

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)

1. FINALITÀ

Il Comune di Milano intende procedere alla selezione del soggetto cui assegnare in comodato d'uso gratuito per 10 anni n. 44 unità abitative in via Ricciarelli 22 e 24 nell'ambito del quartiere San Siro, concesse al Comune di Milano in comodato d'uso gratuito dalla proprietà ALER Milano per le finalità e le attività previste nel programma di valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici approvato con D.G.R. n. XII/5102 del 06/10/2025.

Il presente Avviso è finalizzato all'individuazione della migliore proposta progettuale per la gestione delle unità immobiliari in oggetto, nel seguito meglio descritte, tramite la realizzazione di un progetto gestionale, comprensivo delle componenti di *property*, *facility* e *community* management, al fine di rispondere alle **esigenze abitative di 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 favorendo il mix sociale e il rafforzamento della coesione sociale** all'interno dei complessi ERP interessati dall'Avviso.

Il progetto si colloca all'interno del programma PINQuA "MOVE IN SAN SIRO" e, più in generale, nel quadro delle strategie del Comune di Milano orientate all'innovazione dei modelli di gestione del patrimonio abitativo pubblico e alla promozione di politiche integrate per l'abitare.

L'iniziativa contribuisce alla rigenerazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, attraverso la valorizzazione di unità immobiliari attualmente inutilizzate, favorendo il contrasto a fenomeni di degrado fisico e sociale, ampliando al contempo l'offerta abitativa a costi sostenibili per fasce di popolazione con ridotta capacità di accesso al mercato privato, in particolare quella giovanile. Questo progetto rappresenta, inoltre, un ambito di sperimentazione di modelli gestionali che integrino dimensioni immobiliari e sociali, con l'obiettivo di favorire l'incremento del mix sociale e promuovere la coesione sociale.

2. OGGETTO

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 1623 del 18/12/2025, l'Amministrazione Comunale procederà alla concessione in comodato d'uso gratuito a favore dell'operatore individuato di n. 44 unità immobiliari, concesse al Comune di Milano in comodato d'uso gratuito dalla proprietà ALER Milano, a fronte di una proposta progettuale con le finalità indicate nel precedente articolo 1:

- **n. 17 unità in via Daniele Ricciarelli 22;**
- **n. 27 unità in via Daniele Ricciarelli 24.**

Come meglio descritto nell'Allegato B "Consistenze unità immobiliari via Ricciarelli 22-24" parte integrante del presente Avviso, sono oggetto della concessione n. 5 unità abitative composte da n. 1 locale più servizi e n. 39 unità abitative composte da n. 2 locali più servizi. Gli alloggi, oggetto di recente ristrutturazione, vengono consegnati privi di arredi e dotazioni interne (es. boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria).

Le finalità del progetto, il dettaglio sullo stato di fatto delle unità immobiliari e le caratteristiche del contesto di riferimento sono descritti nelle "Linee guida progettuali" (Allegato A al presente Avviso), che costituisce elemento di riferimento per la formulazione della proposta progettuale.

La proposta progettuale dovrà concorrere al raggiungimento degli obiettivi sopra delineati mediante la realizzazione, a titolo indicativo e non esaustivo, delle seguenti attività e funzioni:



- a. **attività di selezione dei conduttori** mediante evidenza pubblica, da dettagliare nel progetto gestionale, a favore dei soggetti target individuati aventi i requisiti previsti dal programma di valorizzazione approvato con D.G.R. n. XII/5102 del 06/10/2025 e indicati all'articolo 1 del presente Avviso e gestione del relativo turn over sia per normale avvicendamento che per perdita del possesso dei requisiti;
- b. **gestione dei contratti di locazione**
Al fine di perseguire le finalità di inclusione sociale del progetto e di assicurarne l'accesso a soggetti appartenenti a diverse fasce socioeconomiche, favorendo la diversificazione dei conduttori, l'assegnazione dei 44 alloggi oggetto della concessione dovrà rispettare la seguente ripartizione:
 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.

La **ripartizione degli alloggi** tra le diverse fasce ISEE dovrà essere mantenuta per tutta la durata della gestione, fatti salvi eventuali scostamenti temporanei dovuti al turnover degli assegnatari o a motivate esigenze gestionali, previamente autorizzate dal Comune.

Per gli alloggi assegnati ai conduttori appartenenti alle fasce ISEE di cui ai precedenti punti 1 e 2, 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.

In sede di presentazione della proposta progettuale, il proponente potrà offrire un **ribasso percentuale** rispetto ai canoni mensili massimi sopra indicati. Tale ribasso dovrà essere esplicitato in punti percentuali nella proposta progettuale e applicato nella medesima misura ad entrambe le tipologie di alloggio (monolocale e bilocale).

Ai fini della valutazione dell'elemento economico (articolo 6 – criteri 2.1 e 2.2), verrà attribuito un distinto punteggio al ribasso dei canoni per le fasce di cui ai punti 1 e 2.

Per gli alloggi assegnati ai conduttori appartenenti alla fascia ISEE di cui al precedente punto 3, il canone di locazione mensile verrà proposto dal proponente nell'ambito del progetto gestionale, corredato da apposite motivazioni e, in ogni caso, dovrà essere inferiore al valore del canone concordato di zona previsto dall'Accordo Locale per il Comune di Milano sottoscritto in data 27 luglio 2023.

Ferme restando le quote di assegnazione e i limiti ISEE sopra indicati, il proponente potrà ulteriormente **differenziare i canoni** in relazione all'ISEE dei conduttori. L'articolazione dei canoni dovrà rispettare i relativi massimali previsti per ciascuna fascia, tenuto conto dell'eventuale ribasso offerto.

Ai fini della valutazione (si veda l'art. 6 – criterio 1.1), saranno premiate le soluzioni che assicurino una differenziazione dei canoni chiara e proporzionata alla capacità economica dei conduttori, coniugando accessibilità, efficienza nella gestione e sostenibilità economica del progetto.

Al fine di favorire la stabilità abitativa, l'inserimento degli inquilini nel quartiere e il loro coinvolgimento nelle attività collaborative, è richiesto di privilegiare **forme contrattuali** di durata almeno triennale prorogabile (3+2 anni). È consentito l'utilizzo di contratti locazione di natura

transitoria (ex art. 5, Legge 431/1998), purché coinvolgano contemporaneamente un numero di alloggi non superiore a cinque.

Ulteriori chiarimenti sono indicati all'art. 3.2 dell'allegato A "Linee guida progettuali";

- c. **fornitura di arredi e altre attrezzature:** il concessionario dovrà consegnare ai conduttori gli alloggi dotati degli arredi e delle attrezzature minimi, consistenti in:

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

L'impegno alla fornitura di quanto sopra dovrà essere specificato nella proposta progettuale unitamente al costo previsto. Come elemento migliorativo appositamente punteggiato nei criteri di valutazione di cui al successivo art. 5, potranno essere indicati eventuali ulteriori elementi di arredo e dotazioni interne agli alloggi, se previsti, indicando l'eventuale costo aggiuntivo rispetto all'arredo minimo richiesto;

- d. **gestione immobiliare** comprendente le attività di **property management** (ovvero gestione amministrativa contabile e fiscale dei contratti) e di **facility management** per la gestione della manutenzione ordinaria delle unità immobiliari e per la manutenzione e sostituzione degli arredi e attrezzature forniti dal gestore;

- e. **gestione sociale** da realizzarsi attraverso:

- attività di **accompagnamento** rivolte ai conduttori finalizzate a favorire il positivo inserimento nel contesto abitativo, l'utilizzo appropriato dell'alloggio e delle parti comuni nonché lo sviluppo del senso di appartenenza;
- **attività collaborative di vicinato solidale**, rivolte agli abitanti dei complessi interessati e, più in generale, del quartiere San Siro, da realizzare attraverso il coinvolgimento attivo dei conduttori, la valorizzazione delle loro competenze e disponibilità e la **collaborazione** con gli enti e i servizi della **rete territoriale**, al fine di rispondere ai bisogni rilevati e accrescere l'efficacia delle azioni di coesione sociale;

- f. **prevenzione e gestione della morosità** con l'indicazione di specifiche azioni, al fine di garantire sostenibilità al progetto e rispetto degli impegni da parte dei conduttori;

- g. **attività di monitoraggio** che consenta di verificare *in itinere* l'impatto e l'andamento del progetto gestionale proposto individuando possibili indicatori di risultato e modalità applicative.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata con un primo orizzonte temporale di 10 anni, pari al periodo di concessione in comodato d'uso gratuito delle unità immobiliari, eventualmente rinnovabile previa valutazione dei risultati conseguiti valutati anche sulla base del monitoraggio *in itinere*.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

L'Avviso è rivolto a soggetti privati, pubblici e ogni organismo costituito a termine di legge (Società, Associazione, Cooperativa, Consorzio, Impresa, Ente, Fondazione, ecc.) già costituiti alla data di presentazione della domanda, con comprovata esperienza nella gestione integrata di immobili e che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti proponenti potranno partecipare in forma singola o anche in forma di raggruppamento temporaneo, costituito o costituendo. In tal caso, nella proposta deve essere indicata la ripartizione percentuale delle attività e delle risorse tra tutti i soggetti costituenti il raggruppamento. La proposta dei soggetti raggruppati determinerà la loro responsabilità solidale nei confronti del Comune, nonché nei confronti di terzi a qualsiasi titolo (fornitori, utenti, ecc.). In caso di raggruppamento costituendo, la costituzione dovrà avvenire prima della sottoscrizione del contratto e comunque entro la data che verrà indicata dall'Amministrazione.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare all'Avviso presentando più proposte come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti che partecipano singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse proposte presentate.

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a. **Capacità amministrativa** – intesa come possesso delle abilitazioni amministrative richieste per svolgere le attività oggetto del presente avviso ed in particolare non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'artt. 94 e 95 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36/2023 e s.m.i. e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 (soggetti sottoposti a verifica antimafia) del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i., di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D. Lgs. n. 159/2011. Nel caso di soggetto proponente in forma aggregata i requisiti devono essere posseduti ed autocertificati da ciascuno dei componenti del raggruppamento.
- b. **Capacità tecnico-operativa** – dovrà essere presentata dimostrazione di aver esperienza di almeno tre anni, maturati nel quinquennio dal 01/01/2021 al 31/12/2025, in servizi di gestione integrata (immobiliare e sociale) analoghi a quelli richiesti dal presente Avviso, riportati al precedente art. 2. Nel caso di soggetto proponente in forma aggregata il requisito potrà essere posseduto da uno solo dei soggetti aggregati o essere dimostrato mediante il concorso di più soggetti del raggruppamento.
- c. **Capacità finanziaria** – si richiede di possedere una situazione di regolarità contributiva, di non essere in stato di scioglimento o liquidazione e non essere sottoposti a procedure di fallimento o di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o volontaria e ad amministrazione controllata o straordinaria. A supporto della dichiarazione andrà presentata documentazione comprovante il requisito (bilancio consuntivo/rendiconto finanziario approvato relativo all'ultimo esercizio utile ed eventuale ulteriore documentazione). Nel caso di soggetto proponente in forma aggregata il requisito dovrà essere posseduto da ciascun soggetto componente il raggruppamento.

4. SOPRALLUOGO

Per partecipare alla procedura oggetto del presente Avviso è obbligatorio effettuare un sopralluogo *in situ* per visionare l'interno di alcune unità immobiliari rappresentative per tipologia, preliminarmente individuate, nonché le parti comuni e, più in generale, il contesto abitativo.

Per poter effettuare il sopralluogo occorre necessariamente presentare formale richiesta, all'indirizzo e-mail per.quartiere@comune.milano.it entro il 15/9/2026, indicando:

- ente di riferimento;
- rappresentante legale;
- nominativi delle persone che parteciperanno al sopralluogo (rappresentante legale e/o persone individuate con apposita delega da allegare alla richiesta di sopralluogo trasmessa via e-mail) che saranno le uniche autorizzate all'accesso per la visita agli immobili.

Nel caso di raggruppamento è sufficiente che il sopralluogo sia effettuato da un rappresentante dell'ente capofila. Nel caso di partecipazione al sopralluogo anche da parte di rappresentanti degli enti partner le eventuali deleghe dovranno essere sottoscritte da ciascun legale rappresentante.

L'Amministrazione confermerà tramite e-mail a ciascun soggetto richiedente la data e l'orario del sopralluogo con congruo anticipo tenendo conto delle esigenze organizzative.



5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale dovrà essere composta dai seguenti elaborati.

1. **Progetto gestionale** che dovrà descrivere in modo chiaro e organico l'**organizzazione complessiva della gestione** indicando le modalità di svolgimento di tutte le attività indicate al precedente art. 2, conformemente alle condizioni indicate all'art. 9 e, più in generale, ai contenuti del presente Avviso e relativi allegati. Il progetto dovrà in particolare indicare in maniera chiara:

- i **destinatari specifici del progetto**, illustrando come la proposta contribuisca a favorire il mix sociale all'interno dei complessi di riferimento promuovendo l'inclusione e la coesione tra i diversi gruppi di residenti;
- le **procedure di selezione dei conduttori** e le **modalità di gestione del turnover**;
- la **tipologia e la durata dei contratti di locazione adottati**;
- le **modalità di diversificazione del canone in base all'ISEE** specificando l'eventuale ulteriore articolazione del numero di fasce in aggiunta a quelle indicate all'art. 2 punto b);
- i **valori del canone diversificato in base all'ISEE** specificando il ribasso percentuale applicato rispetto al canone massimo mensile previsto (250 €/mese per i monolocali e 360 €/mese per i bilocali) per ciascuna delle fasce proposte;
- le misure previste per **prevenire e gestire eventuali morosità**;
- le **modalità di accompagnamento dei conduttori all'ingresso nei nuovi alloggi** e le **attività di accompagnamento sociali e collaborative**, volte a valorizzare competenze e risorse dei nuovi abitanti e a integrarsi con le risorse e i bisogni del territorio. Al fine di ottimizzare le risorse impegnate sul territorio e favorire una maggiore efficacia delle attività dovranno essere indicate eventuali **collaborazioni con la rete territoriale** esplicitando forme di collaborazione già in corso o potenziali (che possono essere sostenute anche con lettere di sostegno, se presenti) con i soggetti attivi nel contesto di riferimento;
- le **modalità comunicative** che verranno attuate per promuovere e dare visibilità al progetto, raggiungere i beneficiari e intercettare gli altri soggetti che potrebbero sostenere concretamente le attività proposte;
- le **attività di monitoraggio**: dovranno essere riportati gli indicatori che si intendono utilizzare e le modalità di raccolta dei dati, ad esempio nel caso in cui siano coinvolti gli inquilini o gli utenti dei servizi.

2. **Piano economico-finanziario** finalizzato a dimostrare la sostenibilità complessiva della proposta per l'intera durata della concessione. Le previsioni dovranno indicare in maniera chiara l'**articolazione dei canoni di locazione** proposti a carico degli assegnatari, definito in coerenza con le finalità dell'Amministrazione e di quanto indicato al precedente articolo 2, esclusi oneri accessori. Dovrà inoltre riportare in dettaglio l'**articolazione dei ricavi e dei costi derivanti dalla gestione del progetto**, quali, ad esempio, costi di eventuale fornitura arredi e manutenzione ordinaria, risorse umane impiegate, spese relative alle attività di accompagnamento sociali e collaborative. Dovranno essere indicate eventuali **sponsorizzazioni** che potranno sostenere alcune attività del progetto, come previsto all'art. 9.

3. **Descrizione soggetto proponente** che dovrà riportare i seguenti contenuti:

- **competenze ed esperienze che qualificano il o i soggetti proponenti**, evidenziando eventuali servizi di gestione integrata (immobiliare e sociale) già realizzati, facendo riferimento al requisito 2 - *Capacità tecnico operativa* esplicitato al precedente articolo 3 "Soggetti ammessi a partecipare";
- **descrizione del gruppo di lavoro** indicando le figure professionali previste e le relative competenze specialistiche (con indicazione di ruoli e competenze specifiche apportate da ciascun soggetto partecipante in caso di raggruppamento, costituito o da costituire).



6. CRITERI DI VALUTAZIONE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

La selezione sarà effettuata sulla base di una graduatoria conseguente alla valutazione delle proposte progettuali presentate.

In considerazione dell'oggetto della concessione e delle finalità indicate nel Programma di valorizzazione alternativa all'alienazione del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici approvato con D.G.R. n. XII/5102 del 06/10/2025, le proposte progettuali saranno valutate attraverso i criteri e i parametri di seguito indicati, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti.

Nr.	Criterio	Rif. art. Avviso	Punteggio max.
1	ELEMENTO QUALITATIVO Qualità complessiva del progetto gestionale e coerenza con le finalità e gli indirizzi indicati dall'Amministrazione		70
	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.	art. 2.b	20
	1.2 Qualità ed efficienza del modello di gestione immobiliare (<i>property e facility management</i>)	art. 2.d	20
	1.3 Qualità ed efficacia del progetto di gestione sociale (community management), con particolare riferimento al coinvolgimento degli abitanti e alle modalità di collaborazione con la rete territoriale	art. 2.e	20
	1.4 Fornitura di eventuali attrezzature o arredi aggiuntivi rispetto a quelli minimi indicati all'art. 2.c	art. 2.c	5
	1.5 Caratteristiche, qualificazione ed esperienza del soggetto proponente	art. 3.b	5
2	ELEMENTO ECONOMICO Entità del ribasso offerto rispetto ai canoni massimi mensili previsti dall'Avviso		30
	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	art. 2.b.1	15
	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	art. 2.b.2	15

Per i sub-criteri 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 (Elemento qualitativo) la Commissione attribuirà un coefficiente sulla base della seguente scala di valutazione:

SCALA DI VALUTAZIONE	
VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
INADEGUATO O NON VALUTABILE	0
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,30
SUFFICIENTE	0,50
DISCRETO	0,70
BUONO	0,80
OTTIMO	1

I punteggi corrispondenti ai sub-criteri sopra indicati saranno assegnati moltiplicando il valore massimo attribuibile a ogni criterio con il valore espresso nella seguente scala di valutazione. In particolare, per la valutazione del sub-criterio 1.1. si veda l'art. 3.2 delle Linee Guida allegate al presente Avviso come parte integrante.

Con riferimento ai sub-criteri 2.1 e 2.2 (Elemento economico), il punteggio sarà attribuito separatamente per ciascuna fascia ISEE di cui agli artt. 2.b.1. (fasce fino a 16.000,00 €) e 2.b.2 (fasce da 16.000,01 € fino a 26.000,00 €). Per ogni punto percentuale di ribasso offerto rispetto ai canoni massimi mensili indicati all'articolo 2.b dell'Avviso – pari a €250,00 per i monolocali e a €360,00 per i bilocali – saranno assegnati 0,5 punti. Per ciascuna fascia ISEE, il ribasso massimo premiabile è pari al 30%, corrispondente a un massimo di 15 punti per ciascun sub-criterio e di 30 punti complessivi.

Qualora la proposta presentata non totalizzi almeno 51 punti su 100 sarà ritenuta insufficiente e quindi non sarà inclusa nella graduatoria.

7. VALUTAZIONE E AGGIUDICAZIONE

La valutazione delle proposte progettuali, previa verifica dei requisiti di ammissibilità alla procedura, sarà effettuata da una Commissione appositamente costituita, nominata dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle proposte.

L'Amministrazione pubblicherà, sul profilo di committente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" la composizione della commissione e i curricula dei componenti.

La Commissione procederà nella prima seduta pubblica a verificare la conformità della documentazione amministrativa (busta A) pervenuta nel rispetto dei termini previsti e con le modalità indicate al successivo par. 7, richiedendo eventuali integrazioni documentali se previsto.

Valutata l'ammissibilità dei soggetti partecipanti in seduta pubblica, la Commissione procederà in seduta riservata alla valutazione di merito delle proposte ritenute ammissibili. Di tutte le operazioni svolte durante le sedute della Commissione sarà redatto apposito verbale.

Conseguentemente la Commissione, esaminate le proposte ammissibili, attribuirà i punteggi, per complessivi 100 punti max, sulla base dei criteri illustrati in precedenza. La procedura di selezione sarà ritenuta valida anche in caso di candidatura di un'unica proposta progettuale.

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data comunicazione ai partecipanti alla selezione. Sulla pagina del sito istituzionale dedicata al presente Avviso (nella sezione *Bandi e avvisi*) verranno pubblicate le date delle sedute pubbliche della Commissione e la graduatoria una volta approvata.

Decorsi 30 giorni dalla sua approvazione, il provvedimento sarà pienamente esecutivo e il soggetto primo classificato in graduatoria, effettuate le opportune verifiche delle dichiarazioni, sarà chiamato a stipulare il contratto avente ad oggetto la concessione, secondo i contenuti essenziali precisati al successivo articolo 9.

In caso di rinuncia alla stipulazione del contratto da parte dell'assegnatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione, in ordine di graduatoria.

La pubblicazione del presente Avviso non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né comporterà, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

8. MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I proponenti dovranno presentare domanda di partecipazione – redatta preferibilmente sul modello Allegato C predisposto dall'Amministrazione comunale – corredata della documentazione come nel seguito precisato, inserita in un plico chiuso e sigillato.

Il plico chiuso e sigillato dovrà pervenire alla Direzione Casa – Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo **entro le ore 12.00 del giorno 30/10/2026, pena l'esclusione**, con le seguenti modalità:

- consegna a mano all'Ufficio Protocollo della Direzione Casa, sito in Milano, Via Larga n. 12 (ingresso da via Pecorari 3), 4° piano, stanza 440; orario di apertura: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Milano sito in Via Larga n. 12, piano terra; orario di apertura: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 15.30. Si prega di verificare le disposizioni correnti alla data di presentazione sul sito del Comune di Milano <https://www.comune.milano.it/servizi/ufficio-protocollo>;
- con raccomandata A/R indirizzata al Comune di Milano - Direzione Casa - Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo – Ufficio Protocollo - Via Larga n. 12 – 20122 Milano.

I plichi che dovessero pervenire, con qualsiasi mezzo tra quelli sopra indicati, successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i soggetti proponenti non saranno ammessi alla selezione. Non saranno ammesse domande di partecipazione aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà recare all'esterno, oltre ai riferimenti del soggetto che partecipa alla selezione -compreso l'indirizzo PEC- la seguente indicazione: **“NON APRIRE – AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO PER LA GESTIONE DI N. 44 UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO RIQUALIFICATE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA “MOVE IN SAN SIRO: MUOVERE GLI IMMOBILI, INTEGRARE I SERVIZI” – PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQuA)”**

e contenere **due buste chiuse e sigillate** di cui:

- una contenente la Documentazione amministrativa (busta A);
- una contenente la Proposta progettuale (busta B).

Ciascuna busta dovrà riportare l'indicazione del soggetto proponente e del contenuto.

Contenuto della Busta A – Documentazione Amministrativa

1. la **domanda di partecipazione** redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato C), e sottoscritta:
 - dal legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - dal legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - dal legale rappresentante del capofila e dal legale rappresentante di ciascun soggetto del raggruppamento costituendo;
2. la **dichiarazione sostitutiva**, redatta e sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto partecipante - in forma singola o di raggruppamento, costituito o costituendo - preferibilmente utilizzando il modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato D);
3. dichiarazione sostitutiva attestante il **Titolare Effettivo**, redatta e sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto partecipante – in forma singola o di raggruppamento, costituito o costituendo – sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato E);



4. copia della **Carta d'Identità/documento di riconoscimento** del rappresentante legale di ciascun soggetto partecipante, in forma singola o di raggruppamento, costituito o costituendo;
5. copia del **Codice fiscale e/o Partita IVA** del soggetto proponente in forma singola o in raggruppamento costituito; in caso di raggruppamento costituendo, fotocopia del Codice fiscale e/o Partita IVA del capofila e di tutti i soggetti partecipanti;
6. copia dello **Statuto e Atto costitutivo** del soggetto proponente se in **forma singola** da cui risultino i poteri del/i legale/i rappresentante/i e i fini del soggetto proponente; in caso di **raggruppamento costituito**, copia dell'atto notarile di costituzione del raggruppamento e copia dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Ente capofila. In caso di **raggruppamento costituendo**, copia dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Ente capofila e di tutti gli Enti partner compresi nel raggruppamento;
7. copia del **provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica, o dell'iscrizione alla CCIAA** del richiedente in forma singola o in raggruppamento costituito (se in possesso); in caso di raggruppamento costituendo, copia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica, o dell'iscrizione alla CCIAA del capofila e di tutti i soggetti partecipanti (se in possesso);
8. copia del provvedimento di **iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), all'anagrafe comunale delle Associazioni/ONLUS, in Albi Regionali o Provinciali** o eventuali riconoscimenti ai sensi della Legislazione Regionale del soggetto proponente se in **forma singola** o in **raggruppamento costituito**; dell'Ente capofila e degli Enti partner se in forma di **raggruppamento costituendo** (se in possesso);
9. **bilancio consuntivo/rendiconto finanziario** approvato relativo all'ultimo esercizio utile del soggetto proponente, in caso di partecipazione in forma aggregata (raggruppamento costituito o costituendo) dovrà essere presentato da ciascun soggetto componente il raggruppamento;
10. in caso di **raggruppamento costituendo**, pena l'esclusione, la domanda deve essere corredata dall'**impegno** - redatto preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato F) e sottoscritto da ciascun soggetto componente il raggruppamento - a conferire, in caso di assegnazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto indicato come mandatario, che sarà il destinatario di tutte le comunicazioni dell'Amministrazione Comunale concernenti e dipendenti dal presente Avviso e che stipulerà il contratto di concessione in uso in nome e per conto proprio e dei mandanti.
11. **Patto di Integrità**, fornito dall'Amministrazione (Allegato H) e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto proponente, se in forma singola o in raggruppamento costituito, ovvero dal legale rappresentante dell'Ente capofila e di tutti gli Enti partner componenti del raggruppamento costituendo;
12. **Informativa sulla privacy** (Allegato I) fornita dall'Amministrazione e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, se in forma singola o in raggruppamento già costituito, dal legale rappresentante dell'Ente Capofila e di tutti gli enti Partner in caso di raggruppamento costituendo;

Contenuto della Busta B – Proposta progettuale

La **proposta progettuale**, sottoscritta in tutte le sue componenti dai soggetti sottoscrittori della domanda, secondo i contenuti indicati del precedente articolo 6 ("Criteri di valutazione e modalità di selezione") dovrà essere composta dai seguenti elaborati:

1. il **progetto gestionale** con i contenuti minimi indicati al precedente art. 5 e come descritto al punto 3 delle Linee guida progettuali - Allegato A;
2. il **piano economico-finanziario** redatto preferibilmente utilizzando il modello allegato (Allegato G);

3. la **descrizione del soggetto proponente**.

La documentazione relativa alle singole componenti della proposta progettuale potrà essere redatta nel formato ritenuto più idoneo e corredata degli elementi grafici ritenuti più efficaci per illustrarne i contenuti (diagrammi, schemi, disegni, rendering, fotografie, tabelle esplicative).

Tutti i documenti che richiedono la sottoscrizione dovranno contenere la firma olografa; considerata la natura cartacea dei documenti presentati, non verranno accettati documenti firmati digitalmente.

9. CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono causa di esclusione dalla procedura di selezione:

- l'omessa presentazione della **domanda di partecipazione** o l'omessa sua sottoscrizione da parte:
 - del legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - del legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - del legale rappresentante del soggetto capofila e del legale rappresentante di ciascun soggetto componente del raggruppamento costituendo;
- l'omessa presentazione della **proposta progettuale** o l'omessa sottoscrizione di tutta la documentazione costituente la stessa da parte:
 - del legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - del legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - del legale rappresentante del soggetto capofila e del legale rappresentante di ciascun soggetto del raggruppamento costituendo.
- nel caso di **raggruppamento costituendo**, l'omessa presentazione e sottoscrizione (anche parziale) dell'**impegno a costituire giuridicamente, mediante atto pubblico, il raggruppamento in caso di concessione in uso** (Allegato F).

Saranno esclusi altresì dalla procedura i soggetti proponenti che, in forma singola o associata, **non possiedano i requisiti di ammissibilità richiesti** come esplicitati nel precedente art. 3.

Saranno inoltre escluse le proposte progettuali che prevedano un **utilizzo delle unità immobiliari per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso** e che prevedano un **canone di locazione mensile per alloggio superiore al limite massimo** indicato all'art. 2 b).

Saranno altresì escluse le domande di partecipazione pervenute **oltre il termine di scadenza** dell'Avviso e con modalità di presentazione diverse da quelle indicate all'art. 7 nonché le domande presentate da soggetti che non abbiano effettuato il sopralluogo obbligatorio entro i termini e secondo le modalità indicate all'art. 4.

Non è ammesso che un singolo soggetto partecipi alla procedura, contestualmente, quale Capofila o componente di altro raggruppamento temporaneo, ovvero partecipi a più raggruppamenti (cfr. precedente art. 3), pena l'esclusione dalla selezione.

I soggetti proponenti devono dichiarare di non avere in corso contenziosi per occupazioni senza titolo o situazioni debitorie verso l'Amministrazione comunale relativamente all'occupazione di altri immobili comunali e, qualora tali situazioni fossero presenti, i candidati si impegnano a regolarizzarle, prima della stipula del Contratto con il Comune, a pena di decadenza dall'assegnazione.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000.

Eventuali errori formali, non sostanziali, presenti nella documentazione potranno essere sanati in un termine congruo, che verrà stabilito e comunicato dall'Amministrazione. La Commissione avrà facoltà di chiedere chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti, dichiarazioni.

10. CONDIZIONI DI UTILIZZO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Le unità immobiliari oggetto del presente Avviso saranno concesse in **comodato d'uso gratuito**, con **vincolo di destinazione d'uso** per le finalità del progetto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dedicare al progetto ulteriori unità immobiliari che dovessero rendersi disponibili, nel rispetto delle norme e ferme restando le finalità e le condizioni di sostenibilità economica del progetto complessivo

Il concessionario sarà tenuto a implementare e consolidare il progetto svolgendo tutte le funzioni ed eseguendo le attività previste dalla proposta progettuale selezionata, nel rispetto degli indirizzi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 1623 del 18/12/2025 e secondo le indicazioni contenute nel presente Avviso e, inoltre, ad utilizzare le unità immobiliari nel rispetto delle condizioni e delle modalità disciplinate nel contratto di concessione, sulla base degli elementi essenziali nel seguito indicati.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche e il rapporto che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal contratto di concessione e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Durata

La concessione in uso avrà durata pari a **10 anni**, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto di concessione, eventualmente rinnovabile ad esito positivo emergente dalle apposite attività di monitoraggio di cui al successivo punto.

Le unità immobiliari saranno consegnate nello **stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, come descritto nell'allegato B "Consistenze unità Immobiliari via Ricciarelli 22-24".

Al termine della concessione in uso, o in caso di risoluzione del contratto, le unità immobiliari dovranno essere riconsegnate al Comune entro 30 giorni, in efficiente stato manutentivo, liberi da persone e complete degli arredi in dotazione, senza alcun diritto a rimborso o indennizzo a favore del concessionario.

Monitoraggio

L'Amministrazione Comunale, sulla base delle modalità e degli indicatori proposti dal concessionario, eventualmente riorientati e condivisi, esercita funzioni di monitoraggio e controllo sull'utilizzo delle unità immobiliari concesse in uso e sull'implementazione e consolidamento del progetto al fine di verificare la correttezza e la funzionalità dei servizi, in coerenza con le previsioni della proposta progettuale e, inoltre, l'adempimento degli obblighi gestionali disciplinati dal contratto.

A tal fine si prevede la predisposizione, con cadenza annuale, di una relazione descrittiva, corredata di eventuale documentazione a supporto dei dati indicati, relativa alle attività di property e facility management e di gestione sociale svolte e i risultati ottenuti con indicazione di dati verificabili (es. spese per il personale; numero domande pervenute; contratti stipulati con relativo canone applicato, durata e fascia ISEE dei conduttori, impatto sociale sul quartiere in termini di efficacia delle modalità di coinvolgimento degli utenti e di collaborazione con le reti locali ecc.

Oneri a carico del concessionario

Il concessionario dovrà corrispondere, per tutta la durata della concessione, gli **oneri accessori** (riscaldamento, pulizia, illuminazione e manutenzione degli spazi comuni, ascensore ove presente, etc.) **relativi alle unità immobiliari concesse in uso**, sulla base della relativa bollettazione emessa. L'importo

stimato di tali spese relativo a ciascuna unità immobiliare è esplicitato nell'Allegato B "Consistenze unità immobiliari via Ricciarelli 22-24" in base agli importi indicati da ALER Milano.

Gli oneri accessori, corrispondenti alle spese reversibili, potranno essere addebitati dal concessionario ai conduttori sulla base dell'attuale normativa in tema di locazioni residenziali.

Per tutta la durata della concessione in uso resterà **a carico del concessionario la manutenzione ordinaria delle singole unità immobiliari e dei relativi impianti**, nonché la **manutenzione/sostituzione degli arredi e delle attrezzature, ad esclusione di quelli che verranno acquistati direttamente dai conduttori**.

Resteranno altresì in capo al concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o tecniche, occorrenti sia per l'uso delle unità concesse, sia per lo svolgimento delle attività previste per l'implementazione e il consolidamento del progetto, comprese quelle di accompagnamento sociale e collaborative, fermo restando che la concessione delle unità immobiliari non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Il concessionario dovrà garantire le adeguate coperture assicurative contro infortuni e rischi per le persone impegnate nelle attività previste per l'implementazione e il consolidamento del progetto e, inoltre, per responsabilità civile verso terzi.

Sponsorizzazioni

Ai fini della copertura anche parziale dei costi, il concessionario potrà avvalersi di **sponsor**, anche tecnici. Sono requisiti imprescindibili degli sponsor individuati:

- coerenza con gli interessi pubblici;
- assenza di conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata oggetto della sponsorizzazione o pubblicità;
- assenza di pregiudizio o danno all'immagine dell'Amministrazione o delle sue iniziative;
- assenza di contenzioso con l'Amministrazione;
- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale.

Il supporto da parte di sponsor dovrà essere indicato nella proposta progettuale.

L'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non accettare proposte che, per la natura della sponsorizzazione, o per l'attività dello sponsor, siano ritenute incompatibili.

Condizioni generali

Il concessionario dovrà svolgere le funzioni e le attività previste dalla proposta selezionata e riportate puntualmente nel contratto relativo alla concessione in comodato d'uso delle unità immobiliari per l'implementazione e consolidamento del progetto, sollevando e tenendo indenne il Comune da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza di norme e prescrizioni vigenti, nonché da ogni onere che possa derivare da eventuali contestazioni, riserve e pretese, azioni di risarcimento di imprese, fornitori e terzi. Il concessionario risponderà di tutti gli eventuali danni arrecati alle unità immobiliari oggetto della concessione, anche se provenienti dai giovani utenti o da terzi in generale.

È vietata la cessione a terzi della concessione.

Pubblicizzazione e divulgazione del progetto

Il materiale prodotto per le iniziative e gli eventi a scopo editoriale, promozionale, pubblicitario e divulgativo, dovrà riportare il logo dei sottoscrittori del presente contratto e del Comune, con il quale andranno preliminarmente condivisi i contenuti e le modalità di divulgazione.

Garanzie

Con la stipula del contratto di concessione in uso, l'assegnatario dovrà prestare una **garanzia**, a prima richiesta, in forma fidejussoria di importo pari al **10% dei costi di gestione del servizio** come da Piano

economico-finanziario presentato, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali; la fidejussione dovrà avere **durata pari a quella del contratto di concessione** e sarà restituita alla scadenza della stessa previa riconsegna delle unità immobiliari.

La garanzia sarà escutibile anche parzialmente, fatto salvo il risarcimento per il maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere in un congruo termine, si renda inadempiente rispetto agli obblighi previsti dal contratto. In caso di escussione parziale, il concessionario sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la decadenza della concessione.

11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato rispetto degli obblighi contrattuali da parte del concessionario e, in casi gravi riguardanti la mancata o parziale implementazione e consolidamento del progetto o l'utilizzo improprio delle unità immobiliari concesse in uso, comporterà la risoluzione del contratto.

In particolare, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il contratto si risolve per inadempimento, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 cc nel termine di 15 giorni, nel caso in cui il concessionario:

- non rispetti le norme sul lavoro e sulla sicurezza;
- non esegua le transazioni finanziarie con utilizzo di bonifico bancario o postale, ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità ai sensi di legge;
- non rispetti la destinazione d'uso delle unità immobiliari concesse in uso e le finalità previste dalla proposta progettuale a cui le stesse sono state destinate;
- non versi gli oneri accessori per un importo pari a n. 3 rate consecutive riferite a tutte le unità concesse;
- non provveda all'assegnazione degli alloggi in numero pari a un terzo del totale, per un periodo continuativo superiore a 6 mesi o applichi un canone maggiore rispetto a quanto proposto in sede di procedura pubblica.

12. GESTIONE DI CONFLITTI D'INTERESSE DEL SOGGETTO ATTUATORE

I partecipanti, in sede di presentazione della proposta, dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione con la quale si attesti l'assenza di conflitto d'interesse, anche potenziale, rispetto alle attività oggetto di attuazione del progetto, di cui al presente avviso. L'Amministrazione comunale si riserva, nei confronti del soggetto selezionato e in sede di attuazione del progetto dopo la stipula del contratto, di imporre eventuali e specifici obblighi di astensione, al fine di prevenire la concretizzazione di conflitti d'interesse.

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è l'Arch. Angelo Foglio, Direttore dell'Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo della Direzione Casa.

L'Avviso e i suoi allegati sono pubblicati sul sito internet: www.comune.milano.it, nella sezione Bandi e avvisi.

Per informazioni, richieste di chiarimenti e quesiti inerenti al presente avviso i soggetti interessati possono rivolgersi a:

Direzione Casa, Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo – Unità Programmi Integrati di Quartiere, per.quartiere@comune.milano.it - Rif. istruttoria Arch. Antonio Petracca.

I soggetti interessati a partecipare al bando potranno inviare alla mail sopra indicata **quesiti** inerenti alla procedura entro 7 giorni dal termine per la presentazione delle domande di partecipazione.

L'Amministrazione si impegna a rispondere ai quesiti tramite pubblicazione FAQ sul sito istituzionale nella relativa pagina del bando.

14. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati richiesti per la partecipazione al presente Avviso sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di selezione e saranno oggetto di trattamento nel pieno rispetto delle norme sopra citate e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la Pubblica Amministrazione. Per tutti gli aspetti inerenti al trattamento dei dati personali, si rimanda all'Informativa ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 679/2016 riportata nell'Allegato I al presente Avviso.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Milano.

ALLEGATI:

- a. Linee guida progettuali (**Allegato A**);
- b. Consistenze unità immobiliari via Ricciarelli 22-24 (**Allegato B**)
- c. Modello domanda di partecipazione (**Allegato C**);
- d. Modello dichiarazione sostitutiva (**Allegato D**);
- e. Modello dichiarazione titolare effettivo (**Allegato E**)
- f. Modello dichiarazione di impegno a costituire il raggruppamento – (**Allegato F**);
- g. Modello Piano economico-finanziario (**Allegato G**).
- h. Modello patto di integrità (**Allegato H**);
- i. Informativa Privacy (**Allegato I**);

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Angelo Foglio
(firmato digitalmente)