

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 365 DEL 26/03/2026

Direzione Casa

Numero proposta: 438 / 2026

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

L'Anno duemilaventisei, il giorno ventisei, del mese di marzo, alle ore 11:00, si è riunita la Giunta Comunale in presenza presso Palazzo Marino.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 9 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE			
Giuseppe Sala	Sindaco	SI	Emmanuel Conte	Assessore	SI
Anna Scavuzzo	Vicesindaca	SI	Elena Eva Maria Grandi	Assessora	SI
Lamberto Bertole'	Assessore	NO	Marco Pietro Granelli	Assessore	NO
Fabio Bottero	Assessore	SI	Marco Mazzei	Assessore	SI
Alessia Cappello	Assessora	SI	Martina Riva	Assessora	NO
Arianna Maria Censi	Assessora	SI	Gaia Romani	Assessora	NO
			Tommaso Sacchi	Assessore	SI

Assume la presidenza il Sindaco Giuseppe Sala

Partecipa il Segretario Generale Antonio Sebastiano Purcaro

Assiste il Vice Segretario Generale vicario Andrea Zuccotti

Assiste il Direttore Generale Christian Malangone

Assiste altresì il Capo di Gabinetto Filippo Paolo Barberis

IL PRESIDENTE

verificata la legalità della seduta, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;
vista la proposta dell'Assessore Emmanuel Conte in allegato, illustrata nella seduta;
dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013, tutti allegati quali parti integranti la presente deliberazione;
ritenuta la proposta meritevole di approvazione per motivazioni in essa indicate;
con votazione unanime

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto, allegata quale parte integrante.

Con separata e unanime votazione, data l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

Proposta di delibera N° 438 / 2026

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

SU PROPOSTA DI

**Il Direttore di DIREZIONE
CASA**

Firmato digitalmente da Marzolla
Massimo

**Il Vice Direttore di VICE
DIREZIONE GENERALE**

Firmato digitalmente da Carmela
Francesca

**Il City Operation Manager di
UNITA' CITY OPERATION
MANAGER**

Firmato digitalmente da Filippo
Salucci

**L'Assessore al Bilancio,
Demanio e Piano Straordinario
Casa**

Firmato digitalmente da
Emmanuel Conte

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Direzione Casa

Numero proposta: 438 / 2026

OGGETTO: Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Premesso che:

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), anche in collaborazione con operatori privati qualificati del settore sociale, nonché alla riqualificazione e implementazione del patrimonio residenziale SAP (Servizi Abitativi Pubblici).

L'obiettivo è quello di incrementare l'offerta di alloggi in locazione per dare una risposta a quella fascia di popolazione che ha redditi superiori rispetto ai limiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici, ma comunque non sufficienti per sostenere un canone in locazione nell'attuale mercato privato. Una fascia di popolazione che, secondo il report di ricerca "Lavorare e Abitare in Lombardia, costi di accesso alla casa e retribuzioni nelle città e province lombarde", comprende peraltro il 37-38% dei lavoratori dipendenti.

Inoltre, il Piano ambisce a promuovere maggiore inclusione abitativa in Città, grazie alla promozione di interventi in grado di contemperare le cosiddette 4A: l'Accessibilità fisica e sociale degli alloggi; la loro Availability (disponibilità) in quantità sufficiente per rispondere al bisogno abitativo; l'Affordability, ossia la sostenibilità economica dei costi dell'abitare per i nuclei familiari; l'Accettabilità, il rispetto di standard qualitativi coerenti con norme e valori individuali.

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 sottoutilizzate e in generale del patrimonio inutilizzato e/o da ristrutturare.

A tal fine, la suddetta Deliberazione ha approvato un primo elenco di n.21 aree e/o immobili comunali ad esito di una istruttoria interna che ha visto coinvolte le diverse Direzioni e gli Assessorati Comunali.

La suddetta deliberazione prevedeva altresì la pubblicazione di uno o più avvisi pubblici esplorativi finalizzati all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati interessati allo sviluppo prioritario di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata nelle aree individuate, secondo le

finalità espresse dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano e con il fine di sperimentare un modello attuativo innovativo ed una nuova metodologia di partnership pubblico-privata.

Atteso che:

Tra la fine del 2024 e la prima metà del 2025 sono stati pubblicati n. 2 Avvisi Pubblici esplorativi, relativi rispettivamente alle prime 8 aree così denominate: "Porto di Mare", "Via Sant'Elia 33 (Ex Palasharp)", "Via San Romanello" e "Via Demostene 10" (4 del Primo Avviso) ed alle aree "Via Bovisasca 18", "Via Pitagora", "Pompeo Leoni", "Via Medici del Vascello" (4 del Secondo Avviso).

Alla scadenza del termine prefissato del 28/05/2025 per entrambi gli Avvisi pubblicati sono prevenute complessivamente n.24 proposte successivamente esaminate da apposito Gruppo di Lavoro a supporto del Responsabile del procedimento, costituito con Atto del Direttore Generale prot.n. 289927 del 30/05/2025.

Gli esiti dell'attività istruttoria svolta dal Gruppo di Lavoro sono confluiti in una relazione conclusiva contenente il risultato delle valutazioni finali sulla fattibilità e l'adeguatezza delle proposte in risposta agli obiettivi dell'Amministrazione fissati negli Avvisi Pubblici.

Dato atto che:

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 09/10/2025 la medesima Giunta ha preso atto degli esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata mediante la pubblicazione degli Avvisi pubblici sopradetti, ed ha approvato i nuovi indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

In particolare, con riferimento ai compendi: Ex Palasharp - San Romanello - Bovisasca - Pompeo Leoni - Medici Del Vascello - GFU Porto Di Mare, già ricompresi negli Avvisi pubblici, la suddetta Deliberazione di Giunta Comunale ha approvato il successivo espletamento:

- di una estensione istruttoria, condotta dagli Uffici, finalizzata ad approfondire, tra l'altro, gli aspetti economico-finanziari delle singole progettualità, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) come definita dalla Deliberazione di Giunta n.1299/2024;
- di indagini ambientali onde poter stimare gli eventuali costi di bonifica dei siti e rendere quindi più coerenti i piani economici finanziari delle singole progettualità, riducendo i margini di errore;
- di una procedura ad evidenza pubblica comparativa finalizzata alla individuazione della migliore soluzione progettuale per lo sviluppo dei compendi.

Precisato che:

Per l'attuazione dei nuovi indirizzi di sviluppo del piano fissati con la Deliberazione di Giunta Comunale n.1236/2025, l'Amministrazione procederà a promuovere il **concorso di idee internazionale** per le aree di maggior complessità e/o dimensione, quali "GFU-Porto di Mare" (già oggetto di Avviso Pubblico) e "Zama-Salomone" (ricompresa tra le aree individuate per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano con Deliberazione di Giunta Comunale n.1299/2024) quale occasione privilegiata di confronto e apertura: una sfida lanciata ai professionisti del settore per portare soluzioni abitative inedite, sostenibili e di alta qualità architettonica all'interno del Piano Straordinario per la Casa Accessibile.

Con riferimento agli ulteriori compendi di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n.1236/2025 si è proceduto all'estensione istruttoria per i un primo gruppo di compendi denominati "**Ex Palasharp**", "**San Romanello**" e "**Bovisasca**", tenuto altresì conto che:

- Per l'area di via "Bovisasca", la Direzione Verde Ambiente ha proceduto con l'esecuzione di indagini ambientali a luglio 2025;
- Per l'area "Ex Palasharp", la Direzione Verde Ambiente ha proceduto con l'esecuzione di indagini ambientali a settembre 2025;
- Per l'area "San Romanello", erano già disponibili gli esiti di indagini ambientali eseguite nel 2022.

L'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale della Direzione Verde e Ambiente ha fornito un'indicazione sommaria e stimata dei possibili costi di bonifica (agli atti) limitatamente ai compendi denominati "Ex Palasharp" e "Bovisasca", atteso che le indagini ambientali sopradette eseguite nell'area San Romanello hanno mostrato conformità anche per l'uso verde pubblico, privato e

residenziale nei punti indagati, al fine di meglio definire le analisi e le valutazioni sugli aspetti economico finanziari delle singole progettualità.

Dato altresì atto che:

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 i compendi denominati Ex Palasharp – San Romanello – Bovisasca – Pompeo Leoni – Medici Del Vascello - GFU Porto Di Mare per l’attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 19/02/2026 è stato approvato il documento “Linee guida per la progettazione dell’abitare contemporaneo”. Le indicazioni contenute nelle Linee guida, mirano ad affiancarsi alla normativa vigente e ai regolamenti tecnici con un approccio che pone al centro il rapporto tra persone e luoghi, tra ambiente costruito e naturale, tra individuo e collettività, integrando la dimensione ambientale e quella sociale quali elementi centrali dello sviluppo progettuale in tutte le sue fasi, fornendo indirizzi chiari per orientare e accompagnare le scelte progettuali degli operatori privati, in particolare nell’ambito dei progetti su aree pubbliche come il Piano Straordinario per la Casa. Le Linee guida approvate mirano inoltre a costituire un riferimento per la Pubblica Amministrazione per la valutazione dei progetti raccolti tramite Bandi e Manifestazioni di Interesse in ambito residenziale, oltre che nella definizione di progetti per la realizzazione di Servizi Residenziali Pubblici.

Valutato che:

Anche alla luce della collaborazione attivata con le Università milanesi, di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 1736/2022, l’Amministrazione comunale intende avvalersi del supporto, per ciò che attiene agli aspetti di sostenibilità economico finanziaria del Piano, alla luce degli impatti sociali correlati alle finalità perseguite, dell’Università Bocconi, a fronte della elevata esperienza nella realizzazione di attività di ricerca scientifica e supporto alle Istituzioni relativamente ai processi di rigenerazione urbana e alle politiche pubbliche per la città.

Con nota del 20 febbraio 2026, la suddetta Università ha riscontrato positivamente la richiesta del Comune e sono attualmente in corso le attività per formalizzare l’affidamento.

Valutato in particolare che:

Le preliminari analisi e le valutazioni condotte (meglio dettagliate nell’allegata Relazione Tecnica) hanno portato a definire i seguenti indirizzi di sviluppo dei tre compendi sopra citati per l’attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile:

- Regime giuridico: concessione del diritto di superficie per la durata di **90 anni** per tutta la superficie territoriale di ciascun compendio, al fine di mantenere il presidio e la “Regia Pubblica” delle trasformazioni nonché in considerazione delle rilevanti opere necessarie per la realizzazione degli interventi attesi senza oneri per l’Amministrazione Comunale e per stabilizzare nel tempo la funzione prevalente prevista – ovvero residenzialità in regime di ERSC - nei quadranti urbani di riferimento;
- Valore massimo del canone di locazione medio degli alloggi ERSC - **90 €/mq*anno**. Tale ipotesi consente di contemperare l’esigenza per l’operatore privato di garantire la sostenibilità economico finanziaria dell’intervento nel tempo, salvaguardando le condizioni di accessibilità per i beneficiari del Piano aventi un reddito netto di un nucleo familiare compreso tra 1.500 e 2.500 €/mese;
- Locazione permanente degli alloggi ERSC per l’intera durata del diritto di superficie, con vincolo di mantenimento – salvo rivalutazione annua su base ISTAT - del canone di affitto medio annuo calmierato offerto come sopra indicato per un **periodo minimo di 30 anni**.
- A decorrere dal termine del vincolo proposto, l’operatore aggiudicatario potrà applicare un **canone di locazione degli alloggi ERSC a valore di mercato, purché ridotto in misura non inferiore al 20%**, al fine di preservare la natura degli alloggi ERSC. I contratti di locazione degli alloggi ERSC dovranno prevedere apposita clausola che recepisca tali vincoli.
- Con riferimento alla quantità minime edificabili attese per l’ **ERSC** i bandi prevedranno:

“**Ex Palasharp**” (superficie territoriale pari a 18.120 mq circa): quantità edificabile massima pari a 1,1 mq/mq, comprendente:

- **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 10.872 mq, pari a **0,60 mq/mq**;

- **Servizi Abitativi Pubblici (SAP)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 1.812 mq, pari a **0,1** mq/mq;
- **Funzioni libere** (in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo) per un massimo di 7.248 mq, pari a **0,40** mq/mq di SL.
“San Romanello” (superficie territoriale pari a 7.200 mq circa): quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq, comprendente:
 - **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 4.320 mq, pari a **0,60** mq/mq;
 - **Funzioni libere** (in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo) per un massimo di 2.880 mq, pari a **0,40** mq/mq di SL.
“Bovisasca” (superficie territoriale pari a 1.838 mq circa): quantità edificabile massima pari a 1 mq/mq, comprendente:
 - **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)** per almeno una quantità di superficie convenzionale di 1.103 mq, pari a **0,60** mq/mq;
 - **Funzioni libere** (in funzione della complessiva sostenibilità dell'operazione di sviluppo) per un massimo di 735 mq, pari a **0,40** mq/mq di SL.
- Con riferimento alle aree pubbliche, si confermano le percentuali minime della superficie territoriale di ciascun compendo da destinare a spazio pubblico e ad uso pubblico nonché a verde e a servizi, in linea con le indicazioni già fornite negli Avvisi pubblici di manifestazione di interesse e che verranno riportate nei singoli bandi.
- Al fine di garantire la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento ad alto impatto sociale, l'Amministrazione comunale garantirà il proprio pieno supporto all'intervento anche attraverso:
 - la rinuncia a perseguire la piena valorizzazione patrimoniale delle aree, stabilendo un valore simbolico a base della concessione del diritto di superficie novantennale pari a 1 €/mq.
 - il rimborso dei costi delle bonifiche sostenuti dall'operatore – consuntivati, quietanzati e certificati, ed a collaudo superato con esito positivo – entro gli importi massimi indicati a seguire per i compendi “Ex Palasharp” e “Bovisasca”;
 - il rimborso dei costi sostenuti dall'operatore – consuntivati, quietanzati e certificati– nelle modalità e nei limiti specificati nel seguito, per la demolizione della struttura attualmente presente nel compendio “Ex Palasharp”.

Ritenuto pertanto che:

Risulta d'interesse pubblico espletare una procedura ad evidenza pubblica in particolare nell'ambito di una procedura aperta basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, distinta per ciascuno dei compendi “Ex Palasharp”, “San Romanello” e “Bovisasca” che prevedrà comunque per tutti e tre i compendi suddetti la concessione del diritto di superficie per la durata di 90 anni, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), nonché gestione di quest'ultima, secondo gli indirizzi di sviluppo sopra indicati.

L'offerta tecnica, cui verranno assegnati **90/100 punti**, consisterà nella produzione di:

- una relazione tecnico - illustrativa che descriva l'intervento (sviluppato secondo le indicazioni che verranno fornite nei bandi per ciascun compendio ed in coerenza con le “Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo”) in risposta alle finalità del Piano Straordinario per la Casa del Comune di Milano;
- un modello gestionale proposto per la parte ad ERSC – che oltre all'amministrazione tradizionale (facility management, gestione degli alloggi, dei contratti di locazione, ecc.) preveda anche servizi e attività innovative rivolte ai residenti e alla comunità locale;
- una descrizione del design architettonico e urbano del progetto, che dovrà allinearsi al documento “Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo” ed includere:
 - i principi per l'inserimento nel contesto urbano e ambientale di riferimento;
 - le scelte progettuali in termini di metodi di costruzione e materiali, dimostrando una coerenza della qualità architettonica e costruttiva fra ERSC, servizi di interesse pubblico e generale, eventuali altre funzioni previste;
 - una descrizione dettagliata di tutte le necessarie verifiche urbanistiche (nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio, del Regolamento Edilizio e della normativa sovraordinata) ed in accordo con le indicazioni progettuali e di sviluppo specifiche per ciascun sito che verranno fornite nei bandi;

- studio del contesto morfologico esistente.
- Il cronoprogramma degli interventi per la realizzazione del progetto proposto, specificando l'eventuale suddivisione dei lavori in lotti.
- Il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili a ERSC, atto a garantirne qualità e funzionalità per tutta la durata convenzionale prevista.
- Il programma di manutenzione delle aree pubbliche o ad uso pubblico, tra cui quelle a verde previste dal progetto.
- Le tavole illustrative dell'intervento proposto, utili per una comprensione completa del progetto sotto il profilo urbanistico-edilizio e in relazione agli usi ed alle funzioni proposte.
- Il Piano economico-finanziario (PEF) accompagnato da una relazione illustrativa delle assunzioni, che evidenzia la sostenibilità della proposta progettuale e dell'accessibilità economica per gli inquilini nel rispetto degli obiettivi fissati dall'Amministrazione, che non esponga il valore offerto quale corrispettivo del diritto di superficie.

Costituiranno **elementi premianti** ai fini della valutazione tecnica delle offerte, nell'ambito di ciascuna procedura (come meglio specificato nella Relazione Tecnica parte integrante del presente provvedimento):

- l'applicazione di un valore medio del canone di affitto annuo degli alloggi ERSC inferiore a 90 €/mq*anno;
- i costi abitativi totali inclusi i costi dell'energia;
- la proposta di estensione della durata del vincolo del canone di affitto medio annuo offerto per gli alloggi ERSC superiore a 30 anni;
- la percentuale di riduzione del canone di mercato applicato nel periodo successivo alla scadenza del vincolo del canone di affitto medio annuo offerto superiore al 20% del valore di mercato;
- la previsione di una maggiore quota di superficie ERSC rispetto alle quantità minime indicate per ciascuna area con conseguente riduzione della quota destinata a funzione libera;
- la durata del periodo di manutenzione per le aree pubbliche o asservite all'uso pubblico previste a carico dell'operatore desumibile dal PEF.

Valutando in ogni caso:

- La qualità complessiva del progetto proposto, in relazione alla comprensione delle sfide specifiche per ciascun compendio e l'adeguatezza delle soluzioni proposte, la pertinenza e la qualità del programma, con particolare riferimento alle indicazioni progettuali e di sviluppo che verranno fornite nei bandi, che potranno essere ulteriormente dettagliate nel successivo bando;
- Modello gestionale proposto della parte a ERSC, con riferimento alla tipologia di alloggi proposti, target di utenza, spazi comuni previsti e modalità di fruizione degli stessi, la ripartizione dei costi di gestione degli spazi comuni differenziata in relazione alla tipologia di utenza, ecc., sviluppato secondo le indicazioni fornite nei bandi per ciascun compendio ed in coerenza con le "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 173/2026;
- Qualità del progetto edilizio proposto, anche tramite sistemi costruttivi e scelte tipologiche innovative che prevedono l'abbattimento dei costi di costruzione, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M) e dei target di efficienza energetica degli edifici che verranno fissati nel bando.
- Programma di manutenzione ordinaria e straordinaria proposto, al fine di garantire qualità e funzionalità degli immobili ERSC per tutta la durata convenzionale prevista, e per le aree pubbliche o asservite all'uso pubblico previste dal progetto.

L'offerta economica, corredata del PEF, cui verranno assegnati **10/100** punti ed alla cui valutazione accederanno i soli partecipanti che avranno ottenuto **almeno 70/90** punti sulla valutazione tecnica, consisterà nel corrispettivo offerto all'Amministrazione Comunale per la costituzione del diritto di superficie della durata di 90 anni, che dovrà essere versato per intero anticipatamente al momento della stipula della concessione.

Le singole procedure per ciascuno dei compendi "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca" prevedranno inoltre:

- l'assunzione a carico dell'operatore privato degli interventi di manutenzione delle aree pubbliche o asservite all'uso pubblico previste dal progetto proposto, per una durata pari a quella offerta in sede di gara.

- Lo svolgimento a carico dell'operatore, in ciascun compendio, delle ulteriori indagini necessarie a verificare l'idoneità dei siti all'insediamento delle funzioni previste, ai sensi della disciplina normativa vigente in materia di tutela ambientale. Sarà altresì a carico del privato la proposta di piano di caratterizzazione per l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006.
- Qualora emerga, ad esito dei procedimenti previsti dalla normativa vigente, la necessità di svolgere attività di bonifica per la compatibilità delle matrici ambientali con gli usi previsti, il Comune - per i compendi denominati "Ex Palasharp" e "Bovisasca" - rimborserà il valore - consuntivato, quietanzato e certificato, a collaudo superato con esito positivo - dei costi delle bonifiche sostenuti dall'operatore. La contribuzione complessiva a carico del Comune, da assegnarsi subordinatamente all'inserimento dell'intervento nei documenti programmatori dell'Ente, non potrà in ogni caso superare l'importo massimo di:
 - € 6.200.000,00 per il compendio "Ex_Palasharp";
 - € 1.600.000,00 per il compendio "Bovisasca".
- Gli oneri relativi alla demolizione, allo smaltimento (compreso amianto), alla messa in sicurezza ed al ripristino delle eventuali costruzioni esistenti saranno in capo all'operatore privato, ad eccezione delle opere di demolizione della struttura esistente nel compendio "Ex Palasharp", per le quali il Comune rimborserà il valore - consuntivato, quietanzato e certificato - del costo di demolizione sostenuto dall'operatore. Tale contribuzione, a carico del Comune, da assegnarsi subordinatamente all'inserimento dell'intervento nei documenti programmatori dell'Ente, non potrà in ogni caso superare l'importo massimo di € 3.150.000,00.
- La pubblicazione dell'avviso pubblico per l'assegnazione degli alloggi ERSC, la gestione delle graduatorie e le relative attività di pubblicità e diffusione degli interventi saranno in capo all'operatore privato, 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 - che verranno ulteriormente dettagliati e specificati nei singoli bandi, in coerenza con gli indirizzi della presente Deliberazione.

Ciascun bando specificherà in particolare le modalità di presentazione delle offerte, ed i criteri di valutazione dell'offerta tecnica e di quella economica. A tal fine, la Commissione che verrà nominata per la valutazione tecnica delle proposte a valle della seduta pubblica, potrà avvalersi di competenze specialistiche rinvenibili in società partecipate dell'Ente o in altre organizzazioni pubbliche e/o private da individuarsi secondo la normativa vigente.

Un ruolo centrale sarà quello svolto da MM S.p.A. in qualità di Advisory tecnico per la valutazione e controllo dei lavori previsti in fase di esecuzione e del piano di manutenzione in fase di gestione degli alloggi ERSC (che sarà a carico dell'operatore per tutta la durata del diritto di superficie) e delle aree pubbliche o ad uso pubblico.

Atteso inoltre che:

Per garantire la massima celerità e la certezza dei tempi procedurali, l'Amministrazione ha istituito una linea organizzativa appositamente dedicata all'interno della Direzione Specialistica Sportello Unico Edilizia.

Ritenuto opportuno chiedere di dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di procedere celermente con l'adozione degli atti finalizzati a esperire le singole procedure a evidenza pubblica avente per oggetto i compendi denominati "Ex Palasharp", "San Romanello", "Bovisasca", come descritti nelle premesse.

Richiamate la Deliberazione di Giunta Municipale del Municipio 8 n.64 del 20 marzo 2026 e la Deliberazione di Giunta Municipale del Municipio 7 n.44 del 25 marzo 2026.

Visti

- L'art. 43 dello Statuto Comunale di Milano;
- Il T.U. 18 agosto 2000, n. 267;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24/10/2024;
- Le Determinazioni Dirigenziali della Direzione Casa n.11859 del 16/12/2024; n. 1355 del 27/2/2025, n. 1699 del 11/03/2025 e n. 1868 del 14/03/2025;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n.1236 del 09/10/2025;
- La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 del 18/12/2025;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 19/02/2026.

LA GIUNTA COMUNALE DELIBERA

1. di approvare gli indirizzi indicati in premessa per l'attuazione del Piano Straordinario per la Casa Accessibile mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di anni 90, a mezzo della pubblicazione di bando di gara come descritto nelle premesse nei compendi denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".
2. di dare atto che i dirigenti competenti procederanno alla predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti all'esecuzione del presente provvedimento;
3. di dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, al fine di indire nel più breve tempo possibile le procedure descritte nelle premesse alla presente proposta.

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 438 / 2026

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI DIREZIONE CASA

Massimo Marzolla

Firmato digitalmente da Massimo Marzolla

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 438 / 2026

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da Giuseppe Barbalace

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano di cui alle Deliberazione di Giunta Comunale n.1299 del 24/10/2024 e n.1236 del 09/10/2025. Approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del Piano mediante procedura ad evidenza pubblica per la concessione in diritto di superficie per la durata di novanta anni dei compendi immobiliari denominati: "Ex Palasharp", "San Romanello" e "Bovisasca".

**IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Numero proposta: 438 / 2026

Segreteria Generale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da Antonio Sebastiano Purcaro

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 365 DEL 26/03/2026

Si dichiara che sono parte integrante della presente deliberazione gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati e pubblicati come file separati dal testo della deliberazione sopra riportato:

1. DELG-365-2026-All_1-Relazione_Tecnica_Del_GC_bandi_piano_casa_def_REV_signed.pdf



Letto approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Antonio Sebastiano Purcaro
Firmato digitalmente
