

Con il sostegno di

Fondazione  
CARIPLO



MILANO  
CASA

# PROGETTI A GOVERNANCE PUBBLICA

*modera: Simonetta D'Amico*

*Vicepresidente Commissione Casa del Comune di Milano*

In collaborazione con **MM**

## **Case ai lavoratori**

**Alessia Cappello**

*Assessora allo Sviluppo Economico e Politiche del Lavoro*

**Pierfrancesco Maran**

*Assessore Casa e Piano Quartieri*

Con il sostegno di

Fondazione  
**CARIPLO**



MILANO  
**CASA**

# FORUM dell'ABITARE

**20 - 22 Marzo 2023**

**Pierfrancesco Maran**  
Assessore alla Casa e Piano Quartieri

*In collaborazione con* **MM**

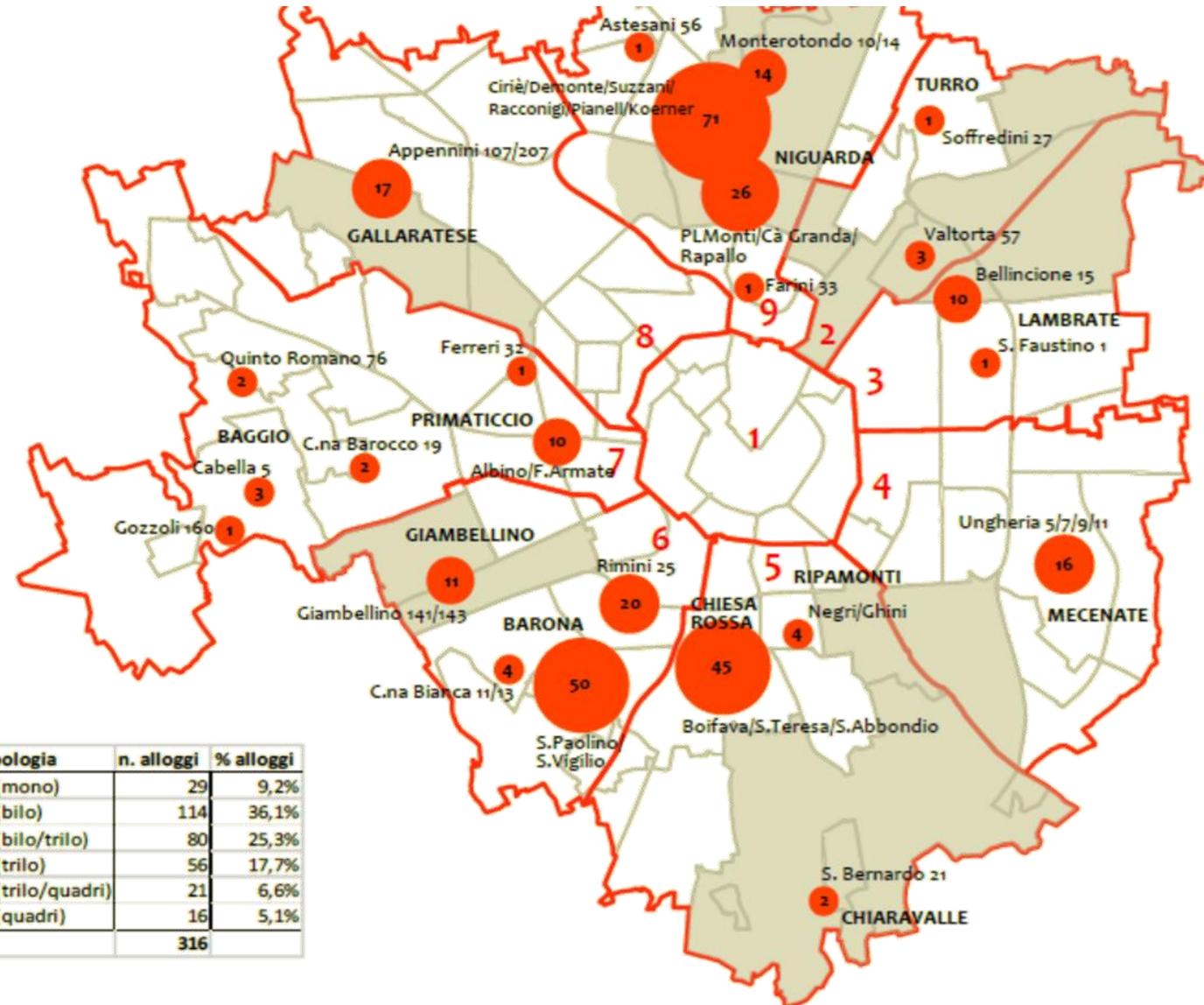
# CASA AI LAVORATORI

## *Finalità*

Avviare una nuova progettualità che consenta di puntare all'**obiettivo zero sfitti** offrendo occasioni abitative convenienti a cittadini che, pur avendo condizioni economiche solide, fanno fatica a trovare soluzioni sul mercato libero data la sproporzione tra stipendi e costo degli affitti.

Il progetto parte da un primo stock di **appartamenti sfitti di proprietà comunale, da ristrutturare**, in condomini misti ed ha l'obiettivo di offrire casa ai lavoratori in stato di difficoltà nel pagamento di un canone di libero mercato, creando partnership con i datori di lavoro e con formule di esecuzione lavori che permettano di **ammortizzare l'investimento** iniziale a loro carico.

Il progetto individua un **primo comparto** costituito da **316 alloggi** dislocati negli 8 municipi esterni e che necessitano di interventi di ristrutturazione, con l'obiettivo di allargare rapidamente l'offerta di altri 2.000 appartamenti.



municipio	n. alloggi	% alloggi
2	4	1,3%
3	11	3,5%
4	16	5,1%
5	51	16,1%
6	85	26,9%
7	19	6,0%
8	17	5,4%
9	113	35,8%
	<b>316</b>	

mq/tipologia	n. alloggi	% alloggi
27>40 (mono)	29	9,2%
41>52 (bilo)	114	36,1%
53>65 (bilo/trilo)	80	25,3%
66>73 (trilo)	56	17,7%
74>83 (trilo/quadri)	21	6,6%
84>98 (quadri)	16	5,1%
	<b>316</b>	

## PROPONENTI

- Enti privati, enti pubblici, ed enti Terzo settore (questi ultimi, come definiti dal decreto legislativo del 3 luglio 2017 n. 117-Codice del Terzo Settore), datori di lavoro.
- Enti, anche non datori di lavoro, ma riconosciuti/accreditati a rappresentare istituzionalmente categorie di lavoratori dipendenti o autonomi (es collegi, ordini professionali ecc).
- Enti/associazioni formati anche da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente/categoria.

Questi soggetti devono avere sede operativa nella città di Milano.

In caso gli enti partecipanti non siano essi stessi enti senza scopo di lucro o istituzioni con finalità statutarie di carattere sociale, è obbligatoria la costituzione di un raggruppamento.

## DURATA CONTRATTO

*Tra Comune e Ente: max 12 anni*

*Tra Ente e Lavoratore/assegnatario: 4 anni rinnovabili fino a max 12*

## CANONE DI LOCAZIONE

*corrisposto dall'Ente selezionato al Comune (oltre agli oneri accessori): pari a quello che il lavoratore verserà al proprio ente di riferimento, determinato sulla base dell'Accordo locale per la città di Milano (canone concordato) vigente.*

**Il valore stimato è pari 72 €/mq/anno.**

## DESTINATARI FINALI

*Lavoratori che:*

- abbiano sottoscritto un contratto di lavoro con l'ente/azienda selezionata nell'ambito della procedura;
- non abbiano proprietà o assegnazioni di alloggi sostenuti da contributo pubblico presso la Regione;
- reddito complessivo del nucleo non superiore a € 26.000;
- priorità ai richiedenti giovani (<35 anni) e/o a nuclei con minori a carico.

## STIME

superficie netta media alloggi oggetto di valorizzazione	56 mq
stima canone medio/mq/anno (Accordo Locale 2019)	72€/mq/anno
stima canone medio annuo per alloggio medio (escluse spese condominiali)	4.320€/anno
stima canone medio mensile alloggio medio (escluse spese condominiali)	336€/mese
durata massima contratto di locazione Comune/Enti	12 anni (144 mesi)
stima costo medio ristrutturazione/alloggio (progettazione e lavori)	30.000€
periodo indicativo di sconto sul canone (30.000€(4.320€))	circa 3/4 anni (circa 45 mensilità)

In collaborazione con **MM**

## CONFRONTI

### LOCAZIONE PRIVATA

canone più frequente per **56 mq = 960€** (17€/mq/mese - 206€/mq/anno) nelle zone Niguarda - Barona - Chiesa Rossa (escl. spese condominiali)

**960€ x 12 = 11.520 €/anno**

**138.240€ per l'intera durata di 12 anni**

### CASA AI LAVORATORI

canone per **60 mq = 360€** (6€/mq/mese - 72€/mq/anno) nelle zone Niguarda - Barona - Chiesa rossa

(escl. spese condominiali)

**360€ x 12 = 4.320 €/anno**

**66.840€ per l'intera durata di 12 anni**

**48%** in meno dei costi di locazione sul mercato privato (escl. costi dell'eventuale prestito)



# Progetti di riqualificazione del patrimonio comunale: finanziamenti Pinqua, Cipe, PNRR

**Achille Rossi**

*Direzione Casa*

**Simone Locatelli**

*Presidente Municipio 2*

## INTERVENTI FINANZIATI

Fonte di finanziamento	Progetto	Somme finanziate (in mln euro)
<b>CIPE</b>	v. San'Erlembaldo p.le Corvetto (Barzoni casette, Omero)	<b>14</b> (+ risorse da diritti edificatori)
<b>PINQUA</b>	v. dei Giaggioli	<b>56</b>
	Niguarda	<b>15</b>
	san Siro (AQ 120 sfitti, v. Newton)	<b>15</b>
<b>PNRR</b>	v. Rizzoli	<b>11,5</b>
<b>FONDI COMPL. PNRR</b>	v. Tofano - torre C	<b>9,5</b> (+6,5 Comune)

# HUB PER LA RESIDENZA TEMPORANEA

- VIA PIANELL 15 - importo 9.000.000€

Riqualificazione di un'area di proprietà comunale occupata da un immobile in stato di degrado e abbandono, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con **demolizione e ricostruzione**, per l'insediamento di un hub da destinare a **servizi abitativi transitori** (di medio e breve periodo) e **servizi integrati aperti al quartiere**.

- **90 POSTI LETTO DI CUI**
  - 55 PER NUCLEI IN CONDIZIONE DI **FRAGILITÀ ABITATIVA**
  - 35 PER **STUDENTI, GIOVANI LAVORATORI, CITY USERS**
- **6 MINI ALLOGGI PER NUCLEI INSERITI IN PERCORSI DI AUTONOMIA ABITATIVA**
- **SERVIZI COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA**  
**SALE COMUNI MULTIFUNZIONI A TUTTI I PIANI, TERRAZZE**  
PER ATTIVITÀ



# AQ RIQUALIFICAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI ERP

importo 3.500.000€

Riqualificazione **alloggi** del patrimonio comunale attraverso interventi di:

- manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed adeguamento di unità immobiliari per l'assegnazione;
- superamento delle barriere architettoniche sia fisiche che sensoriali;
- adeguamento normativo di componenti edili ed impiantistiche vetuste.

Interventi sulle **parti comuni** e sulle **pertinenze esterne** dei fabbricati ERP al fine di garantire:

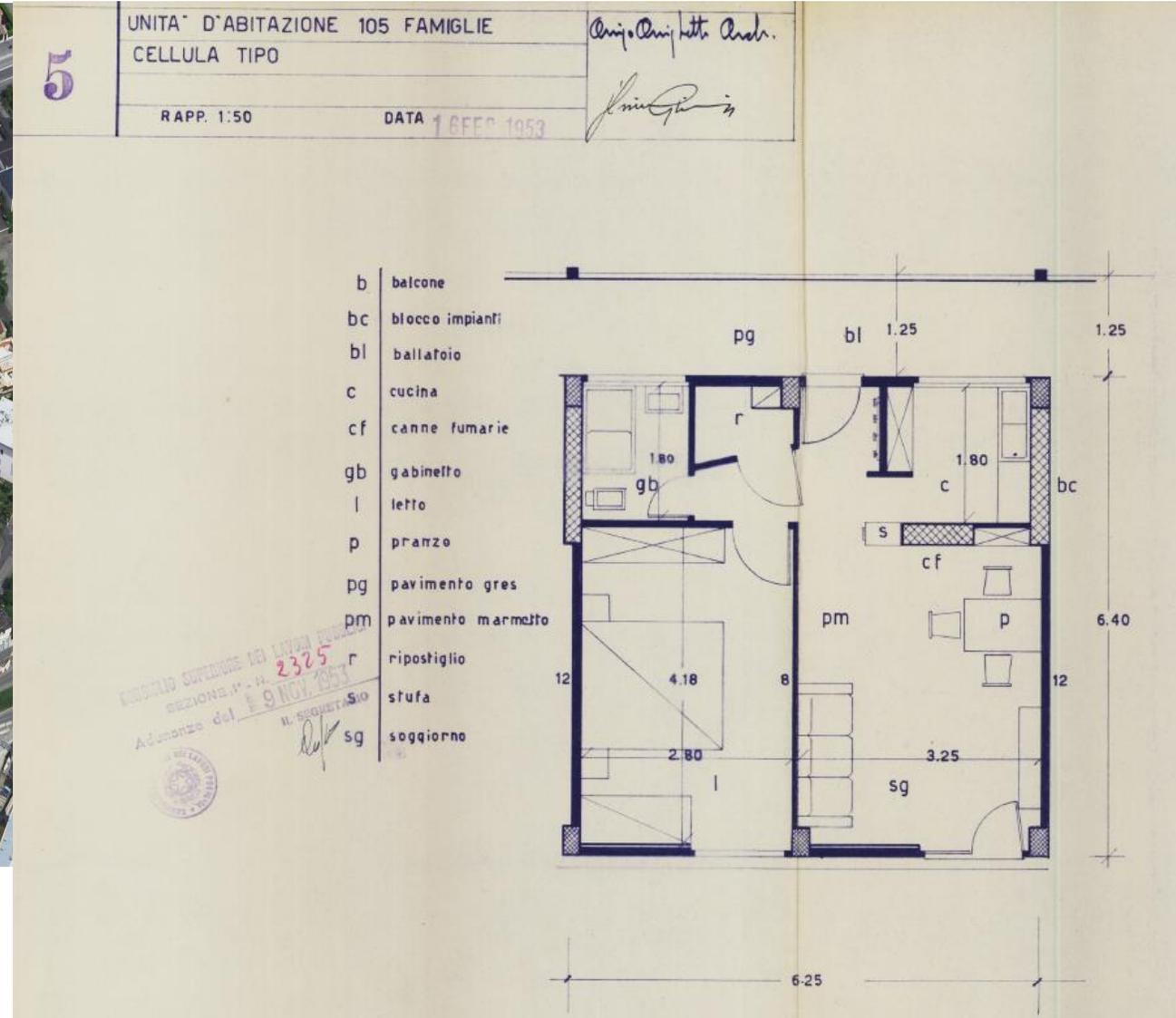
- il **superamento delle barriere architettoniche** e l'accessibilità delle parti comuni;
- la creazione di **spazi per aggregazione sociale** attraverso la riqualificazione di pertinenze esterne e portinerie in disuso.



# L'INTERVENTO DI VIA DEI GIAGGIOLI 7, 9, 11:

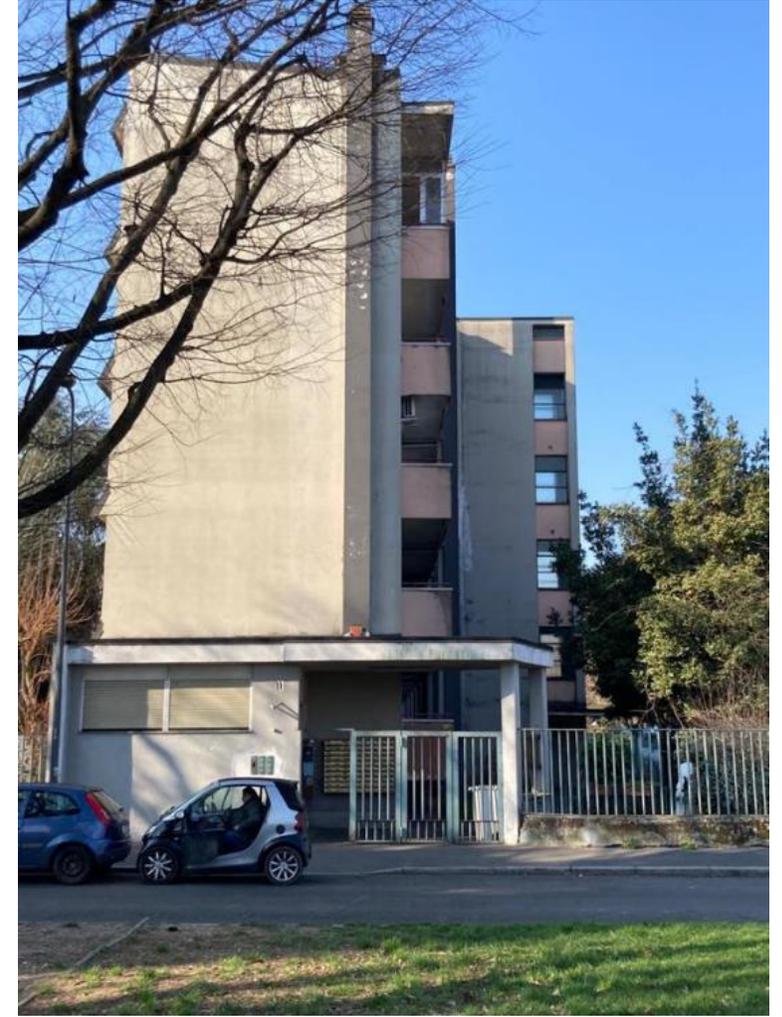


Inquadramento urbano



La cellula abitativa

# STATO DI FATTO



# STATO DI PROGETTO



## LEGENDA

- BILOCALE 38 mq
- TRILOCALE 75 mq
- TRILOCALE 58 mq

## TIPOLOGIE E QUANTITA' ALLOGGI

BILOCALE 38 MQ	TRILOCALE 75 MQ	TRILOCALE 58 MQ
126	18	31
175 ALLOGGI		



# Comunità Energetiche

**Giuseppina Sordi**

*Direzione Energia e Clima*

**Lorenzo Pagliano**

*DAStU e Politecnico di Milano*

# PIANO ARIA E CLIMA

Ridurre l'inquinamento atmosferico, contribuire alla prevenzione dei cambiamenti climatici e implementare le strategie di adattamento.

## Obiettivi

**Al più presto:** 2025 per rispetto valori limite PM10 e NO2 e Linee Guida OMS su orizzonte temporale più ampio

**2030** -45% di CO2

**2050** Città Carbon Neutral



## Ambiti prioritari

1. **MILANO SANA E INCLUSIVA:** una città più sana, **equa** e sicura
2. **MILANO CONNESSA E ALTAMENTE ACCESSIBILE:** una città che si muove in modo sostenibile, flessibile, attivo e sicuro
3. **MILANO A ENERGIA POSITIVA:** una città che consuma meno e meglio
4. **MILANO PIU' FRESCA:** una città più verde, fresca, vivibile e per tutti
5. **MILANO CONSAPEVOLE**



Visione 2050

Obiettivi 2030

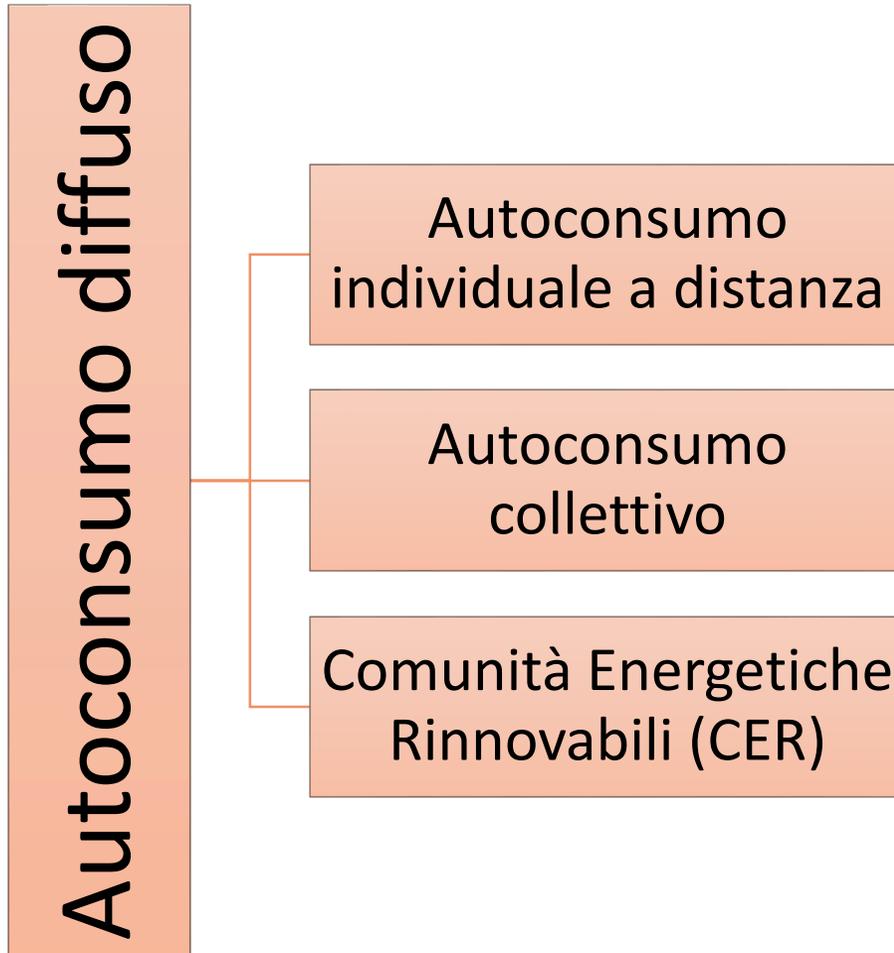


Azioni

## Azioni

- Progetto pilota di installazione pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a copertura dei consumi dell'Amministrazione Comunale
- Strategie di efficientamento energetico del patrimonio edilizio privato
- Incentivi Equi
- **Messa a punto di accordi per lo sviluppo di Comunità Energetiche**

## COSA SONO LE CER



### La CER è:

- Un soggetto giuridico
- Adesione aperta e volontaria
- Delimitata da una area geografica di riferimento (cabina di distribuzione primaria)

### La CER è costituita da:

- Enti pubblici
- Cittadini privati
- Attività commerciali
- PMI

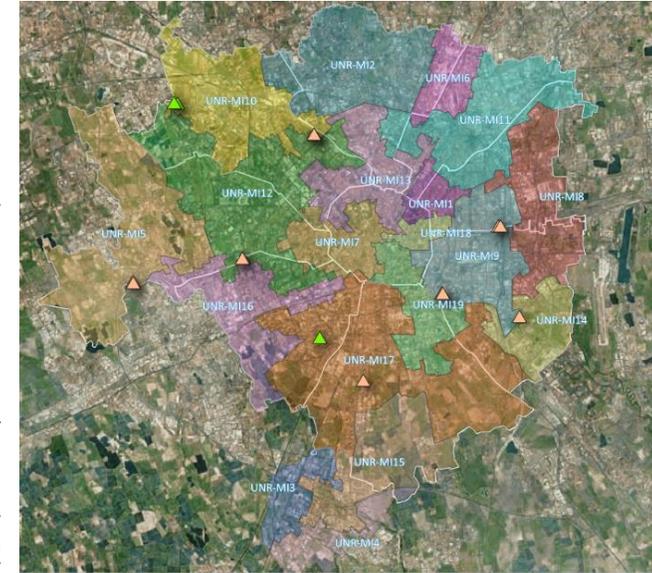
### Obiettivo:

- Produrre, consumare e condividere (virtualmente) energia rinnovabile
- A beneficio economico, sociale e soprattutto ambientale della zona in cui operano

# AUTOCONSUMO DIFFUSO

Il Comune di Milano sta sviluppando una strategia su tre direttrici principali

- 1. AUTOCONSUMO INDIVIDUALE DIFFUSO DI ENERGIA RINNOVABILE:** realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici comunali che li possono ospitare per condividere l'energia prodotta ed immessa in rete per altri immobili comunali; a questo si aggiunge l'autoconsumo fisico sull'edificio presso il quale è effettuata l'installazione
- 2. GRUPPO DI AUTOCONSUMATORI COLLETTIVI:** schema ipotizzabile per edifici ERP, ove la potenza installabile sia significativa; consente la condivisione dell'energia elettrica rinnovabile prodotta sull'edificio ed immessa in rete fra i diversi condomini che occupano l'edificio; a questo si aggiunge l'autoconsumo fisico sull'edificio presso il quale è effettuata l'installazione
- 3. COMUNITA' ENERGETICHE RINNOVABILI (SOLIDALI):** progetti di comunità in cui la produzione di energia elettrica rinnovabile, realizzata anche con impianti del Comune, viene condivisa con Comunità Energetiche sviluppate sul territorio, con la finalità di reinvestire i ricavi ottenibili per finalità sociali; a questo si aggiunge l'autoconsumo fisico sull'edificio presso il quale è effettuata l'installazione



Edifici comunali con PFTE fotovoltaico approvato

 Scuole e Municipi

 Edifici ERP

# Progetto NRG2PEERS – Chiaravalle

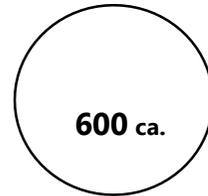
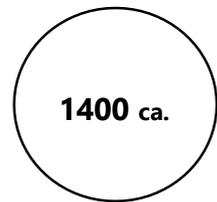
«Il progetto NRG2peers e la CER di Chiaravalle»  
a cura di Francesco Causone, Sibilla Ferroni – Politecnico di Milano.

## Obiettivo:

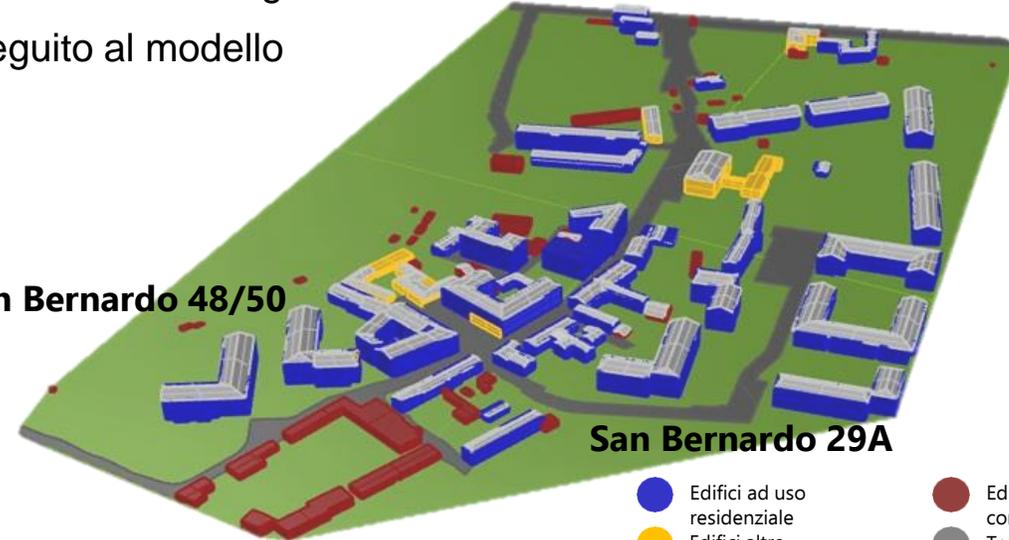
Sostenere l'adozione di una prossima generazione di **comunità energetiche peer-to-peer** europee

Sviluppare il modello di comunità energetica rinnovabile

Dare seguito al modello



San Bernardo 48/50



San Bernardo 29A

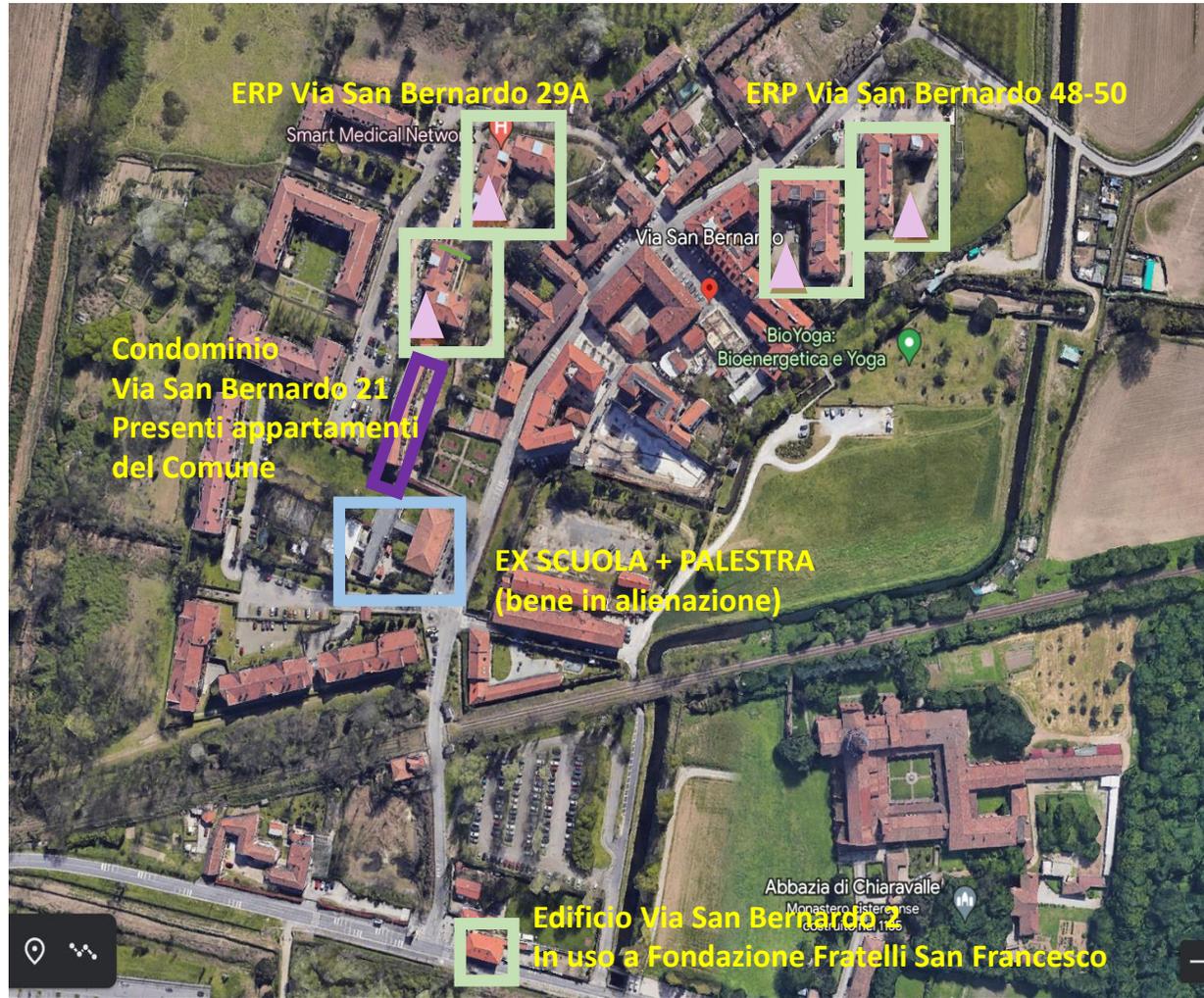
- Edifici ad uso residenziale
- Edifici altre destinazioni d'uso
- Edifici di contesto\*
- Tetti a falda

CON CIRCA 700 kW DI FOTOVOLTAICO,  
PRODUCIBILE CON IL 20% DELLE  
SUPERFICI DI COPERTURA, SI COPRIREBBE  
CIRCA IL 50% DEL CONSUMO ATTUALE  
DEL BORGO

Vista prospettica del sito analizzato.  
Modello sviluppato in Rhinoceros®, tramite il plug-in Grasshopper®, sulla base dei dati GIS del Comune di Milano.

\* Si intendono gli edifici non conteggiati come partecipanti al progetto di comunità energetica, ma che comunque costituiscono il contesto.

# EDIFICI COMUNALI NEL BORGO



## ATTIVITA' CONCLUSE E IN CORSO

E' previsto, a completamento delle opere relative agli edifici riqualificati, un potenziamento degli impianti esistenti che consentirà di ottenere una quota di energia elettrica immettabile in rete, disponibile per la condivisione, da implementare con quella aggiuntiva della potenziale CER

### Impianti dotati di accumulo.

Via San Bernardo - civico	Potenza installata - kWp	Potenza aggiuntiva - kWp	Produzione aggiuntiva - kWh/anno	Eccedenza immessa in rete
29A	19,17	32,1	34.650	0
48	8,1	25,2	27.971	20.000
50	7,02	24,6	27.189	7.000
<b>TOTALE</b>		<b>81,9</b>		<b>27.000</b>



Modesta quantità di energia da condividere, copre fabbisogni di circa 10 famiglie

## AREA DI CHIARAVALLE: immobili pubblici e privati



Potenziali interlocutori sul territorio con i quali è sviluppabile la CER, oltre agli inquilini degli edifici ERP:

-**l'Associazione Terzo Paesaggio**

-**Il Circolo Arci Pessina**

-**Alcuni condomini dell'area** (fra cui il condominio di Via San Bernardo 21, nel quale sono presenti anche appartamenti di proprietà del Comune di Milano)

-**La Fondazione Fratelli di San Francesco di Assisi ONLUS** (che è presente nell'edificio comunale di Via San Bernardo 2 con una **comunità per minori non accompagnati**)

-**Casa Chiaravalle** (immobile confiscato alla criminalità organizzata), che ospita la Cooperativa Passepartout

Con l'installazione di ulteriore potenza sugli edifici di proprietà comunale incremento energia condivisibile:

-Edificio di Via San Bernardo 2;

-Casa Chiaravalle;

<b>FV aggiuntivo</b>	<b>Potenza stimata</b>	<b>Produzione prevista</b>	<b>Eccedenza immessa in rete</b>
Via San Bernardo 2	16,25	18688	9344
Casa Chiaravalle	61,75	71013	49709
<b>totale</b>	<b>78</b>	<b>89700</b>	<b>59053</b>

Dagli impianti descritti la CER potrebbe ricavare ulteriori 13.480 Euro/anno, oltre al risparmio derivante dall'autoconsumo fisico nell'edificio stesso.

Isolamento a cappotto, 24 cm di spessore, montaggio a secco





Lana minerale:

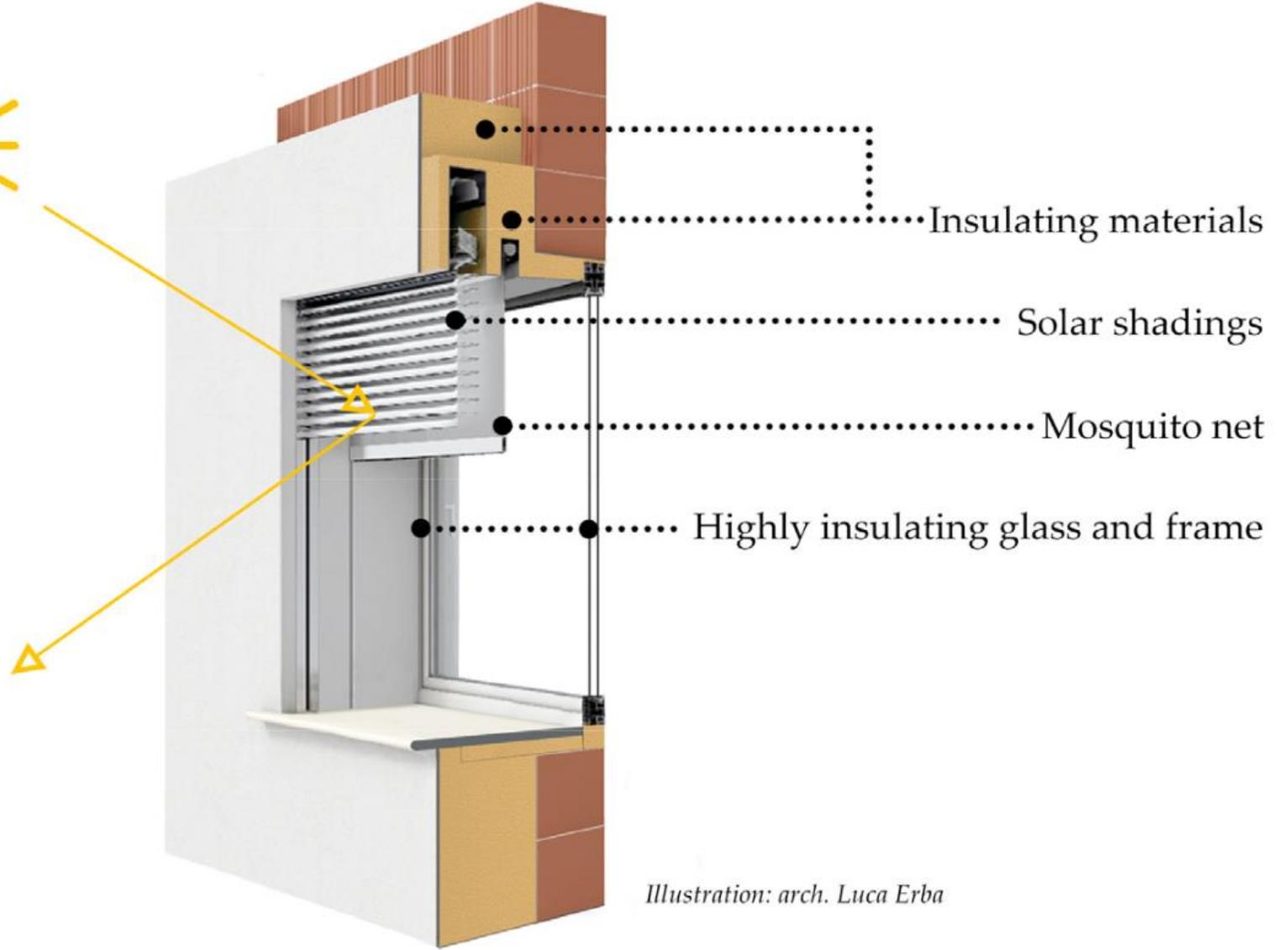
- tempo di ritorno energetico pochi mesi,
- incombustibile

Anche isolanti da fibre vegetali sono possibili, analizzati in:

[www.abc21.eu](http://www.abc21.eu)

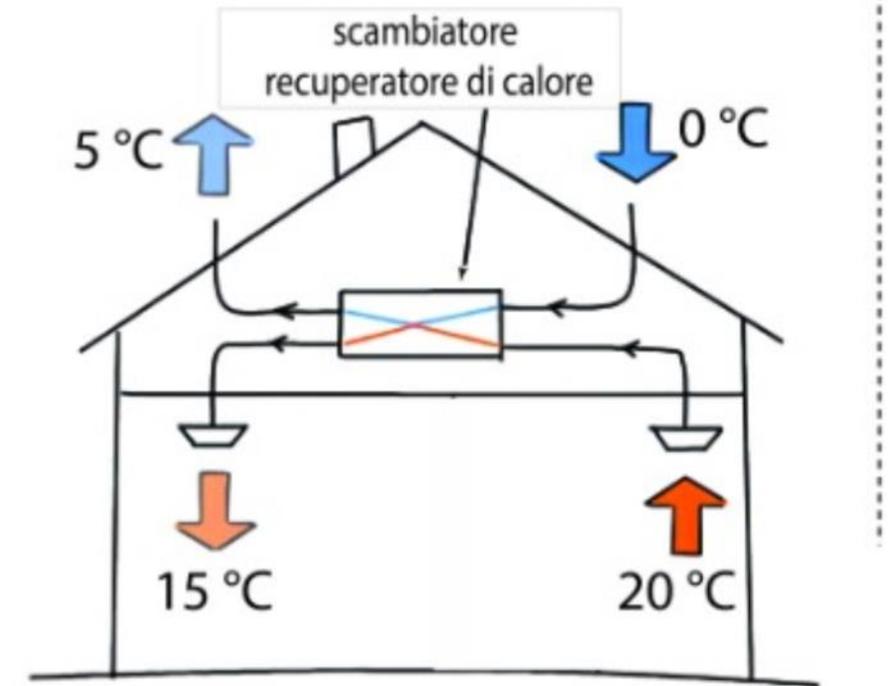
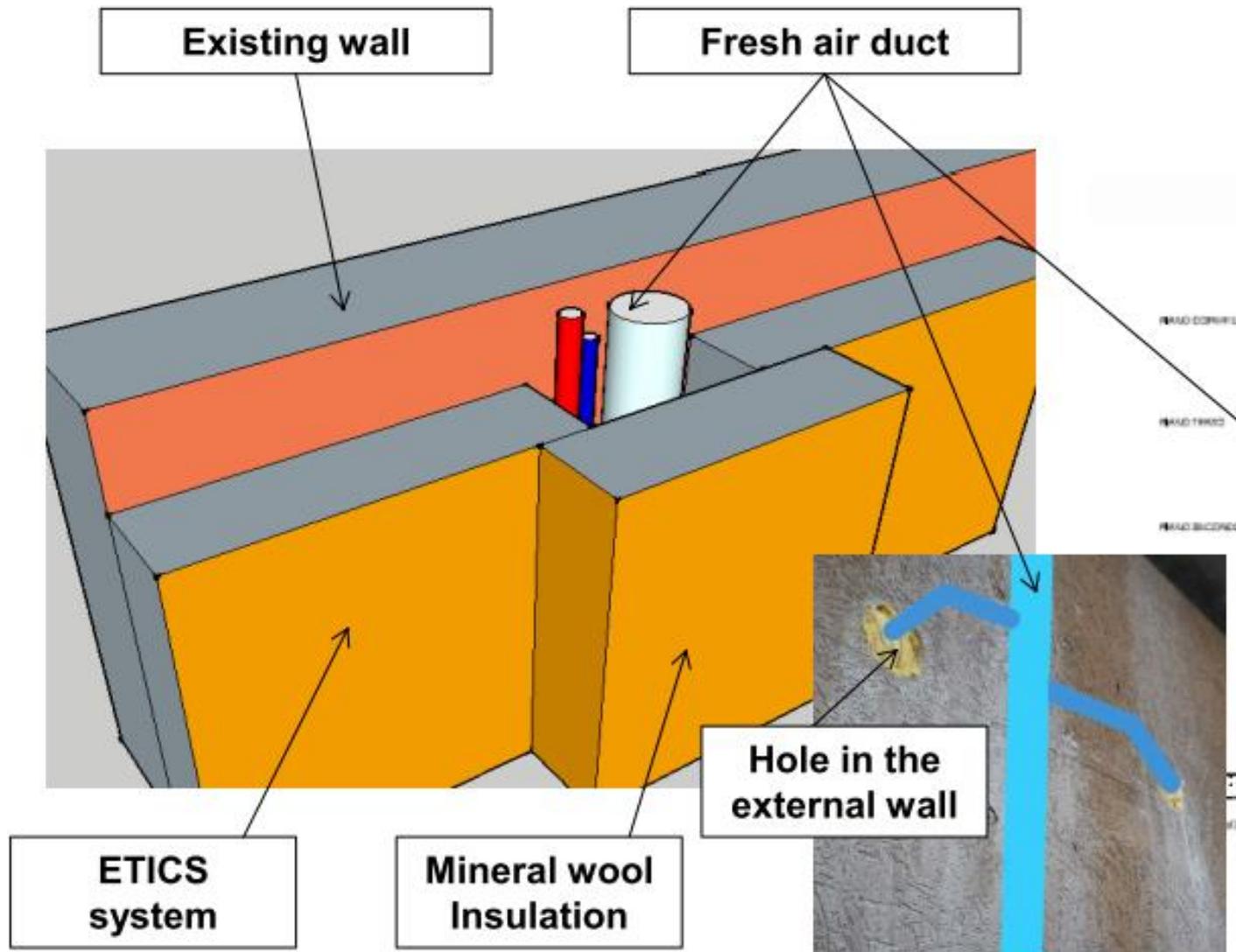


Draughts of cold air through air gaps between windows frame and slab/wall



*Illustration: arch. Luca Erba*

# Aggiunta di ventilazione meccanica con recupero del calore



2 - RECUPERARE IL CALORE DALL'ARIA IN USCITA

# POST RETROFIT:

valori di

«fabbisogno di energia termica per il riscaldamento»  $EP_{H,nd}$  (kWh/m<sup>2</sup>a)

secondo progetto (da EX «LEGGE 10»)

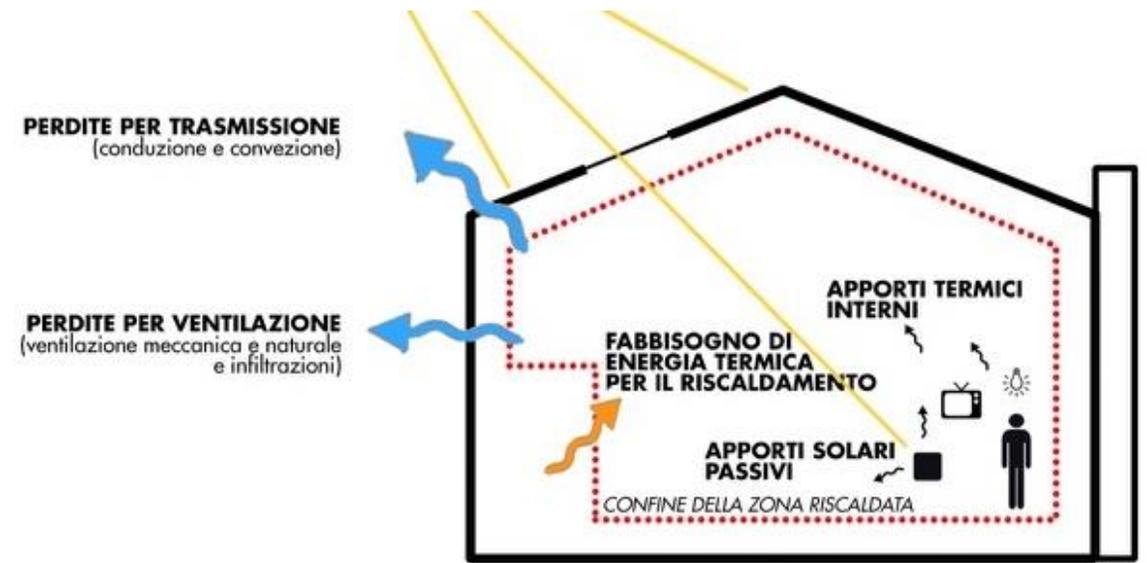
- San Bernardo 48 = **18,8** (kWh/m<sup>2</sup>a)
- San Bernardo 50 = **15,7** (kWh/m<sup>2</sup>a)
- San Bernardo 29A (Ed.1) = **14,2** (kWh/m<sup>2</sup>a)
- San Bernardo 29A (Ed.2) = **12,6** (kWh/m<sup>2</sup>a)

certificazione **PassivHaus**, che richiede fabbisogno energetico per riscaldamento di **15 kWh/m<sup>2</sup>a**

fabbisogno energetico per riscaldamento degli **edifici pre-retrofit**, dell'ordine di **150-200 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Riduzione del FABBISOGNO dell'ordine dell'80-90%**

**Obiettivo EU-GUGLE & SATO : mostrare possibilità di copertura integrale da rinnovabili SENZA occupare un m<sup>2</sup> di terreno addizionale a quello già edificato**



Fonte del grafico : AZEB project; Silvia Erba and Lorenzo Pagliano

## Stato Italiano: “Conto termico”

finanziato da tariffe energia,  
NON da tassazione o debito

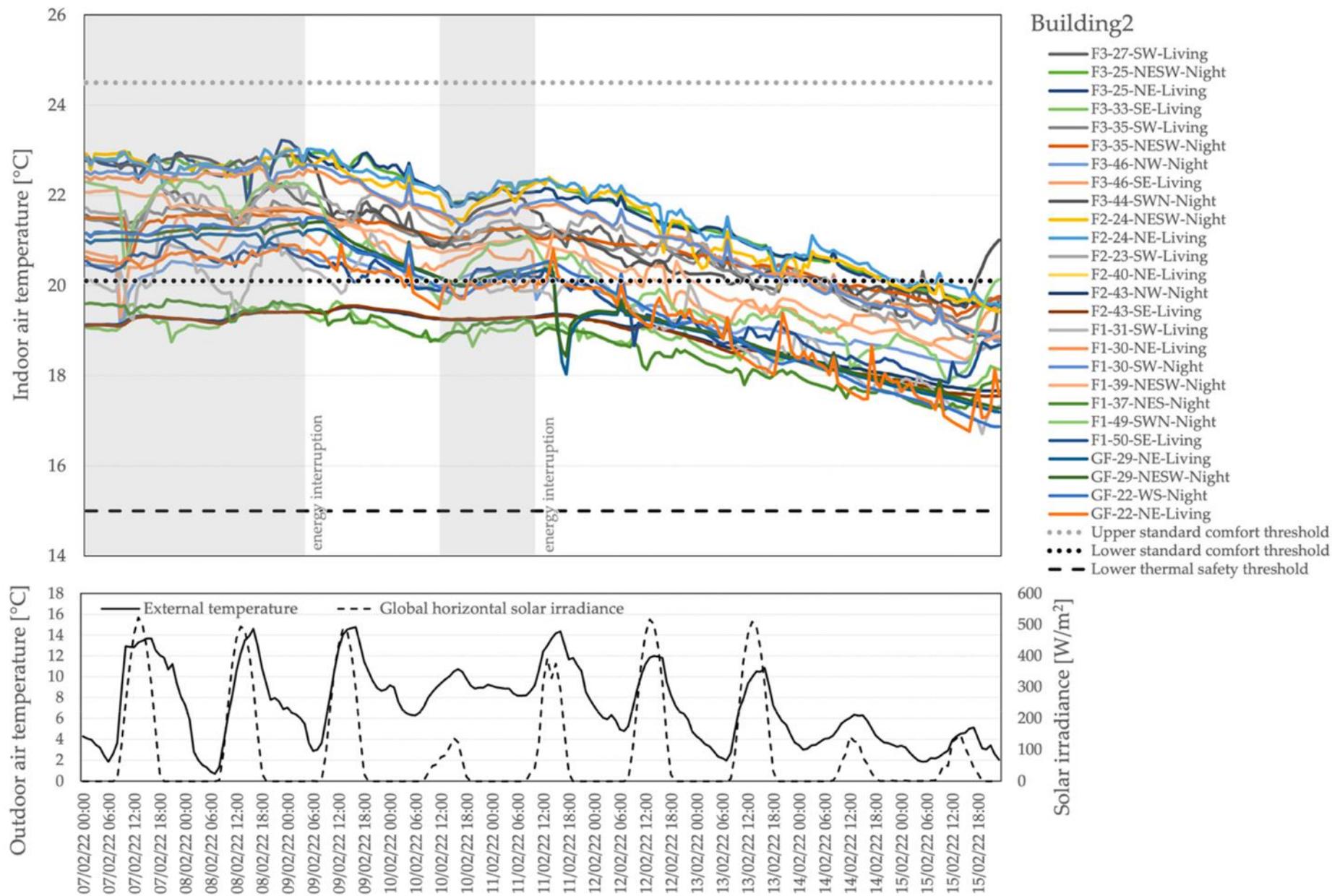


European Union: EU-GUGLE  
European Union: SHARING CITIES



						
		<b>Superficie lorda</b>	costo delle opere di retrofit relative a <b>involucro e ventilazione con recupero</b>	<b>Costi unitari</b> (€/m <sup>2</sup> <b>lordo</b> )	<b>Conto termico</b> <i>schema finanziato con una piccola frazione delle tariffe elettricità e gas</i>	<b>Costi unitari residui</b> (€/m <sup>2</sup> <i>lordo</i> )
	via San Bernardo 48/50 (ERP)	5761 m <sup>2</sup>	€ 2 673 947	<b>464 €/m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 610 359</b> (hp)	<b>185 €/m<sup>2</sup></b>
	via San Bernardo 29a (ERP)	4906 m <sup>2</sup>	€ 2 257 508	<b>460 €/m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1 449 162</b> (hp)	<b>165 €/m<sup>2</sup></b>

hp = hypothesis



Erba, Silvia, e Alessandra Barbieri. «Retrofitting Buildings into Thermal Batteries for Demand-Side Flexibility and Thermal Safety during Power Outages in Winter». *Energies* 15, fasc. 12 (gennaio 2022): 4405. <https://doi.org/10.3390/en15124405>

Test realizzati dal laboratorio eERG, responsabilità Andrea Sangalli



- Per fare giungere a “**energia netta zero**” il quartiere di Chiaravalle su base mensile **senza tale retrofit** sarebbe necessario ricoprire di fotovoltaico una **superficie 10 volte maggiore di quella occupata dal quartiere**,
  - mentre dopo il retrofit dell’involucro (EFFICIENZA)
  - e con mobilità “leggera”, risparmio di acqua, ventilatori per comfort estivo,.. (SUFFICIENZA)
  - la superficie del quartiere stesso più alcune aree accessorie potrebbero essere sufficienti

Fonte: Erba, Silvia, e Lorenzo Pagliano. «Combining Sufficiency, Efficiency and Flexibility to Achieve Positive Energy Districts Targets». *Energies* 14, fasc. 15 (3 agosto 2021): 4697. <https://doi.org/10.3390/en14154697>.

Con il sostegno di



MILANO  
**CASA**

# Tactical Housing

**Demetrio Scopelliti**

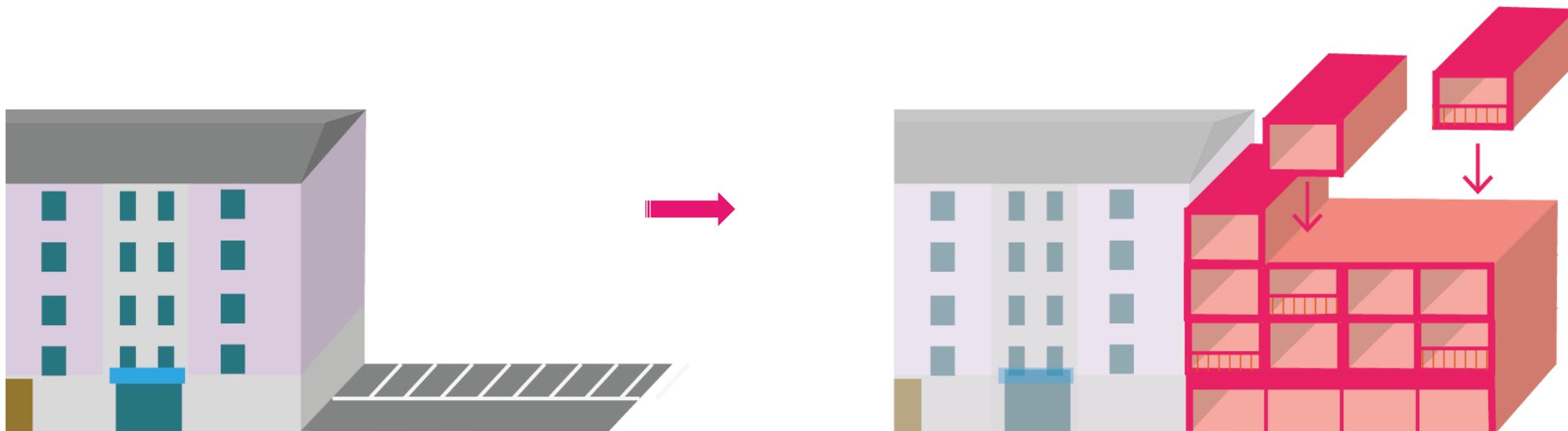
*Direttore Urbanistica e Spazio Pubblico - AMAT*

In collaborazione con **MM**

## TACTICAL HOUSING

E' un metodo innovativo di rispondere alle **necessità abitative**, basato su interventi realizzati in tempi rapidi e a basso costo, volti alla creazione di **nuovi alloggi modulari** che rispondano adeguatamente alle **esigenze temporanee** di ospitalità e di inclusione, garantendo qualità degli spazi di vita anche in situazioni critiche di indigenza e di emergenza.

# TACTICAL HOUSING



## OBIETTIVI

- 1** Supporto e alloggio temporaneo a soggetti a rischio di esclusione abitativa
- 2** Mobilità degli abitanti all'interno del patrimonio ERP e ERS, in caso di interventi di manutenzione o riabilitazione, permettendo ai nuclei di permanere in aree limitrofe
- 3** Ampliare in maniera rapida, sostenibile ed efficiente il patrimonio residenziale pubblico
- 4** Rigenerazione di tessuti urbani frammentati attraverso la riconversione di vuoti urbani, una pianificazione coerente, l'inserimento contingente di nuovi servizi, il coinvolgimento del territorio per l'inclusione sociale degli abitanti.

# SPERIMENTAZIONI

Aprop Ciutat Vella Emergency Housing /  
Straddle3 + Eulia Arkitektura + Yaiza Terré



The image is a collage of six aerial photographs showing various urban and sports facilities. The top row includes a residential area with brick buildings, a parking lot with many cars, and a sports field with a white roof and red tracks. The bottom row shows a large parking lot with a road intersection, a parking lot with a green court, and a large complex with red-roofed buildings and a parking lot. A red banner with white text is centered across the middle of the collage.

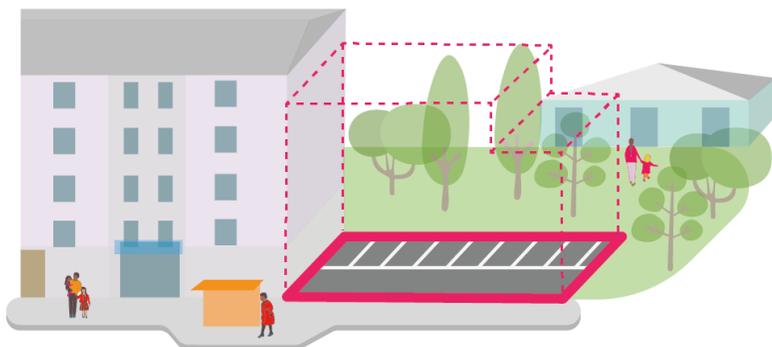
# STRATEGIA TERRITORIALE

# STRATEGIA TERRITORIALE

Valorizzazione delle aree attraverso:

- Modifica della destinazione d'uso definita dagli strumenti di pianificazione
- Eventuali opere di urbanizzazione realizzate con l'intervento temporaneo
- Capacità dei quartieri di assorbire un bacino di utenti aumentato e diversificato (ad esempio con la nascita di nuovi servizi o attività di vicinato)
- Futura realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale permanente

# PIANIFICAZIONE URBANA



## Identificazione delle aree disponibili

- Aree impermeabilizzate senza una funzione definita o usate come parcheggi
- Spazi pubblici di bassa qualità in adiacenza a fronti ciechi o all'interno di spazi interclusi che generano criticità nel tessuto

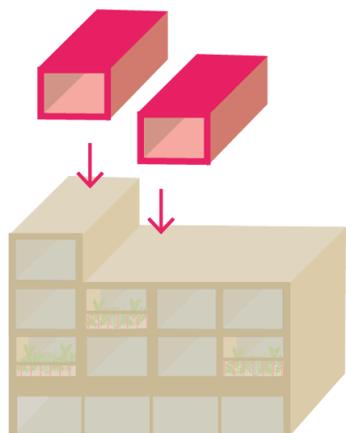
## Morfologia del lotto e fattibilità urbanistica

Le dimensioni e la morfologia del lotto (e la presenza di vincoli) devono garantire la possibilità di realizzare un numero di alloggi adeguato.

## Accessibilità e opportunità

E' necessario prendere in considerazione l'accessibilità dell'area e la prossimità ai servizi essenziali.

# ARCHITETTURA E PROGETTO



## Architettura modulare

Vantaggi dei moduli prefabbricati:

- Si limitano i costi d'opera
- Si riducono i tempi di costruzione
- Si evita lo smaltimento di detriti e scarti
- Sono trasportabili e riutilizzabili



## Modello abitativo collaborativo

Basato sull'integrazione del servizio abitativo con spazi comuni condivisi con gli inquilini e servizi condivisi con il quartiere.



Adoma Residence sociale,  
Toulouse-Fronton  
Legno lamellare incrociato



Groundbreaking modular housing,  
Watts Grove, Londra  
Legno lamellare incrociato



# Sostegno affitti natalità e Milano Abitare, agenzia per l'affitto accessibile

**Angelo Foglio**

*Direzione Casa*

**Chiara Rizzica**

*Coordinatrice Milano Abitare*

## Milano Abitare

**È l'Agencia per l'affitto accessibile del Comune di Milano.**

Nel 2022 si è rinnovata in **co-progettazione e co-gestione** con le cooperative sociali **Spazio Aperto Servizi e Libellula**.

L'Agencia, in accordo con l'Amministrazione comunale:

- 1. promuove la collaborazione con tutti gli stakeholder attivi nel campo dell'affitto** per contribuire a **far crescere lo stock di alloggi privati** disponibili sul mercato della locazione accessibile.
- 2. supporta il Comune di Milano** nell'azione di **contrasto alle precarietà e fragilità abitative**.

## Milano Abitare

L'obiettivo principale dell'Agenzia è quello di **umentare lo stock** di abitazioni **in locazione a canone calmierato a Milano** favorendo **l'incontro tra la domanda e l'offerta di case in affitto accessibile** nel mercato privato.

L'Amministrazione ha assegnato all'Agenzia il compito di:

1

promuovere e sostenere **un'offerta intermedia di affitto** tra il mercato privato e i servizi abitativi pubblici, **supportando proprietari/gestori** nella scelta del canone calmierato/concordato

2

rendere **visibile e accessibile l'offerta privata a canone calmierato** a tutti coloro che hanno difficoltà ad accedere alla locazione sul libero mercato o a restarvi

3

favorire e **ampliare la conoscenza delle opportunità per il sostegno dell'affitto** e procedere con l'erogazione dei contributi disponibili

4

attivare un **punto di accesso unico per l'affitto accessibile** che offra orientamento e informazione **a tutte le categorie di potenziali utenti**, sia inquilini che proprietari, riguardo alle opportunità proposte dall'Agenzia (servizi, contributi, incentivi, garanzie)

## Milano Abitare

**5.969**

Totale iscritti nel 2022, di cui:

**4.716**

**Cerco casa**

**1.049**

**Proprietario**

L'Agenzia è organizzata in due aree di intervento:

1. area sviluppo affitto accessibile;
2. area gestione misure per il sostegno alla locazione e per il contrasto alla fragilità abitativa.

**Ci sono 3 aspetti qualificanti della sua funzione:**

### Agenzia che intermedia

Facilitare l'incontro tra domanda e offerta di affitto a canone concordato e calmierato (anche ERS in affitto, coop)

### Agenzia che orienta

Raccogliere e orientare la domanda di supporto rispetto a: vantaggi e agevolazioni, forme di sostegno, contributi per gli affitti

### Agenzia che accompagna

In fase di sperimentazione:  
a) Agenzia che informa e orienta sulle opportunità sul mercato sociale della locazione  
b) Agenzia come unico punto di accesso ai servizi abitativi per chi si trova in condizione di fragilità abitativa (no emergenza).

*In collaborazione con* **MM**

## Milano Abitare

Un esempio di primi risultati raggiunti: **contributi erogati al 31.12.2022 > oltre € 6.9 milioni**

	Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate
<b>Contributo Una tantum</b> + supporto alle stipula di contratti a canone concordato	<b>€ 139.035,00</b>	<b>Contributo per pensionati</b>	<b>€ 73.500,00</b>	<b>Contributo "Misura Unica Covid" 2020</b>	<b>€ 917.548,78</b>
	Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate		Valore complessivo delle risorse liquidate
<b>Contributo <i>Salva-sfratti</i> e di sostegno in caso di <i>morosità incolpevole</i></b>	<b>€ 51.900,00</b>	<b>Contributo per ristrutturazione</b>	<b>€ 53.156,00</b>	<b>Contributo Sostegno Affitto 2022</b>	<b>€ 5.720.310,63</b>

In collaborazione con **MM**

## Milano Abitare

Quadro di azione strategica 2023:

**costruzione e ricostruzione della rete delle opportunità abitative per chi vuole abitare a Milano,** ovvero di un'unica filiera di servizi abitativi a disposizione di chi ne ha bisogno, in una logica di ricomposizione di tutte le risorse pubbliche, private e del privato-sociale.

Prossimi passi:

- 1. laboratorio di co-design del modello del “punto unico di accesso”:** è processo partecipato che affronta, al contempo, il nodo del design del modello “del punto unico di accesso” per l’Agenzia e della prima prototipazione di delle persone fragili; percorsi tipo verso l’autonomia abitativa;
2. supporto tecnico al Comune di Milano nella **promozione del rinnovo degli Accordi locali per la locazione nella città metropolitana;**
3. definizione e attuazione insieme all’Amministrazione comunale di **nuove misure di sostegno per la locazione.**

*In collaborazione con **MM***

L'Agenzia che intermedia, orienta e accompagna **si definisce progressivamente all'interno del suo milieu**, in cui si **sviluppano e attivano relazioni** che includono servizi abitativi e sociali, pubblici e privati, reti locali, associazioni e organizzazioni di rappresentanza, fondazioni e altri attori territoriali rilevanti



# Progetto sperimentale di manutenzione ordinaria nel Municipio 8

**Fabio Galesi**

*Assessore Casa del Municipio 8*

**Franco Zinna**

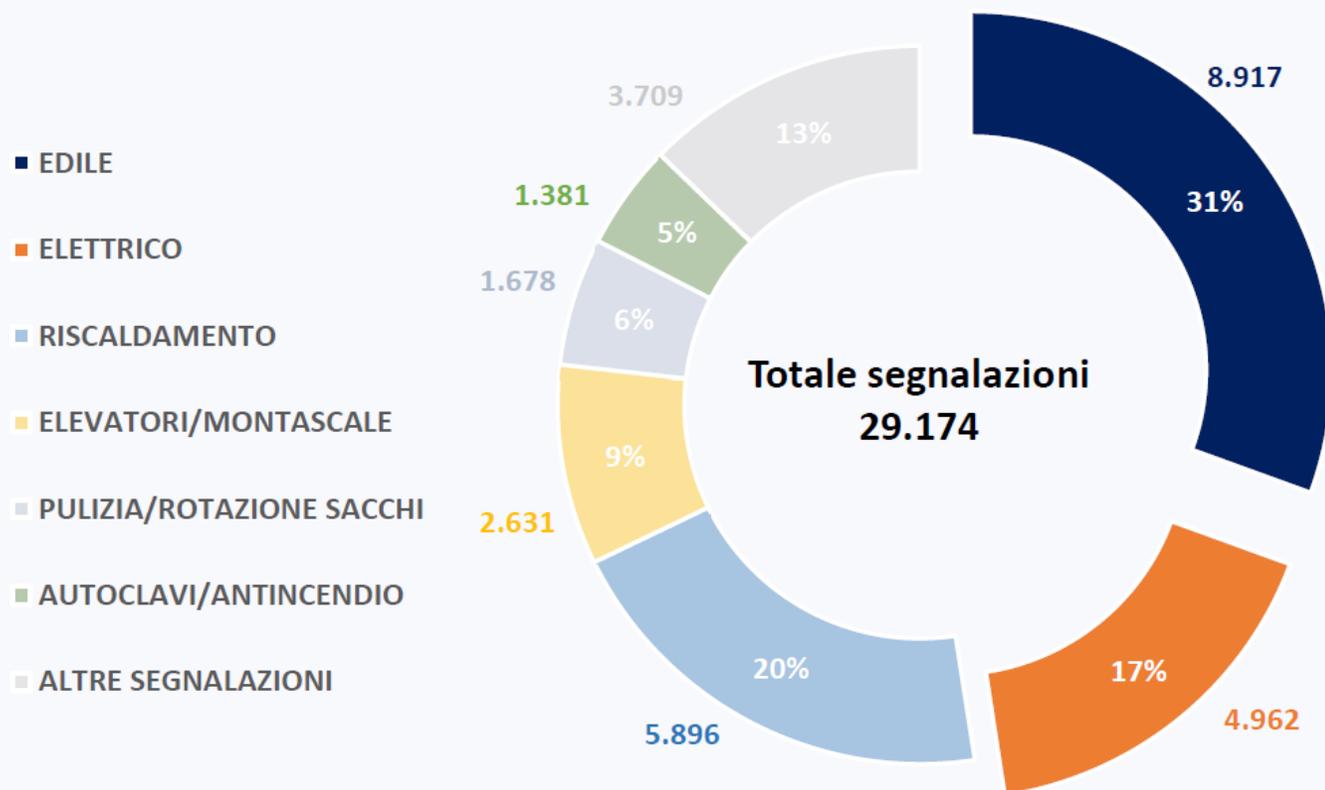
*Direzione Casa*

# Perimetro di analisi

## Manutenzione ordinaria edile ed elettrica

PRELIMINARE

Nel 2019 sono state ricevute complessivamente 29.174 segnalazioni riguardanti il patrimonio edilizio residenziale pubblico gestito da MM; di queste si segnala come il 48% (13.879 segnalazioni) risulti all'interno dei servizi in perimetro (interventi di natura Edile<sup>1</sup> o Elettrica)



- Nel 2019 sono state ricevute complessivamente 29.174 segnalazioni inerenti il patrimonio edilizio residenziale pubblico
- Le segnalazioni più ricorrenti riguardano interventi Edili<sup>1</sup> (31%), sul Riscaldamento (20%) ed Elettrici (17%) che congiuntamente pesano circa il 68% del numero di segnalazioni totali
- Il numero di segnalazioni all'interno dei servizi in perimetro (edile ed elettrico) rappresentano il 48% delle segnalazioni complessive riguardanti il patrimonio edilizio residenziale pubblico (totale di 13.879 segnalazioni)

<sup>1</sup>Ivi comprese le categorie "sloggio" e "ripristino immobile a seguito di danni"

# Nuovo modello operativo: performance e suddivisione importo

## Miglioramento LdS attraverso una gestione in «Make»

PRELIMINARE

L'internalizzazione del servizio in MM permette di definire chiaramente le risorse dedicate al servizio, garantendo presidio della qualità delle lavorazioni e miglioramento dell'efficienza (+15%) grazie alle sinergie ottenibili internamente ad MM, con conseguente incremento del volume di interventi e miglioramento del livello di servizio per l'utenza



### SERVIZIO DI MO EDILE ED ELETTRICA - GESTIONE IN «MAKE»



### IMPORTO PREVISTO PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO

#### INDICATORI DEL SERVIZIO

##### MTZ. PROGRAMMATA

20 Risorse<sup>1</sup>

13 complessi ad operaio

##### RIPARAZIONI

24 Risorse<sup>1</sup>

825 €/int. (-15%<sup>2</sup>)  
(750 €/int. IVA esclusa)

4.783 Interventi  
(+25% su 2019)

6.016 k€  
(5.469 k€ no IVA)

44  
RISORSE<sup>1</sup>

72%  
INTERVENTI  
IN MAKE

#### L'INTERNALIZZAZIONE GARANTISCE

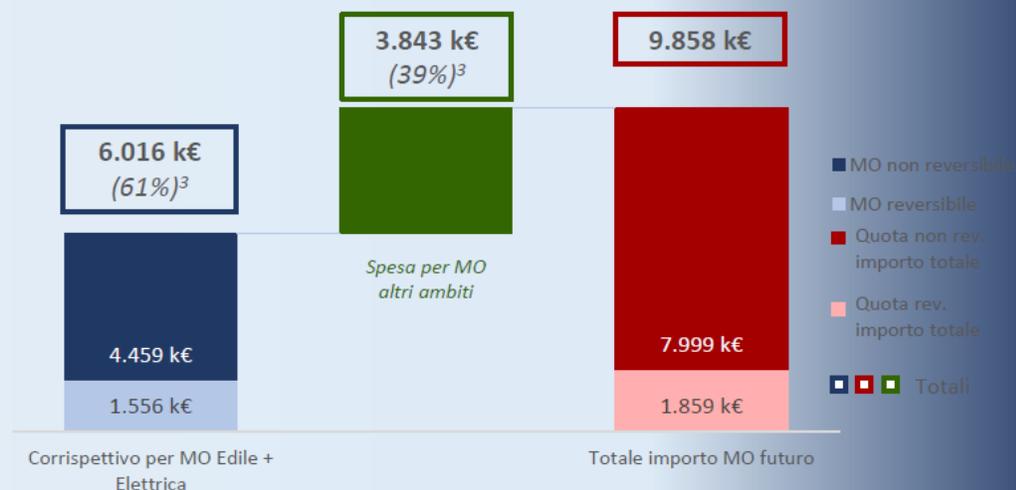
**Maggior presidio del patrimonio** e un **approccio preventivo alla manutenzione**, favorendo la **riduzione delle segnalazioni** e la soddisfazione degli utenti

Introduzione di un **sistema di Asset Management** che abilita la definizione di una **strategia manutentiva basata su dati** oggettivi e misurabili

**Controllo del servizio e monitoraggio performance** tramite **consuntivazione tecnica puntuale** degli interventi effettuati

**Rispetto delle tempistiche di intervento** previste, capacità di gestire un **volume maggiore di interventi** a parità di spesa, grazie a **risorse dedicate e sinergia operativa interna** tra tutti i servizi di Facility in gestione

A parità di spesa per il Comune, grazie alla gestione in «Make», è possibile **incrementare il livello di servizio e la soddisfazione dell'utenza**, valorizzando il patrimonio immobiliare



L'internalizzazione del servizio in ambito Edile ed Elettrico richiede un **ribilanciamento della spesa** rispetto al perimetro di MO complessiva, in linea comunque con l'evoluzione attesa dal gestore (Divisione Casa)

<sup>1</sup>Le risorse indicate fanno riferimento solamente a operai e capi squadra; da considerare poi integrazione di altre figure di coordinamento (capi area), specialisti e magazzinieri. Le attività specialistiche (es. interventi con certificazione e su coperture) continueranno ad essere svolte tramite appaltatori esterni

<sup>2</sup>rispetto alla media storica 2019 – 2021;

<sup>3</sup>Percentuale rispetto all'importo totale futuro

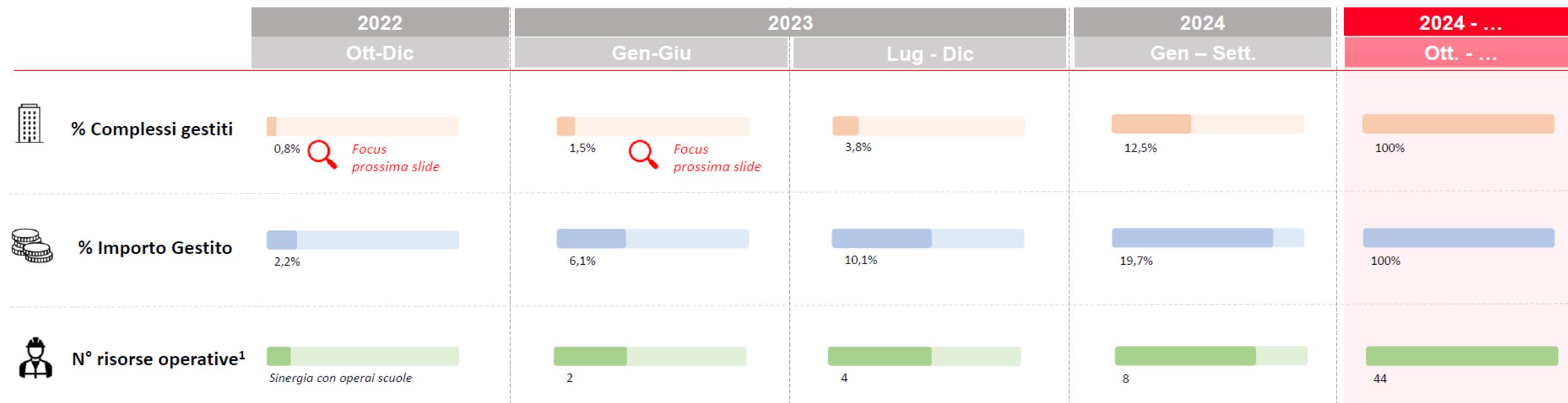
N.B: Gli importi vengono qui riportati comprensivi di IVA (10%)

# Roadmap di implementazione

## Sviluppo del servizio in Make in 4 step fino al 20%

PRELIMINARE

Si prevede di internalizzare progressivamente gli interventi sul patrimonio ERP fino al raggiungimento di una **quota di edifici gestiti pari al 12,5%** (corrispondente a ca. il **20%** dell'importo dell'appalto esterno), tramite **4 step di ampliamento del perimetro di gestione in «make»** che porti ad impiegare **8 operai interni ad inizio 2024**



Complessivamente nel corso dei 24 mesi, si gestirà in «Make» il 12% del servizio di Global

 Fase transitoria

<sup>1</sup> Si considera una quota di interventi svolti internamente pari al 72%

 Fase a regime

# Avvio sperimentazione servizio Make

## Identificati 4 complessi nel Municipio 8 da avviare tra 2022-23

PRELIMINARE

Come sperimentazione del servizio in Make, si prevede la gestione di quattro complessi eterogenei all'interno del Municipio 8, che presenta la concentrazione più alta di complessi ERP ed elevata complessità, di cui due gestiti a partire da ottobre 2022 e i restanti 2 gestiti da gennaio 2023

Ott. - Dic. 2022

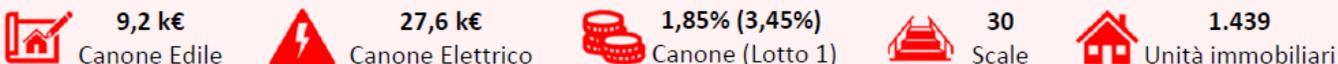
### Via Fratelli Rizzardi

Contesto nel quale è presente un comitato molto attivo che potrebbe evidenziare fin da subito i risultati dell'internalizzazione del servizio



### Via Cesare Pascarella, 18/20

Zona caratterizzata da grande degrado e vandalismo con recenti interventi da preservare



**% Canone gestito cumulativo con i primi due complessi: 2,2%**

Gen. - Giu. 2023

### Via Sebastiano Satta, 5

Al fine di evitare un decremento eccessivo dello stato degli immobili

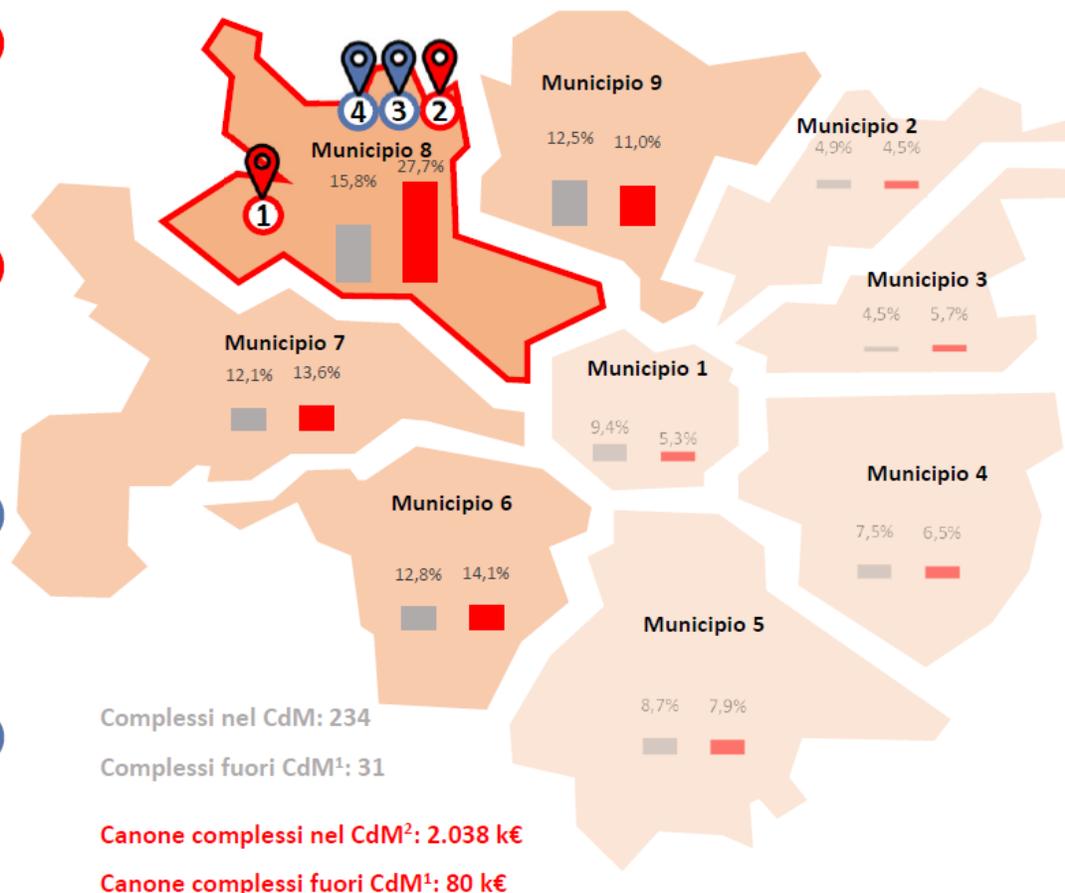


### Via Sabatino Lopez, 6

Zona caratterizzata da grande degrado e vandalismo



**% Canone gestito cumulativo con i primi quattro complessi: 6,1%**



<sup>1</sup> I complessi fuori dal Comune di Milano sono localizzati nei comuni di Assago, Bollate, San Giuliano Milanese, Brugherio, Corbetta, Desio, Inveruno, Lainate, Garbagnate Milanese, Locate Triulzi, Mazzo di Rho, Muggiò, Paderno Dugnano, Cinisello Balsamo, Peschiera Borromeo, Rho, Tavazzano, Trezzano sul Naviglio, Vizzolo Predibassi. Le percentuali relative a complessi e canone non sono pertanto rappresentate nel grafico

<sup>2</sup> Il canone include canone per interventi di tipo edile, elettrico, oneri di sicurezza e servizi di governo della commessa (questi ultimi due distribuiti proporzionalmente sulle due componenti edile ed elettriche)



# Progetto Arredi

**Daniele Cassanmagnago**

*MM SpA*

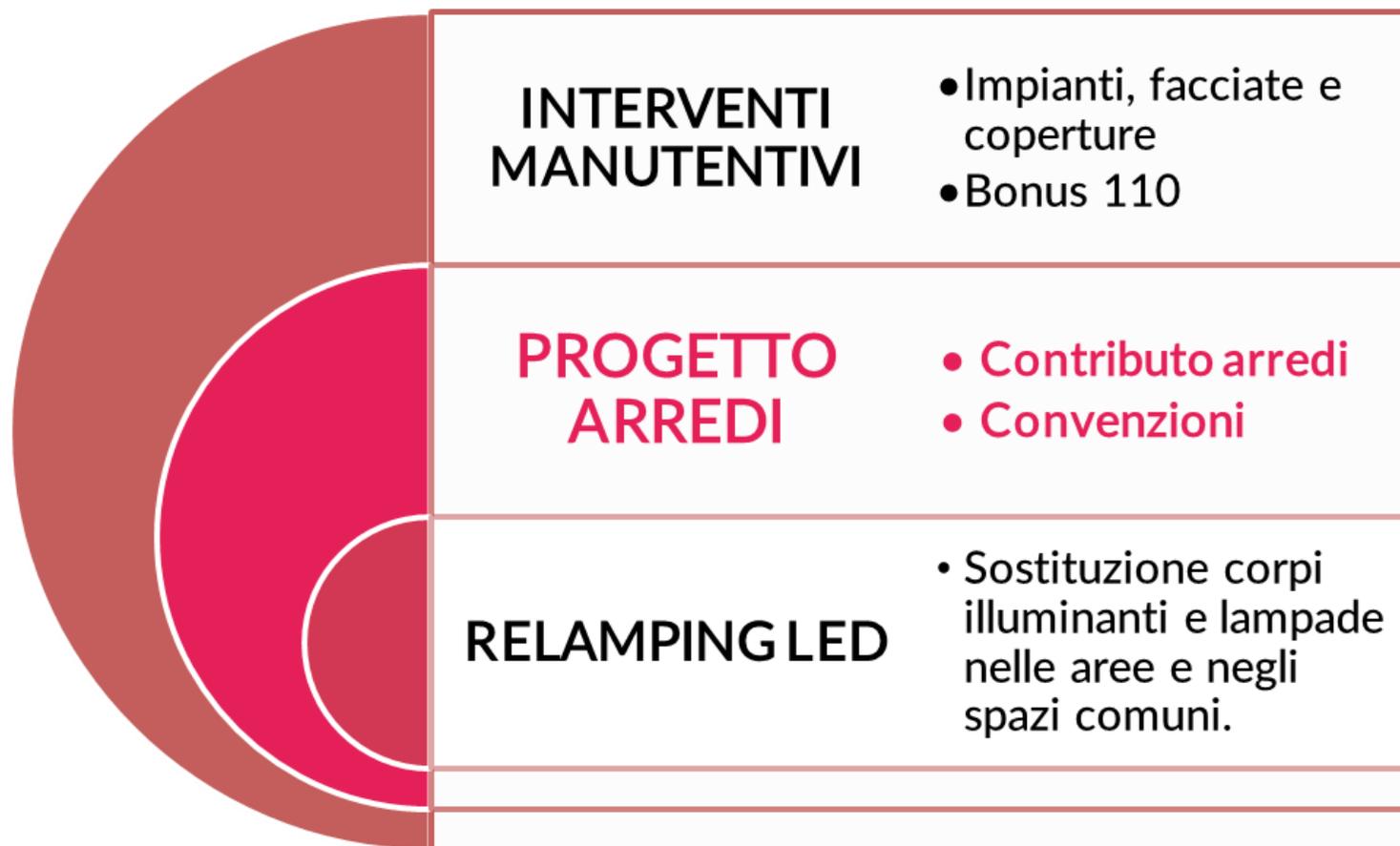
**Marco Lucarno**

*Business developer Leroy Merlin*

**Fabio Portello**

*Marketing manager Conforama Italia*

## Efficientamento e risparmio energetico immobili E.R.P.



## Contributo arredi

Concessione di contributo a fondo perduto pari al **50%** del costo totale sostenuto, da un minimo di **500,00** euro e fino al massimo di **1.200,00** euro.

L'importo massimo è elevato a **1.800,00** euro per gli inquilini "over 65" che abbiano rinunciato all'uso del gas in favore di energie e/o tecnologie alternative e per gli inquilini appartenenti alle fasce reddituali più basse, soggetti a mobilità alloggiativa disposta dal gestore.

Budget **400.000,00€**

### **Beneficiari**

nuclei familiari residenti a Milano in alloggi di proprietà comunale

In collaborazione con **MM**



# RISPARMIA ENERGIA

## UN CONTRIBUTO PER MIGLIORARE LA TUA CASA

Se risiedi in un alloggio di proprietà del Comune di Milano, potresti richiedere un contributo a fondo perduto per l'acquisto di dotazioni per l'alloggio - elettrodomestici e arredi - a minore impatto ambientale e ad alta efficienza energetica.

Trovi i requisiti per presentare la domanda e l'importo del contributo sul nostro portale:

[casa.mmspa.eu](http://casa.mmspa.eu) > servizi > convenzioni

per maggiori info: [casa.mmspa.eu](http://casa.mmspa.eu)

inquadra il  
qr code 

## Convenzioni

**Sconto** valido per acquisti di prodotti legati all'efficientamento energetico delle proprie abitazioni effettuati presso i **partners** che hanno sottoscritto una **convenzione** con MM.

### **Beneficiari**

Singoli inquilini e nuclei familiari assegnatari di un alloggio ERP.

In collaborazione con **MM**



**RISPARMIA ENERGIA GRAZIE  
ALLA CONVENZIONE CON LEROY - MERLIN!**

un'opportunità per gli inquilini  
della case di proprietà del Comune di Milano

Scopri se hai i requisiti per accedere a sconti e convenzioni per acquisti di prodotti legati all'efficientamento energetico.

Grazie al **Comune di Milano**, **Leroy Merlin** ed **MM** hanno sottoscritto una convenzione per l'acquisto di prodotti e materiali per la casa a prezzi scontati.

Scopri i dettagli della promozione, i requisiti e le modalità di accesso alla pagina dedicata su : [casa.mmspa.eu](http://casa.mmspa.eu) > servizi > convenzioni

o inquadra il **qr code**



per maggiori info: [casa.mmspa.eu](http://casa.mmspa.eu)

<https://casa.mmspa.eu>



Home > Servizi > Contributo Arredi

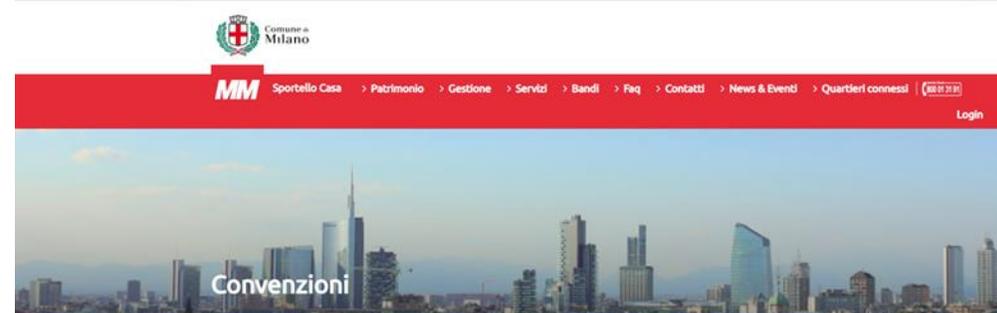
**CONCESSIONE DI CONTRIBUTI A CITTADINI RESIDENTI NEL COMUNE DI MILANO, INQUILINI DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE, PER L'ACQUISTO DI DOTAZIONI PER L'ALLOGGIO, ELETTRODOMESTICI ED ARREDI (E SERVIZI ANNESSI), A MINORE IMPATTO AMBIENTALE E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.**

Con il presente Avviso, MM si pone l'obiettivo di dare attuazione alla Deliberazione della Giunta Comunale N. 1644 del 10/11/2022, provvedimento la cui finalità è quella del **miglioramento della qualità della vita** degli inquilini che risiedono in immobili E.R.P. ubicati nella città di Milano, mediante la promozione dell'**acquisto di dotazioni per l'alloggio**, elettrodomestici e arredi (e servizi annessi), a **minore impatto ambientale e ad alta efficienza energetica**.

**Finalità del contributo**

L'iniziativa si colloca nell'ambito delle politiche abitative pubbliche avviate dal Comune di Milano e finalizzate al miglioramento della qualità abitativa, con particolare riferimento all'efficiamento e al risparmio energetico degli immobili E.R.P.

L'Amministrazione Comunale ha previsto un contributo mirato per gli inquilini, che sarà destinato a contribuire alle spese per chi



Home > Servizi > Convenzioni

**Un aiuto per gli inquilini delle case del Comune di Milano per migliorare il risparmio energetico**

Tra gli obiettivi individuati dalle linee programmatiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 21 ottobre 2021, rientra il **miglioramento della qualità abitativa e l'efficiamento energetico** degli immobili ERP.

Per questo motivo, gli inquilini delle case popolari del Comune di Milano da oggi possono usufruire di uno sconto valido per acquisti online o offline di prodotti legati all'efficiamento energetico delle proprie abitazioni effettuati presso i partners che hanno sottoscritto una convenzione con MM.

I soggetti beneficiari di queste convenzioni sono singoli inquilini e nuclei familiari assegnatari di un alloggio ERP.

La scontistica praticata dai partner può essere cumulata con eventuali contributi integrativi – entro i limiti di disponibilità dei fondi economici stanziati dal Comune di Milano.

**A chi è rivolto e requisiti di accesso alla convenzione**

Le condizioni di acquisto agevolato sono destinate ai singoli inquilini e ai nuclei **assegnatari di un alloggio ERP gestito da MM**, che risultano in regola con i pagamenti del canone di locazione e delle relative spese. La regolarità dei pagamenti è accertata da MM mediante apposita verifica delle relative partite contabili con riferimento alle posizioni che risultano già scadute alla data del 30/11/2022.

Con il sostegno di



# Presentazione progetto di riqualificazione di Via Bolla

**Simone Pelucchi e Marina Antonelli**

*ALER*

**Giulia Pelucchi**

*Presidente Municipio 8*

In collaborazione con **MM**

# Intervento di Riqualficazione Energetica e di Riqualficazione Integrale in Via Bolla



OGGI



Marzo 2025



Con il sostegno di



MILANO  
**CASA**



**Regione Lombardia** ha approvato lo scorso giugno le «Linee di intervento» per la riqualificazione di Via Bolla con un finanziamento di **32,5 milioni di euro** per:

- Riqualificazione Integrale dell'edificio A (via Bolla 38-42)
- Riqualificazione Energetica dell'edificio B (via Bolla 26-36)

Con il sostegno di



# EDIFICIO A

## via Bolla 38-42

Intervento di Riqualficazione Integrale



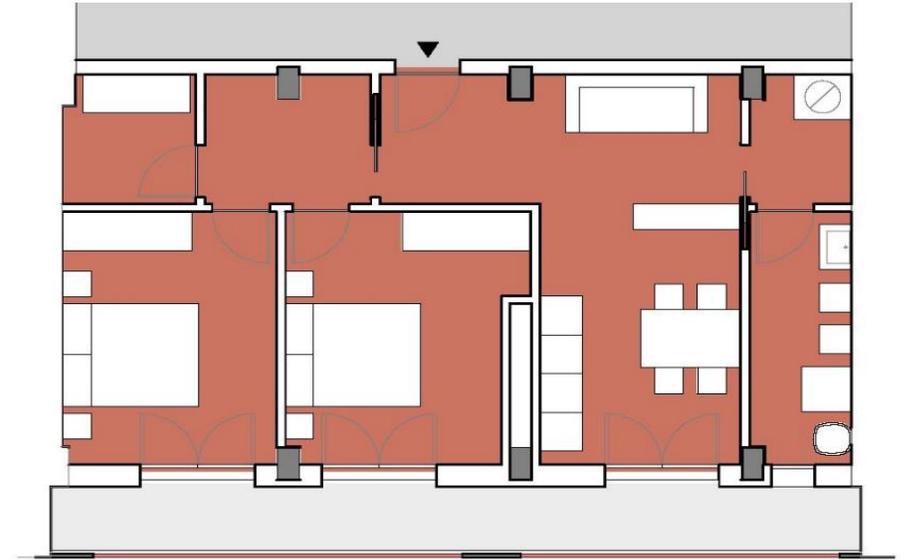
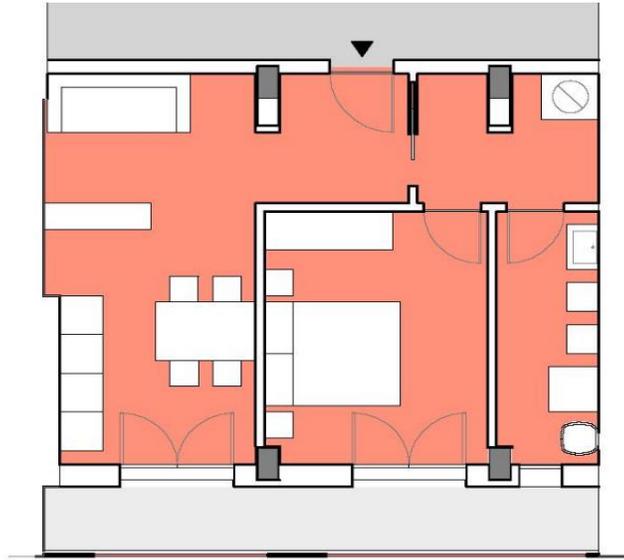
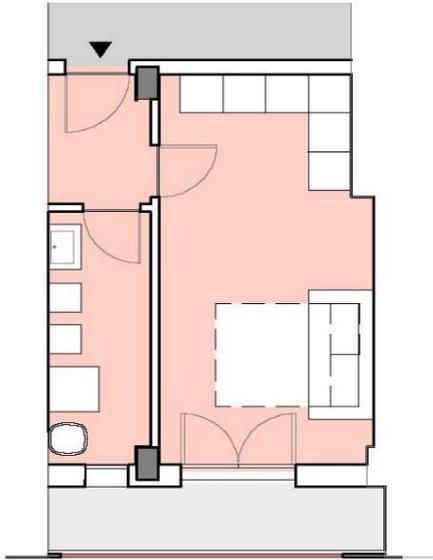
## Stato di fatto edificio A



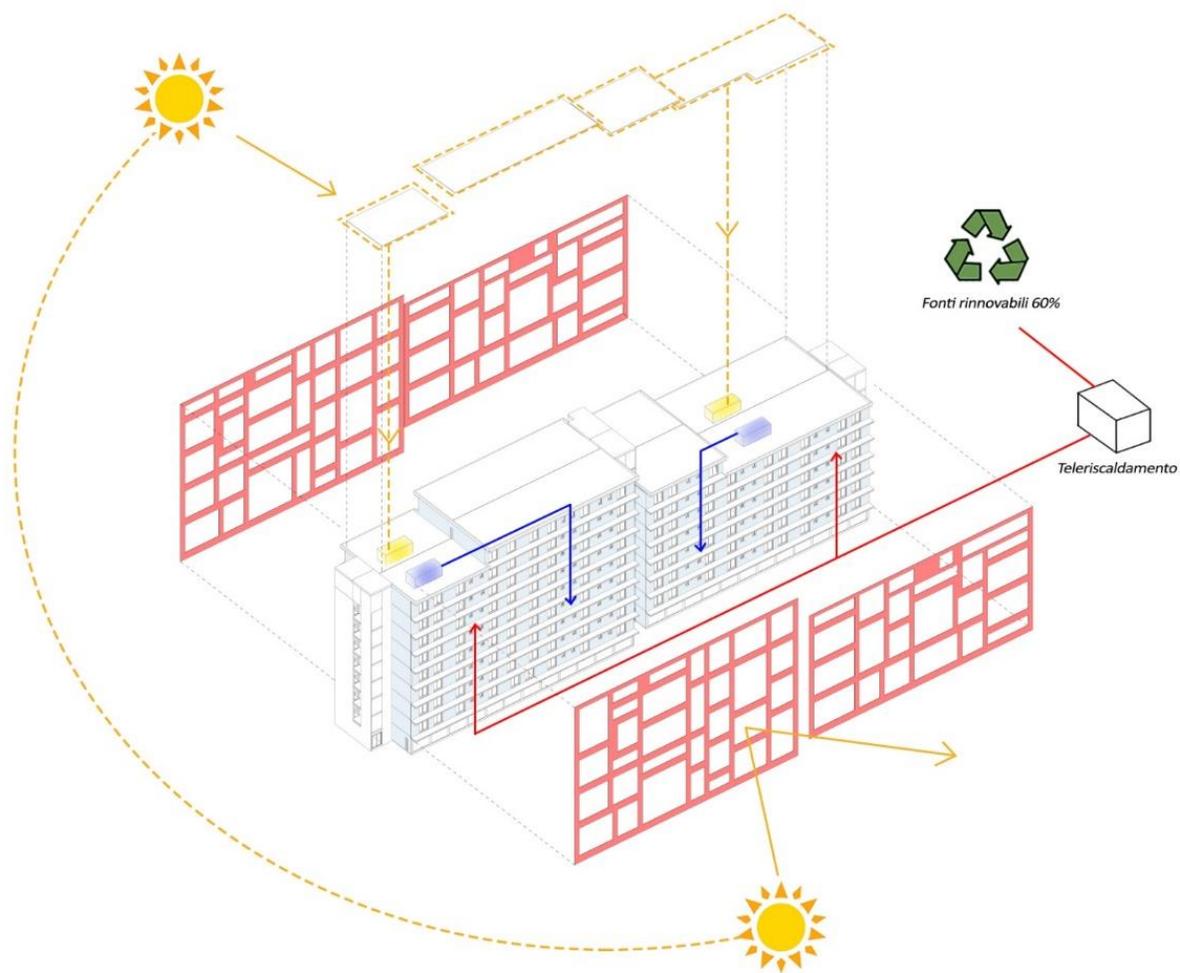
N. occupanti abusivi: **90**  
di cui:

- **40** collocati in alloggi SAT, a seguito di verifica dello «Stato di necessità» da parte del Comune di Milano

## Progetto Edificio A Qualità degli Spazi



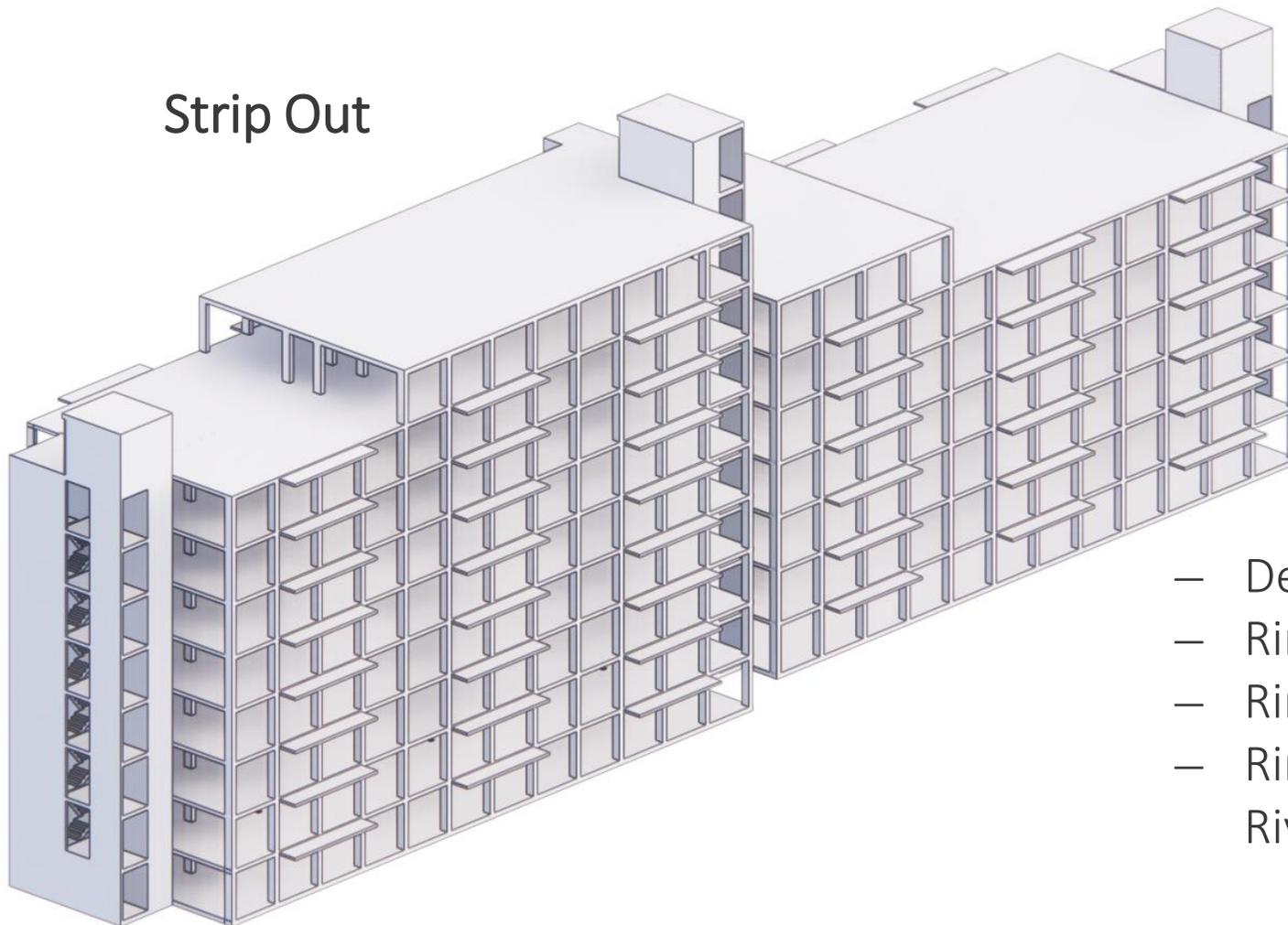
	<b>Stato di Fatto</b>	<b>Stato di Progetto</b>
– Numero Alloggi	<b>156</b>	<b>155</b>
– Superficie Commerciale	mq <b>8.440</b>	mq <b>9.500</b>



1. Fotovoltaico 100kW  
Accumulo 20kW
2. Teleriscaldamento
3. Ombreggiamento
4. Cappotto Termico
5. Ventilazione Meccanica  
Controllata

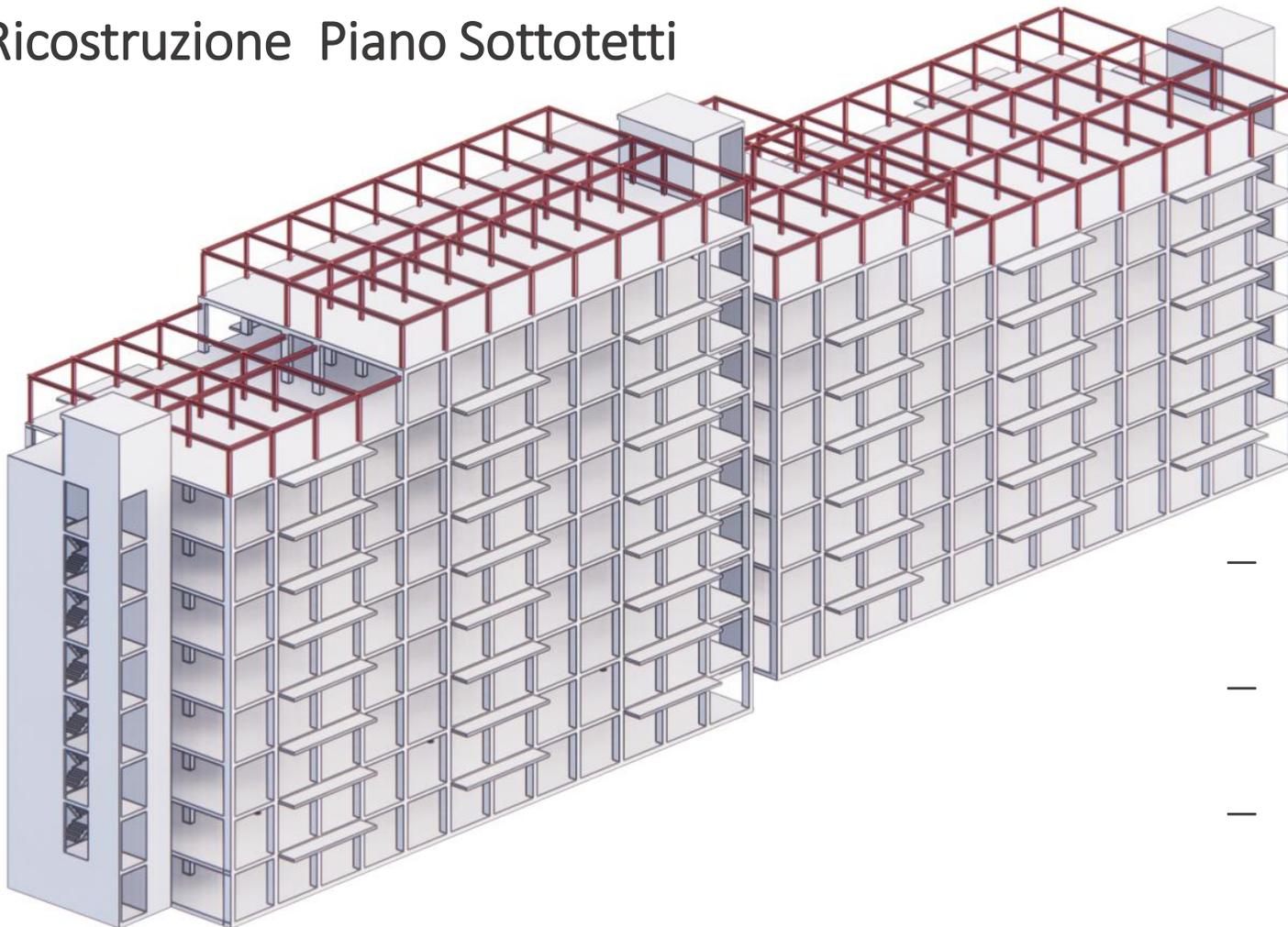
Classe di Prestazione  
Energetica

## Strip Out



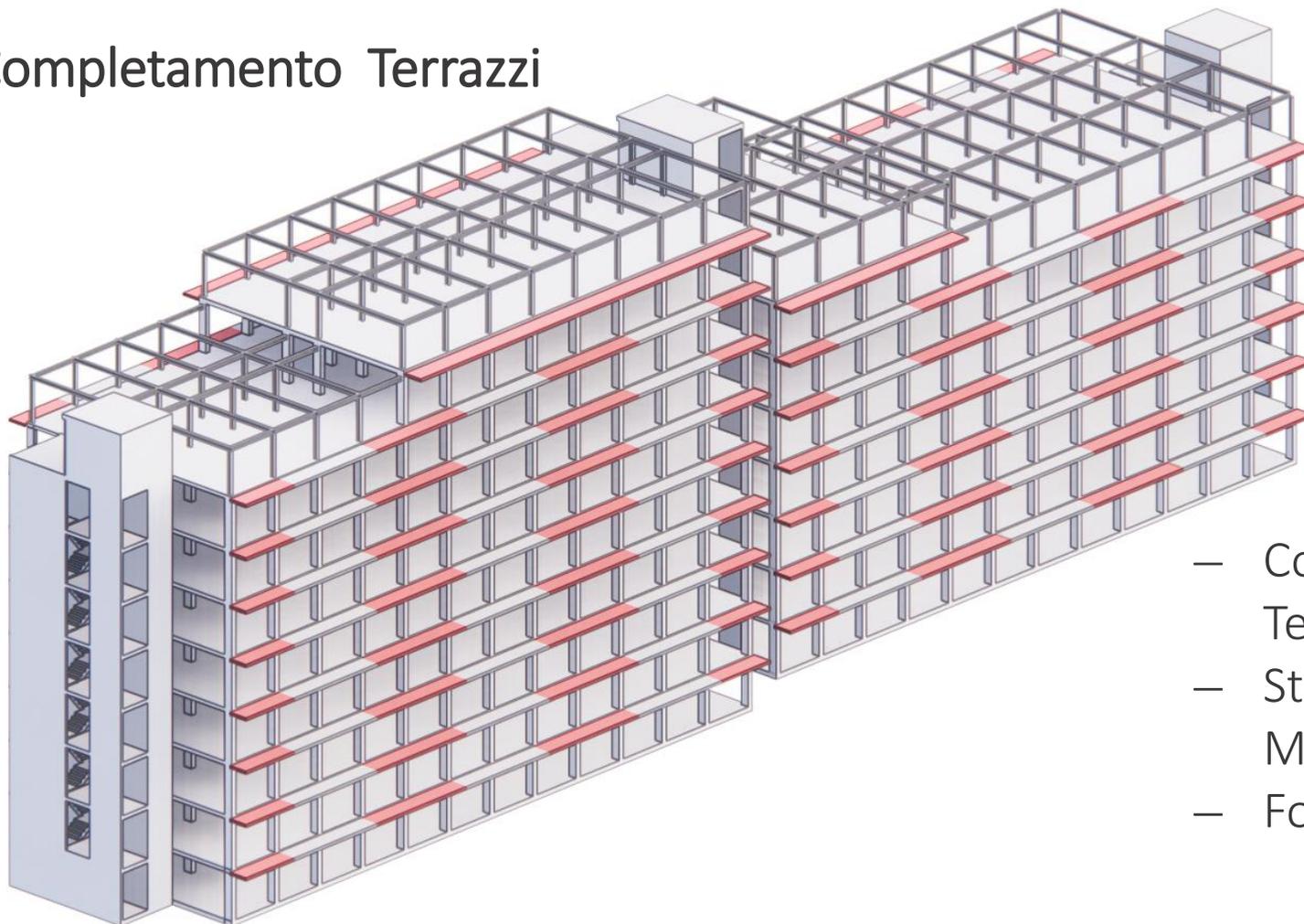
- Demolizione delle Aree Interne
- Rimozione Selettiva dei Materiali
- Rimozione delle Facciate
- Rimozione delle Strutture e dei Rivestimenti di Copertura

## Ricostruzione Piano Sottotetti



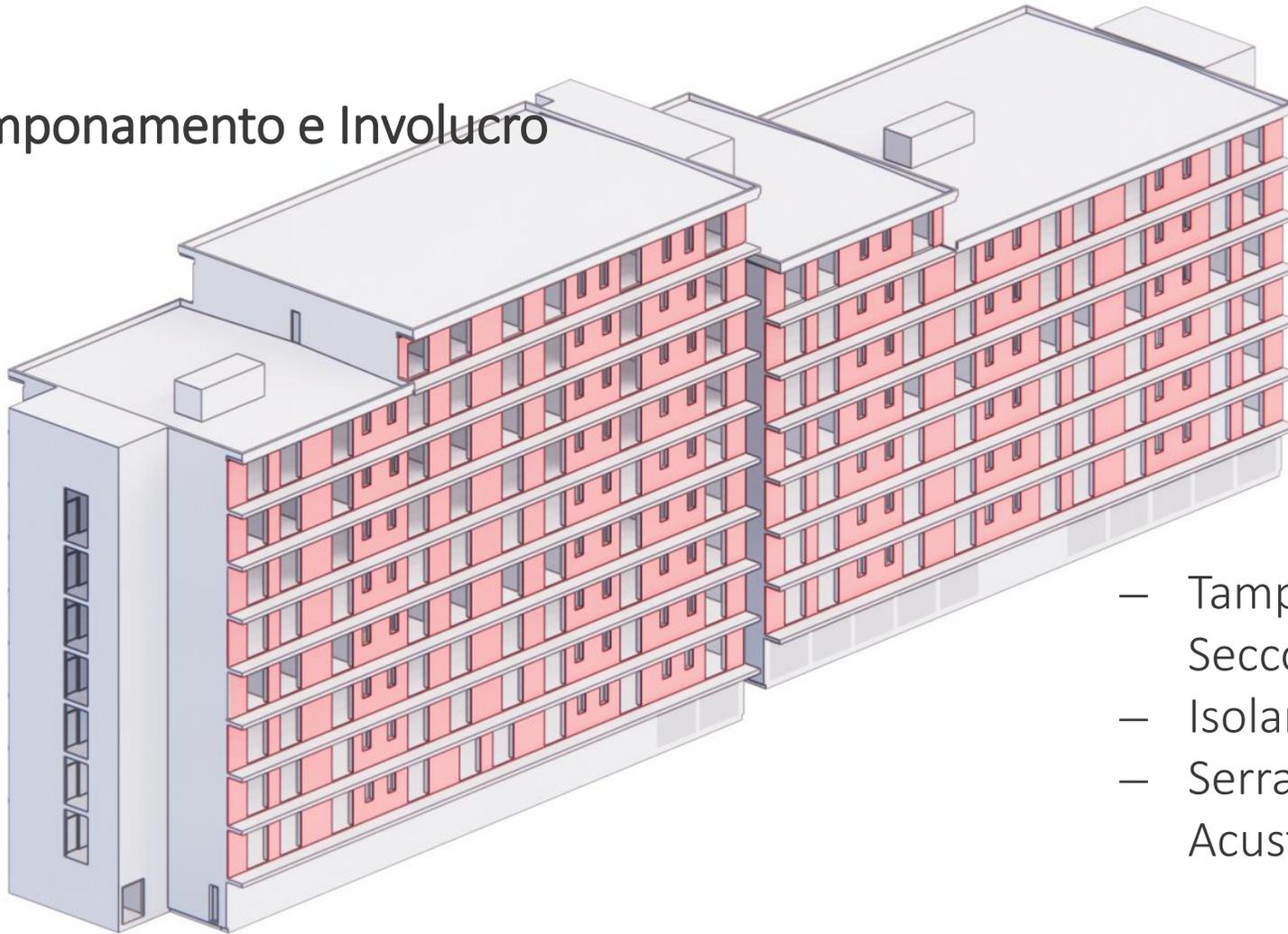
- Ricostruzione delle Strutture in Copertura
- Strutture Leggere in Carpenteria Metallica
- Recupero di Spazi Sottotetto

## Completamento Terrazzi



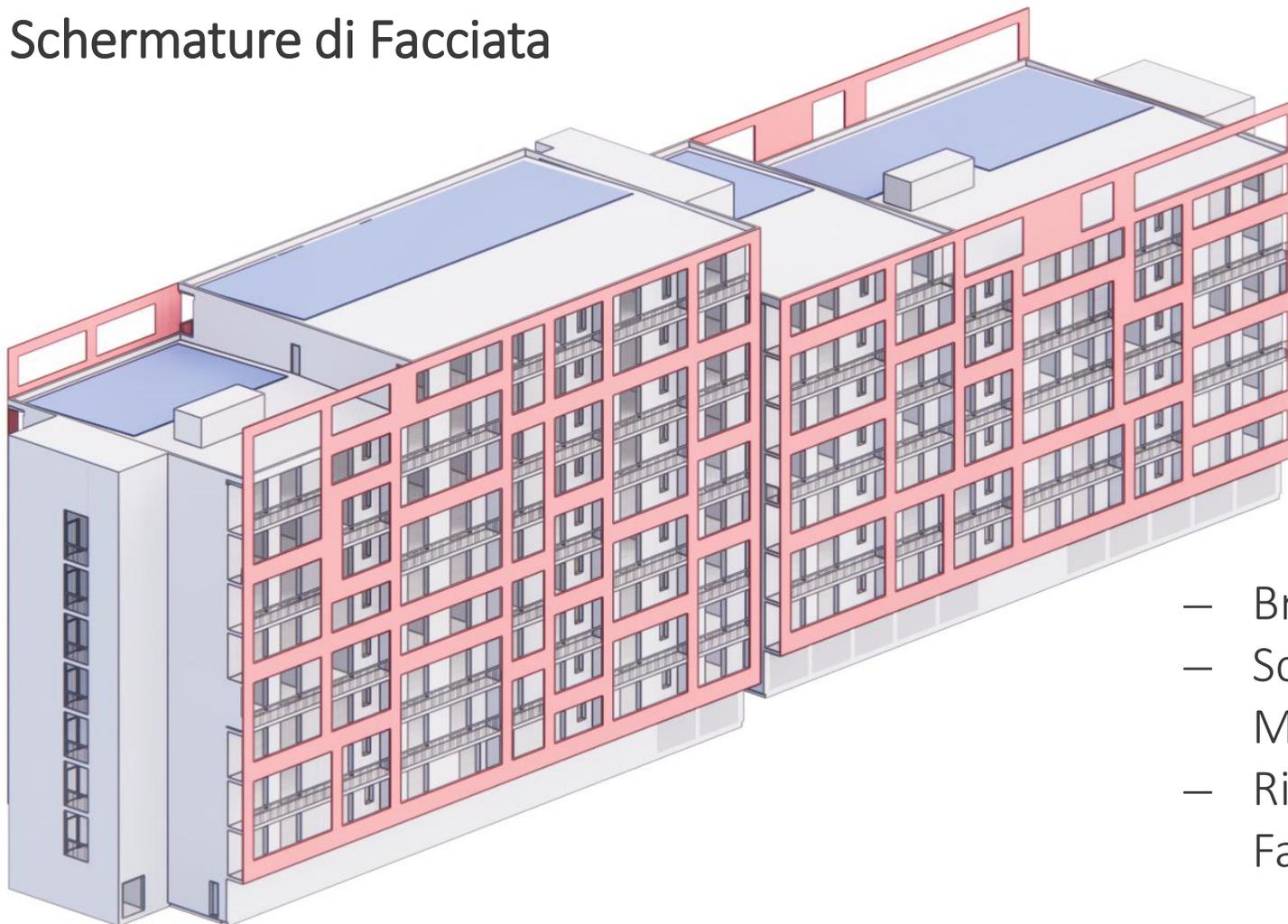
- Completamento delle Strutture dei Terrazzi
- Strutture Leggere in Carpenteria Metallica
- Formazione di Terrazzi Continui

## Tamponamento e Involucro



- Tamponamento con Tecnologie a Secco
- Isolamento con Cappotto Termico
- Serramenti ad Alta Efficienza Termo-Acustica

## Schermature di Facciata



- Brise-Soleil Ombreggianti
- Schermatura in Lamiera Metallica Microforata
- Riqualificazione Architettonica della Facciata







# **EDIFICIO B**

## **via Bolla 26-36**

Intervento di Riqualficazione Energetica

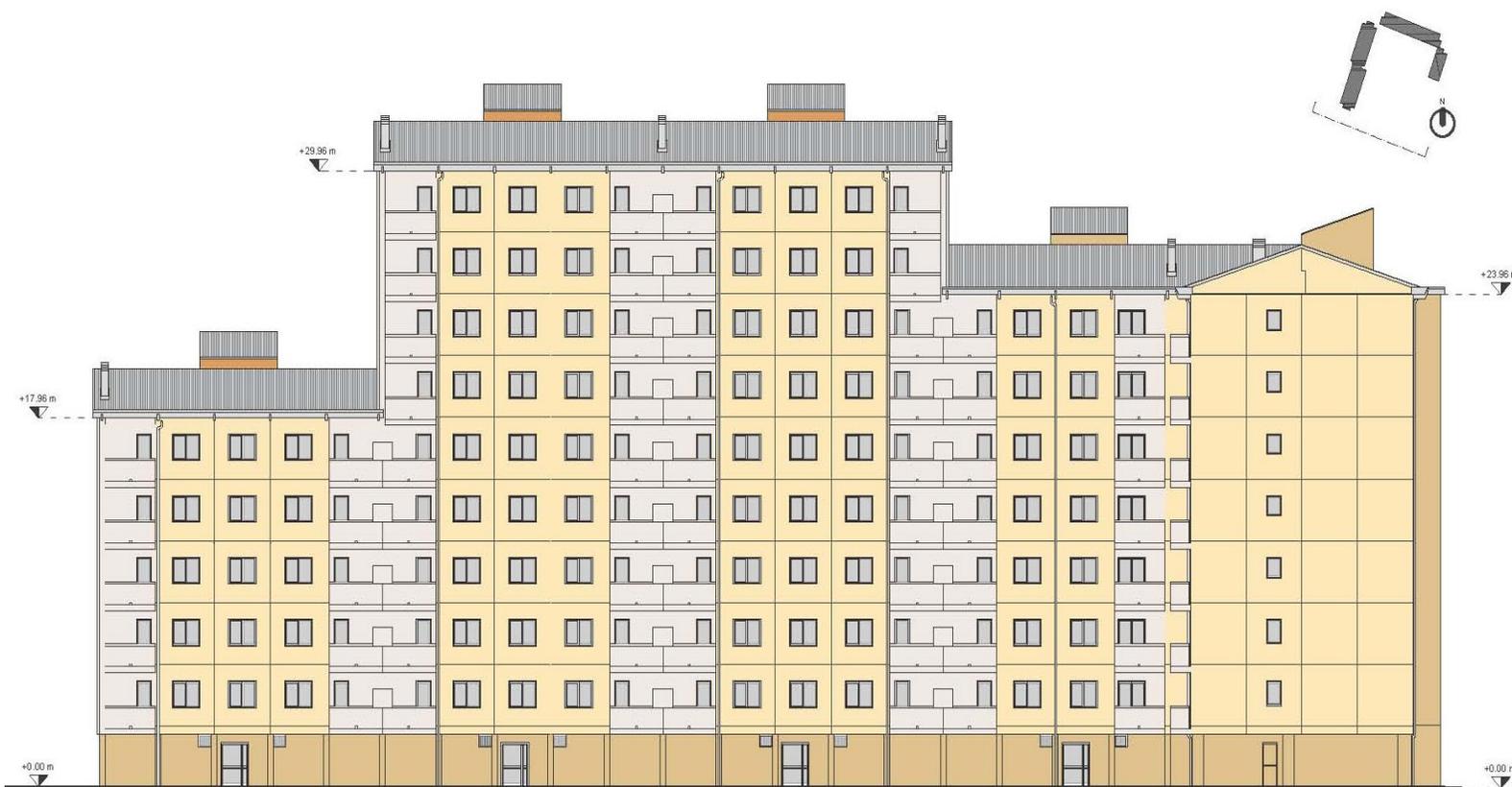
## Stato di Fatto Edificio B

N. occupanti abusivi: **14** per i quali è in corso la verifica dello «Stato di necessità» da parte del Comune di Milano per collocamento in alloggi SAT



Efficientamento Energetico edificio B- SUPERBONUS 110%

- Realizzazione della **nuova copertura isolata**;
- Posa in opera del **sistema coibente a cappotto** sulle facciate;
- Realizzazione di una **comunità energetica locale**.

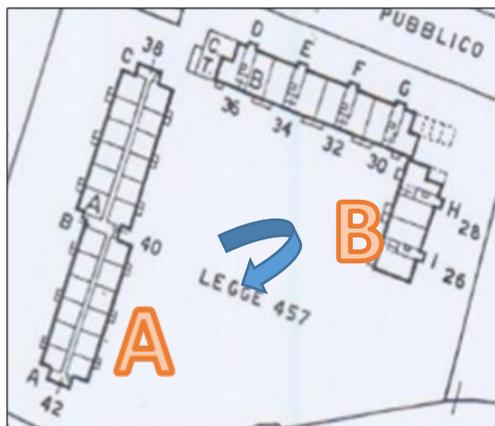


## INTERVENTI PREVISTI:

1. Risanamento delle **facciate** e dei cementi armati e successiva posa di **cappotto** intonacato;
2. Sostituzione di **tutti i serramenti** alloggi

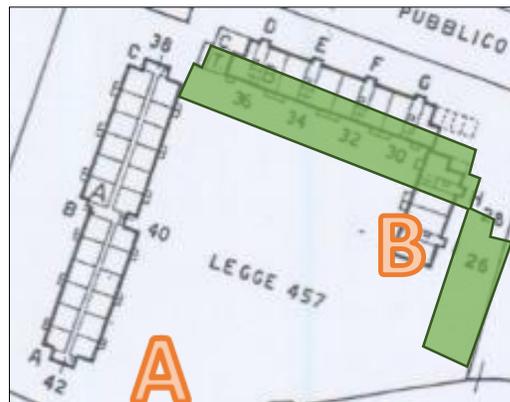
# TEMPI DI ATTUAZIONE

## FASE 1 - COMPLETATA



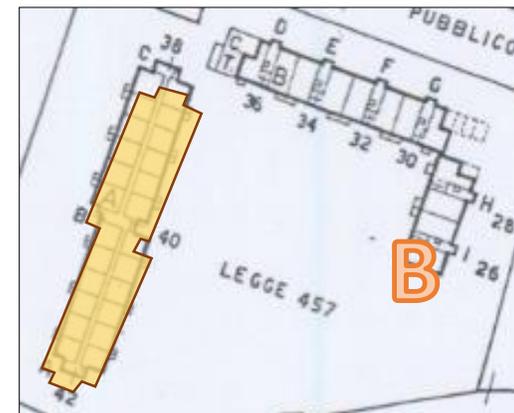
- ✓ Accordo con Prefettura/RL/Comune/ Aler per definizione criteri e modalità di spostamento Abusivi;
- ✓ Censimento Abusivi Abusivi;
- ✓ Mobilità assegnatari;
- ✓ Spostamento abusivi.

## FASE 2 – IN CORSO



- ✓ Esecuzione lavori di efficientamento Fabbricato B;
- ✓ Progettazione esecutiva e affidamento lavori di riqualificazione Fabbricato A.

## FASE 3 – DA EFFETTUARE



- ✓ Progettazione Definitiva Fabbricato A - **dicembre 2022**;
- ✓ Pubblicazione gara Fabbricato A - **febbraio 2023**;
- ✓ Aggiudicazione Gara Fabbricato A **agosto 2023**;
- ✓ Avvio Lavori Fabbricato A - **settembre 2023**
- ✓ Fine lavori fabbricato B – **dicembre 2023**
- ✓ Fine Lavori Fabbricato A - **marzo 2025**

Con il sostegno di



# Studio per la rigenerazione urbana del quartiere Ponte Lambro

**Francesca Moroni**  
*Agenzia del Demanio*

In collaborazione con **MM**

# Studio per la rigenerazione urbana del quartiere Ponte Lambro

## SOMMARIO/INDICE

1. Mission e ruolo del progetto
2. Studio per la rigenerazione di Ponte Lambro
  1. L'analisi del bisogno
  2. Il progetto
3. Rigenerazione urbana del sito di Via Zama 23
  1. La connessione con Ponte Lambro e le grandi trasformazioni urbane di contesto
  2. Il progetto



# MISSION E RUOLO DEL PROGETTO



Riduzione consumi  
energia primaria



Riduzione emissioni  
CO2



Piantumazione  
alberi



Consumo  
suolo



Resilienza  
climate change

Paesaggio Ambiente

Contesto

Servizi

Territorio

Stakeholders

Il «BISOGNO»

Abitanti

Commercianti

Fruitori

Produttori

Rappresentanti  
comunità locali



URBANA

SOCIALE

RIGENERAZIONE

PATRIMONIALE

CULTURALE



Riutilizzo  
manufatti dismessi



Tutela valenza  
culturale e qualità  
architettonica



Miglioramento  
condizioni fruizione  
e uso spazi



Comfort  
termico



Livello  
innovazione  
funzionamento  
edificio



# Rigenerazione di Ponte Lambro



## Contesto



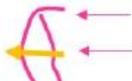
LIMITI/CRITICITÀ



VIVERE IL PAESAGGIO



INCONTRARE



COLLEGARE



COLTIVARE



In collaborazione con **MM**

*The green wave*

Con il sostegno di

Fondazione  
**CARIPLO**



# Rigenerazione di Ponte Lambro



MILANO  
**CASA**

Oggi

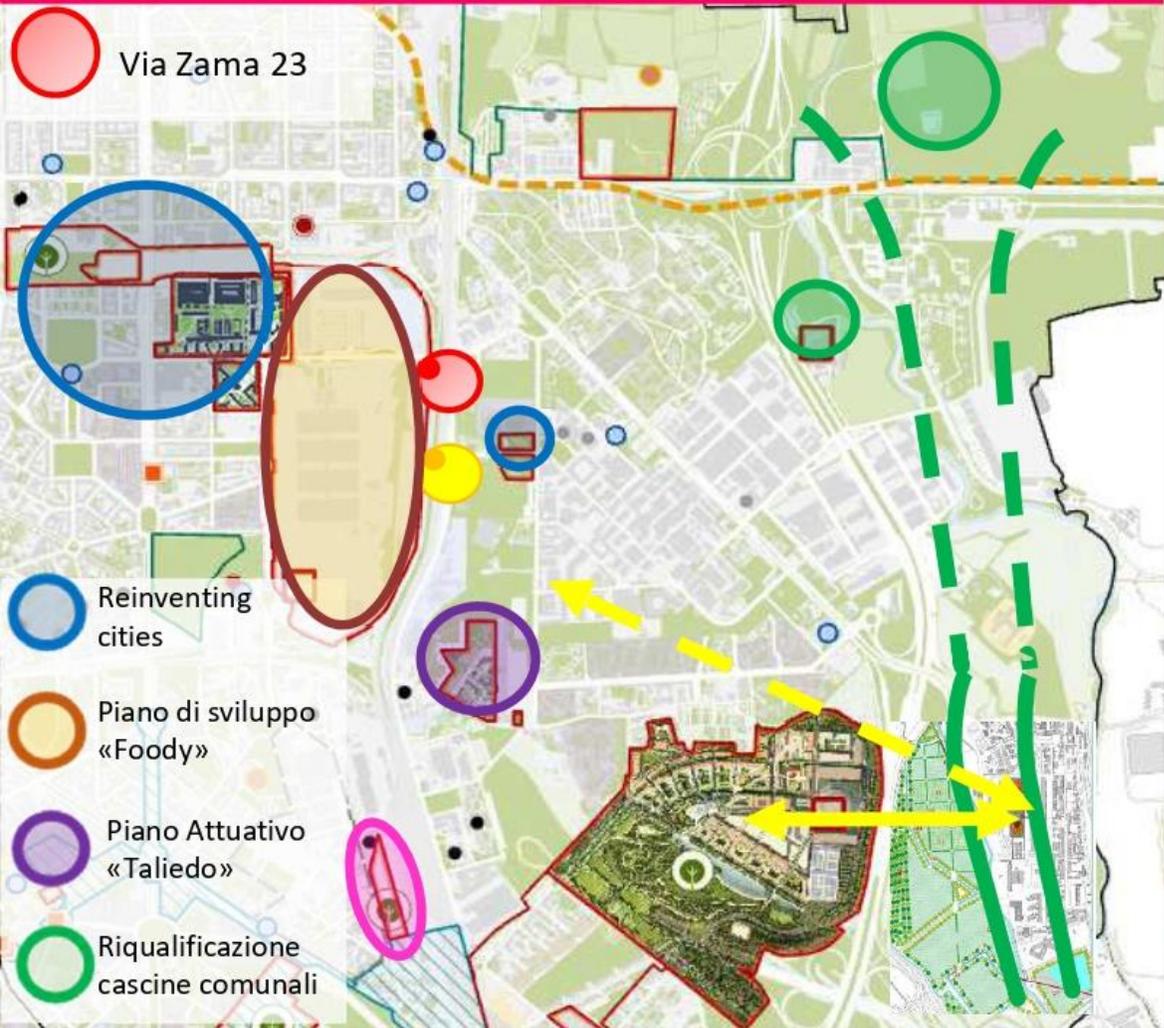
Domani



In collaborazione con **MM**



## La connessione con Ponte Lambro e le grandi trasformazioni urbane di contesto



*Keep in touch\_ Contatto*

Con il sostegno di

Fondazione  
**CARIPLO**



# Rigenerazione urbana del sito di Via Zama 23



MILANO  
**CASA**

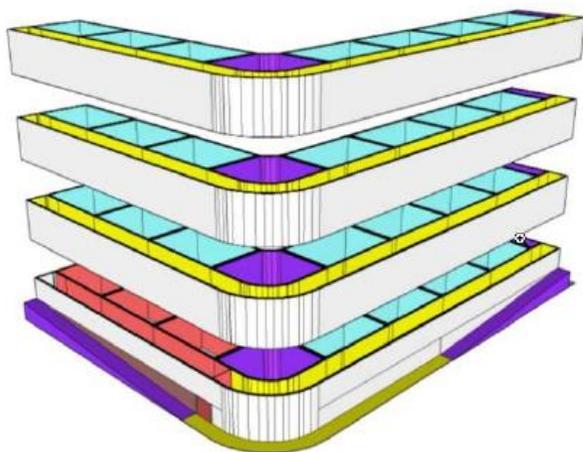
Oggi



Domani



Housing



In collaborazione con **MM**



Nuova Stazione  
dei Carabinieri

## Interventi di rappresentanti istituzionali

**Tommaso Gorini**

*Consigliere Comunale*

**Santo Minniti**

*Presidente Municipio 6*