono infatti auspicabile la sperimentazione di un modello che comprenda elementi innovativi, che richiedono una costante valutazione dei risultati, sia per verificarne l'andamento che per trasferirne gli elementi positivi in altri ambiti del patrimonio abitativo pubblico.

L'attività di monitoraggio è fondamentale per valutare l'andamento del progetto e verificare *in itinere* l'impatto e l'andamento del modello sperimentale proposto, permettendo anche le opportune valutazioni in merito all'eventuale rinnovo della concessione al termine dei 10 anni.

Considerata la durata decennale della concessione, è quindi richiesto di svolgere un'attività di monitoraggio con cadenza annuale per tutto il periodo di realizzazione, per condividere con l'Amministrazione i punti di forza e di eventuali criticità del progetto gestionale proposto e valutarne la sua sostenibilità nel tempo.

A titolo indicativo e non esaustivo andranno proposti:

- gli indicatori selezionati per valutare l'andamento del progetto;
- la modalità di raccolta dei dati per monitorare la gestione e l'andamento delle attività.