Comune di Milano

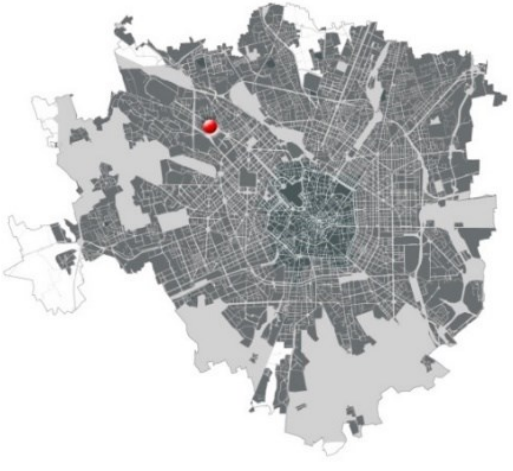
Assessorato Edilizia Residenziale Pubblica
Direzione Casa – Area Politiche innovative di sostegno abitativo

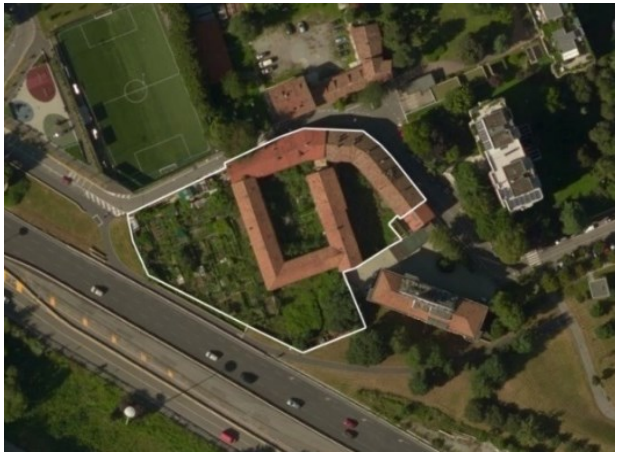
Proposta PPP per affidamento in concessione dei servizi abitativi presso immobili di proprietà comunale in Milano, via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco)

Commissione Casa e Bilancio
28/8/2025

Obiettivi

Un progetto per insediare un nuovo servizio abitativo, che coniuga co-housing e ospitalità temporanea, servizi collaborativi per gli inquilini e servizi di quartiere aperti al pubblico, attraverso il recupero e la valorizzazione della Cascina Boldinasco in via De Lemene nel quartiere QT8-Gallaratese, un'area di circa di 5.000 mq compresa tra il Portello e il parco del Monte Stella.





Lo stato di fatto

Iter amministrativo

2018 - pubblicazione della gara pubblica per l'Affidamento in concessione dei servizi abitativi presso gli immobili di proprietà comunale ubicati in via De Lemene 51/55/59 (Cascina Boldinasco), mediante ricorso a partenariato pubblico-privato di cui all'art. 180 e con riferimento agli artt. 164 e seguenti del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 (progetto 'Abitare in borgo' - Azioni MI 4.1.1.a e MI3.1.1.a del PON Metro 2014- 2020).

2020 - a seguito di diserzione della precedente gara, viene avviata una procedura negoziata (ex art. 63 del Codice D.Lgs. 50/2016), previo avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse.
A seguito della valutazione sulle offerte pervenute, la concessione viene aggiudicata alla Società Giuppi S.r.l., in ATI con Campesi Impianti S.r.l., successivamente costituitasi nella società di progetto denominata Vivere in borgo S.r.l. con i seguenti elementi essenziali contenuti nell'offerta:

- risanamento conservativo della cascina esistente, nuova edificazione e spazi per funzioni di servizio al quartiere, riqualificazione delle aree esterne a verde attrezzato e orti;
- n. 45 alloggi di cui 9 destinati all'emergenza abitativa;
- canoni di locazione: € 93,1/mq/anno per 36 alloggi in locazione e/o godimento d'uso e € 54,175/mq/anno per alloggi in locazione a favore di nuclei in stato di emergenza abitativa;
- Valore concessione: € 18.420.242,00;
- Valore investimento iniziale necessario al recupero dell'immobile : € 6.100.000;
- Durata concessione: 40 anni;
- Contributo pubblico: € 2.779.500

Iter amministrativo

2021-2022 – Modifica della compagine societaria e successivo avvio della progettazione definitiva a cura dell'operatore la cui approvazione del Comune è vincolante al fine di stipulare la convenzione.

2023 – La progettazione definitiva non viene completata in quanto, a causa dell'aumento eccezionale del costo della manodopera e dei prezzi delle materie prime causa pandemia da COVID-19 e conflitto russo-ucraino, la società Vivere in borgo S.r.l. riscontra l'intervenuta impraticabilità economica nell'attuazione dell'operazione, non riuscendo a far fronte al sensibile aumento dell'importo relativo all'investimento iniziale per la realizzazione delle opere di recupero degli immobili.
Si procede pertanto con l'annullamento dell'aggiudicazione della concessione.

Iter amministrativo

2023-2024 – viene presentata la proposta di Project Financing relativa al recupero e alla successiva gestione dell'immobile di proprietà comunale sito in Milano, Via De Lemene 51/55/59 (cascina Boldinasco), ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 e ss.mm.ii. per la realizzazione di servizi abitativi sociali da parte dell'operatore Giuppi S.r.l. in ATI con Campesi Impianti S.r.l. e Samstaval S.r.l.

Segue istruttoria e adeguamento della proposta. Con D.G.C. n. 141 del 06/02/2025 viene dichiarata la fattibilità e l'interesse pubblico della proposta e approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica presentato a corredo della stessa.

Con D.D. n. 5195 del 26/06/2025 vengono approvati gli atti di gara, definiti le modalità e i criteri di scelta del contraente. Il **9/07/2025 viene pubblicata la gara n. 33/2025 con scadenza per la presentazione delle offerte fissata per il 22/09/2025**. La seduta pubblica della Commissione di gara per l'apertura dei plichi è prevista per il 23/09/2025.

La nuova proposta

La proposta prevede:

- restauro della cascina esistente → n. **45 unità abitative** di cui:
  - ✓ n. **36 alloggi a canone concordato** (canone pari a 93,10 €/mq/anno) per nuclei con indicatore ISEE massimo pari a 40.000 € e appartenenti a categorie di fabbisogno prioritario (es. famiglie di nuova formazione, famiglie con minori a carico, persone sole con minori a carico, nuclei con la presenza di anziani e/o disabili, nuclei sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto (escluso che per morosità);
  - ✓ n. **9 alloggi per emergenza** (canone non superiore al valore medio di 54,175 €/mq/anno) per nuclei individuati dal Comune in coerenza con lo sviluppo sociale della community che il concessionario andrà a costituire nella Cascina Boldinasco.
  - ✓ **residenza per studenti per un totale di 28 posti letto** con la condivisione di servizi e spazi comuni; il canone applicato a posto letto - escluso servizi - è previsto pari a 400 €/mese. I criteri di selezione dei destinatari dei posti letto verranno condivisi con gli atenei al fine di sostenere gli studenti più meritevoli

La nuova proposta

La proposta inoltre prevede:

- la realizzazione di **“Servizi collaborativi”** destinati direttamente ai residenti: servizi comuni come la lavanderia e lo spazio per il deposito comune delle consegne del Gruppo di Acquisto Solidale (GAS), gestiti a turno dagli abitanti; un piccolo spazio destinato alla bacheca del tempo e, periodicamente, a piccole attività di ‘scambio oggetti e abiti vintage’;
- spazi dedicati a **“Servizi di quartiere”** come lo Spazio Clinico per il supporto psicologico di adolescenti, il Laboratorio Permanente di partecipazione e spazi di co-working/co-studying, situati al piano terra della cascina esistente (corpo sud);
- la **sistemazione a verde con la creazione di orti** e verde attrezzato, in cui trovano spazio **un’area giochi per bambini**, gli **spazi all’aperto a uso collettivo**;

La nuova proposta

Valore della concessione: € **35.275.472,00 oltre IVA** con un investimento iniziale necessario al recupero dell'immobile - funzionale alla gestione del servizio - da Quadro economico presentato pari a **€ 8.850.283,57**

Richiesta di **contributo pubblico pari a € 3.769.503,00**

Durata lavori prevista pari a **n. 24 mesi.**

Durata concessione prevista nel PEF presentato: **42 anni**

QE investimento iniziale

Investimento iniziale necessario al recupero dell'immobile - funzionale alla gestione del servizio - da Quadro economico presentato pari a **€ 8.850.283,57:**

A) STIMA DEI LAVORI	Opere da imprenditore edile ed affini	1.015.000
	Opere impiantistiche	2.000.000
	Opere di restauro e bonifica amianto	3.257.000
	Opere sistemazione esterna compresa barriera acustica	400.000
A1) ONERI PER LA SICUREZZA		180.000
TOTALE LAVORI		6.852.000
B) SOMME A DISPOSIZIONE	Progettazione, direzione lavori, collaudi, imprevisti, IVA, altre spese amm.ve	1.998.283,57
IMPORTO TOTALE		**8.850.283,57**

Garanzie richieste al Concessionario

articoli 103 e 183 del Codice: polizza fideiussoria a titolo di cauzione definitiva a **garanzia dell'esecuzione dei lavori** in misura pari al **10% del valore dell'investimento complessivo** oggetto della Convenzione, eventualmente ridotto nei casi previsti

art. 103 del Codice: dalla data di inizio dell'esercizio, **una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera**, da prestarsi nella misura del **10% del costo annuo operativo di esercizio**.

Rendering corte interna

Rendering