

PROTOCOLLO DI COLLABORAZIONE
FINALIZZATO ALLA RIGENERAZIONE DEI QUARTIERI ERP

tra

Comune di Milano, codice fiscale n. 01199250158, con sede in Piazza della Scala n. 2 - 20121 Milano, in persona di Zinna Franco, Direttore della Direzione Casa;

e

Fondazione Cariplo, codice fiscale n. 00774480156, con sede in via Daniele Manin n. 23 - 20121 Milano, in persona di Urbani Sergio, Direttore Generale;

(di seguito, congiuntamente, anche le "Parti")

Premesso che:

- il Comune di Milano, nell'ambito delle proprie politiche di sviluppo territoriale, dando contestualmente attuazione a quanto previsto da ultimo con il PGT 2030 e con il Piano Periferie, intende promuovere iniziative, anche di partenariato con Enti del Terzo Settore oltre che con operatori del mondo industriale, che consentano di studiare e proporre soluzioni flessibili e di qualità per far fronte alla crescente domanda di abitazioni, che preme sulla città facendo emergere nuovi bisogni che necessitano di una risposta urgente, da individuarsi di concerto con i vari attori sociali;
- è intenzione del Comune di Milano sviluppare progetti di rigenerazione urbana integrata che, a partire dalla riconsiderazione delle potenzialità di sviluppo delle periferie, sappiano integrare la valorizzazione di asset, anche pubblici già esistenti, con funzioni territoriali integrate, con l'obiettivo di ottenere una migliore coesione sociale, nell'ottica di una città più equa e capace di creare, con continuità, valore pubblico aggiunto;
- Fondazione Cariplo, anche per il tramite di propri partner, svolge da anni attività strategica di carattere filantropico per la rigenerazione urbana ad impatto sociale ed è, pertanto, particolarmente interessata a mettere a disposizione del Comune il proprio know how insieme a finanziamenti specifici, al fine di collaborare nella realizzazione delle strategie dell'Amministrazione comunale nel campo delle politiche abitative;
- in tale contesto, Fondazione Cariplo ha predisposto una proposta progettuale che ha trasmesso al Comune di Milano, proposta finalizzata a rigenerare i quartieri ERP attraverso progetti di sistema, con i contenuti indicati nel documento allegato sub doc. 1 (di seguito, la "Proposta");
- la Proposta, coerentemente con le strategie di sviluppo delineate a livello nazionale dal PNRR e con le linee programmatiche dell'Amministrazione, intende offrire al Comune di Milano un contributo economico da impiegare per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana integrata, con riferimento ad aree specifiche individuate dal Comune che saranno analizzate in considerazione delle prospettive di sviluppo residenziale e dei relativi impatti sociali, oltre che riguardo alle procedure di gara e agli altri strumenti giuridici percorribili per avviare fattivamente la rigenerazione delle aree oggetto di studio;
- in particolare, secondo quanto meglio articolato nella Proposta, Fondazione Cariplo, anche per il tramite di entità/istituzioni di scopo ad essa riconducibili, quali Fondazione Housing Sociale ("FHS") e Fondazione di Comunità di Milano Città, Sud Ovest, Sud Est e Adda Martesana ONLUS ("FCM") (di seguito, congiuntamente, anche "Gruppo FC"), ha prospettato al Comune di sostenere le spese per le attività che saranno svolte nell'ambito di appositi gruppi di lavoro, composti anche da professionisti ed esperti del settore con particolari qualifiche ed esperienze, con il compito di elaborare prospettive e strategie che

- possano invogliare investimenti da parte di operatori del mercato ed organizzazioni sociali per la rigenerazione, anzitutto abitativa, e conseguentemente anche infrastrutturale, sociale, economica ed ecosistemica, delle aree indicate dall'Amministrazione;
- le Parti concordano che, essendo le attività oggetto del presente Protocollo strategiche per lo sviluppo della Città, i presidi di governance e gli organi previsti di seguito saranno sempre soggetti alle direttive e alle linee di indirizzo del Comune di Milano;
 - con deliberazione della Giunta Comunale n. 285 del 10/03/2023, il Comune di Milano ha approvato le linee di indirizzo per la sottoscrizione del presente protocollo;
 - con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 14 febbraio 2023, la Fondazione Cariplo ha approvato la sottoscrizione del presente protocollo;
 - le Parti intendono dunque sottoscrivere il presente protocollo di collaborazione (di seguito, il "Protocollo") per avviare una collaborazione istituzionale finalizzata a fornire risposte concrete alle nuove esigenze abitative che richiedono alla città di Milano interventi in tempi brevi per incrementare strutture e servizi che offrano abitazioni a condizioni agevolate e, al contempo, richiedono pure una riconfigurazione degli spazi pubblici, un maggior presidio infrastrutturale e di sicurezza, oltre che una nuova concezione della solidarietà basata sull'integrazione territoriale, ivi inclusa la realizzazione di ricerche ed eventi accessori finalizzati e connessi ai medesimi obiettivi.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

Art. 1

(Oggetto)

1. Con il presente Protocollo, le Parti intendono avviare una collaborazione finalizzata ad attuare la Proposta, che si allega sub **doc. 1**, mediante una condivisione delle iniziative e degli impegni necessari con riferimento all'ambito di promozione e sviluppo delle politiche abitative e, in particolar modo, alla rigenerazione edilizia e sociale, allo scopo di incrementare i servizi abitativi e non, anche nelle zone periferiche della città, che sono ritenute aree strategiche, per garantire una piena integrazione sociale ed una maggiore equità tra le persone, a partire dalla valorizzazione degli spazi pubblici a servizio della comunità locale.

Art. 2

(Le aree)

1. In attuazione degli obiettivi indicati al precedente art. 1, le Parti intendono procedere individuando aree strategiche sulle quali mettere alla prova la metodologia contenuta nella Proposta e avviare la collaborazione secondo i termini di seguito concordati, realizzando un programma strategico urbano per ciascuna delle aree elette come oggetto di analisi e potenziale valorizzazione (di seguito, i "PUSA").
2. In particolare, le analisi verranno svolte dal gruppo di lavoro di cui al successivo art. 5 (di seguito, il "Gruppo di Lavoro"), che sarà incaricato di sviluppare i PUSA per le singole aree che il Comune di Milano avrà indicato, in un numero massimo di 3, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 in merito alla possibilità di incrementare il numero di aree, con priorità tra quelle interessate da progetti PNRR e/o incluse nel c.d. Piano Periferie. In ogni caso, le aree saranno scelte dal Comune tenendo conto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, della presenza di:
 - patrimonio ERP del Comune di Milano, gestito da MM S.p.A.;
 - patrimonio di ALER Milano; - patrimonio strumentale del Comune di Milano;
 - patrimonio non strumentale del Comune di Milano;
 - caratteristiche strategiche per lo sviluppo della città;

- immobili da recuperare e/o aree da densificare;
 - spazi pubblici da valorizzare;
 - scuole da recuperare;
 - elevata accessibilità ai mezzi pubblici;
 - operatori sia pubblici che privati interessati a partecipare a una dinamica di trasformazione ideata e pianificata d'intesa con il Comune;
 - interventi già avviati che consentono l'ottimizzazione delle risorse del PNRR all'interno di un progetto unitario; - interventi di housing sociale già avviati;
 - interventi trasversali di natura sociale e culturale promossi o sostenuti da Fondazione Cariplo, da Fondazione Comunità di Milano o da altri attori del Terzo Settore.
3. Di comune accordo, le Parti potranno valutare di applicare i principi e le procedure di cui al presente Protocollo anche per aree ulteriori definite successivamente, o per progetti con ratio analogo relativi al social housing, a valere sulle risorse eventualmente rimesse a disposizione del presente protocollo di collaborazione attraverso il funzionamento del meccanismo previsto al successivo art. 6 comma 1.
 4. Una volta individuate le aree, il Comune di Milano, secondo le modalità che riterrà più idonee allo scopo, ne darà adeguata pubblicità e informazione, nel rispetto dei principi di massima partecipazione e trasparenza, specificando i propri obiettivi, anche al fine di favorire forme di dialogo pubblico, nei limiti del principio di non aggravamento del procedimento e compatibilmente con le attività e le esigenze del Gruppo di Lavoro.
 5. Una volta definiti i PUSA, il Comune di Milano potrà attivare le procedure ritenute più idonee per la loro attuazione, ivi incluso l'ottenimento di manifestazioni di interesse da parte di operatori economici e sociali che permettano di riqualificare le aree in tempi utili, nel rispetto delle procedure di legge e dei principi applicabili caso per caso.

Art. 3

(Attività)

1. Le Parti, anche per il tramite del Gruppo di Lavoro di cui al successivo art. 5, si impegnano a realizzare, per ciascuna delle aree di cui all'art. 2, entro i termini stabiliti da un cronoprogramma condiviso, un PUSA che rappresenti la visione progettuale strategica dello sviluppo rigenerativo atteso sull'area, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale.
2. I PUSA individueranno, inoltre, gli strumenti amministrativi e procedurali, oltre che i pertinenti schemi giuridici e gli annessi riferimenti normativi, per far sì che si possa selezionare il percorso di volta in volta maggiormente idoneo (per esempio, procedura di evidenza pubblica per la concessione di diritto di superficie, schema del promotore, concessione di costruzione e gestione, partenariato pubblico privato con Enti del Terzo Settore o altro) a dare concreta attuazione ai singoli interventi previsti dal Programma.
3. Per ogni PUSA verrà inoltre elaborato un documento, denominato "Proposta strategica per l'edilizia residenziale sociale", contenente l'approfondimento, sotto il punto di vista tecnico-progettuale, economico e giuridico del tema della riqualificazione e rigenerazione dei complessi ERP, in modo da avanzare una o più risposte strategiche in merito alle politiche abitative individuate.
4. Fermo restando il forte interesse per l'elaborazione dei PUSA, in quanto strumento dal grande potenziale strategico per lo sviluppo sostenibile delle aree della città individuate, dal punto di vista sociale, ambientale ed economico, le Parti si danno reciprocamente atto che la partecipazione al Gruppo di Lavoro o il presente accordo non comportano alcun impegno rispetto al successivo utilizzo dei PUSA o alla loro implementazione, attività che rimarranno soggetti a specifiche e autonome valutazioni e determinazioni.

Art. 4

(Governance)

1. Per la efficiente e tempestiva realizzazione degli obiettivi condivisi con il presente Protocollo, le Parti, entro 15 giorni dalla sottoscrizione, dando reciproca comunicazione dei nominativi rispettivamente individuati agli indirizzi di cui al successivo art. 9, costituiranno una cabina di regia coordinata dall'assessore alla Casa(di seguito, la "Cabina di Regia"), formata da n 3 rappresentanti di Fondazione Cariplo o del Gruppo FC, n 3 del Comune di Milano (che possono essere scelti anche tra le sue società in house MM S.p.A. e AMAT S.r.l.). La Cabina di Regia potrà, ove ritenuto opportuno, coinvolgere rappresentanti anche di Regione Lombardia e di ALER Milano.
2. La Cabina di Regia, che sovrintende l'attuazione del presente Protocollo, è la sede istituzionale di indirizzo delle attività affidate alle Parti e di verifica della realizzazione delle iniziative.
3. La Cabina di Regia ha, tra l'altro, il compito di:
 - a) promuovere le finalità sottese al Protocollo;
 - b) coordinare l'azione dei soggetti coinvolti nel Protocollo;
 - c) fornire indirizzi ed effettuare una periodica ricognizione dello stato di attuazione del Protocollo;
 - d) valutare eventuali modifiche e integrazioni di quanto concordato tra le Parti.

Art. 5

(Organi tecnici)

1. Le Parti, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo, dando reciproca comunicazione dei nominativi rispettivamente individuati agli indirizzi di cui al successivo art. 9, costituiranno un Gruppo di Lavoro con il compito di elaborare i PUSA per ogni area di cui all'art. 2. Il Gruppo di Lavoro dovrà prestare particolare attenzione all'ascolto delle comunità interessate ed eventualmente delle associazioni di zona, in modo che le esigenze e i bisogni della collettività direttamente coinvolta dagli interventi trovino adeguata tutela all'interno del processo di rigenerazione.
2. Il Gruppo di Lavoro sarà formato da membri, tra dipendenti o consulenti del Comune di Milano e/o di sue società in house e tra dipendenti o consulenti del Gruppo FC.
3. Il Gruppo di lavoro, per quanto occorra, sarà inoltre coadiuvato, a titolo esemplificativo, da esperti in materia di rigenerazione urbana, progettazione, contrattualistica pubblica e procedure di gara innovative, oltre che di pianificazione economico-finanziaria.
4. I dipendenti del Comune di Milano che parteciperanno al Gruppo di Lavoro avranno cura di assicurare il necessario coordinamento con tutti i dipartimenti del Comune di Milano interessati dalla Proposta, anche al fine di reperire le informazioni necessarie all'elaborazione dei PUSA.

Art. 6

(Copertura dei costi per l'elaborazione dei PUSA e rendicontazione)

1. Per la copertura dei costi per l'elaborazione dei PUSA, ivi incluse le relative attività accessorie previste dal presente accordo, Fondazione Cariplo metterà a disposizione un budget di 1.650.000 di Euro, di cui 150.000 Euro saranno dedicati ad attività accessorie di comunicazione e valutazione, gestite dalla Fondazione Cariplo, e 1.500.000 Euro saranno oggetto di un contributo di pari ammontare a Fondazione Comunità di Milano Città, Sud Ovest, Sud Est e Adda Martesana ONLUS finalizzato a sostenere le attività del Gruppo di Lavoro attraverso la costituzione di un fondo dedicato ("Fondo").

2. Fermo restando che tutte le attività previste dal presente Protocollo sono e dovranno rimanere senza oneri per l'Amministrazione comunale, i costi sostenuti per l'elaborazione dei PUSA potranno essere ristorati dai soggetti attuatori degli interventi o da altri donatori e immessi nella disponibilità del Fondo, in modo vincolato al riutilizzo per finanziare altri progetti analoghi di rigenerazione urbana integrata di interesse per l'Amministrazione.
3. Per favorire tale riutilizzo, il Comune di Milano si impegna altresì a dare evidenza che i costi per l'elaborazione dei PUSA sono stati sostenuti a valere sulle disponibilità del Fondo, indicandone l'ammontare degli stessi, affinché i soggetti selezionati per l'attuazione del PUSA possano valutare di concorrere al Fondo, come forma di compartecipazione socialmente responsabile alla rigenerazione urbana di parti importanti della città.
4. I costi sostenuti per l'elaborazione dei PUSA saranno oggetto di una reportistica dedicata che FCM trasmetterà al Comune di Milano, a Fondazione Cariplo e agli eventuali altri donatori, con indicazione degli importi riferiti a ciascun PUSA secondo il metodo c.d. *open book*.

Art. 7

(Ulteriori azioni delle Parti)

1. Le Parti potranno promuovere ulteriori azioni utili all'obiettivo di rigenerare i quartieri ERP attraverso progetti di sistema che siano in grado di apportare valore pubblico aggiunto alla Proposta. A tal fine, a mero titolo esemplificativo, le Parti potranno:
 - coinvolgere la comunità, gli Enti del Terzo Settore, le Università e gli Istituti di ricerca, ai fini dell'approfondimento delle problematiche relative alle singole aree di intervento e delle possibili strategie di risposta, anche organizzando incontri pubblici per la discussione delle problematiche in questione e per l'analisi comparata di esperienze di successo, italiane o straniere;
 - promuovere lo studio e l'adozione di best practices atte a sensibilizzare gli attori della rigenerazione urbana sull'importanza dell'approccio integrato e collaborativo nello sviluppo delle relative progettualità;
 - valutare ulteriori proposte connesse alla rigenerazione urbana delle aree e degli asset pubblici, ad esempio in tema di efficientamento energetico degli immobili pubblici secondo le più avanzate tecnologie disponibili;
 - valutare l'introduzione di strumenti innovativi per il monitoraggio e la misurazione dell'impatto sociale ed economico dei singoli progetti;
 - organizzare eventi e workshop di approfondimento, sensibilizzazione e confronto sulle tematiche trattate.
2. Per tutta la durata della presente collaborazione, Fondazione Cariplo si farà promotore, di concerto con il Comune di Milano e in collaborazione con la FCM, della ricerca di ulteriori finanziamenti da parte di soggetti non profit, investitori istituzionali e non, come forma di compartecipazione socialmente responsabile alla rigenerazione urbana di parti importanti della città, anche, se del caso, attraverso il ricorso a modalità flessibili e innovative di consultazione del mercato quali, ad esempio, meccanismi di c.d. real estate crowdfunding, social impact e green funds. Le modalità operative della ricerca di ulteriori ed eventuali finanziamenti, compresa la definizione dei target, dei requisiti richiesti e dei limiti della ricerca, verranno nel caso condivise per iscritto e separatamente con il Comune di Milano.

Art. 8

(Pubblicità, divulgazione e privacy)

1. Le Parti garantiranno la massima pubblicità e trasparenza delle azioni che verranno intraprese nell'ambito della Proposta, al fine di assicurare concorrenza e parità di trattamento, da un lato, e partecipazione pubblica e dialogo con i cittadini, dall'altro lato.
2. Le Parti potranno dare la più ampia diffusione alla sottoscrizione del presente Protocollo e ai risultati degli interventi dei PUSA, attraverso la pubblicazione di comunicati sui rispettivi siti internet oppure attraverso apposite azioni di comunicazione ed eventi divulgativi, concordandone preventivamente i relativi contenuti di massima e nel rispetto della normativa vigente in materia di *privacy*.
3. A tale scopo le Parti si accorderanno periodicamente sulle azioni di comunicazione da intraprendere, impegnandosi a non divulgare a terzi informazioni e documenti ricevuti e considerati confidenziali, salvo reciproco accordo e comunque unicamente per le finalità della Proposta.

Art. 9

(Comunicazioni)

1. Per le comunicazioni da effettuare tra le Parti si indicano i seguenti indirizzi.

Per Fondazione Cariplo:

- PEC: segreteria@pec.fondazionecariplo.it
- Mail: lorenzagazzerro@fondazionecariplo.it

Per il Comune di Milano:

- PEC: casa@pec.comune.milano.it
- Mail: [CASA Direzione@comune.milano.it](mailto:CASA_Direzione@comune.milano.it)
- Mail: franco.zinna@comune.milano.it

Art. 10

(Efficacia e durata del Protocollo)

1. Il presente Protocollo ha efficacia dalla data della sua sottoscrizione e sino al termine della Proposta, per come verrà concordato per iscritto dalle Parti.

Milano, 22/03/2023

Per il Comune di Milano
Franco Zinna

Per Fondazione Cariplo
Sergio Urbani