

Concorso MILANO PER L'ABITARE ACCESSIBILE – Concorso di Idee Porto di Mare: Quesiti

Quesito n°1

Domanda	GLI EVENTUALI RENDER DOVE SI POSSONO METTERE NELLA PRIMA TAVOLA O NELLA SECONDA E SE ESISTE UN NUMERO MINIMO O MASSIMO DI RAPPRESENTAZIONI TRIDIMENSIONALI. GRAZIE
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°2

Domanda	All'interno del Bando, è richiesta, tra gli ELABORATI TESTUALI, la “Verifica di coerenza con il programma funzionale”: 1. si possono avere maggiori delucidazioni in merito ai contenuti e alla consistenza in pagine e caratteri come per la relazione, in modo da mettere anche tutti i concorrenti sullo stesso piano? 2. possono essere inseriti al suo interno tabelle? 3. È un documento che deve semplicemente rispondere alle richieste del DIP ai paragrafi “3.2.1 Edificazione” e “3.2.2 Programma funzionale e modelli abitativi”, o devono essere affrontati anche altri temi? Grazie.
Risposta	1. La scelta è rimandata ai partecipanti. 2. Sì, il bando non lo esclude. La verifica di coerenza con il programma funzionale deve rispondere alle richieste del DIP, in particolare ai paragrafi “3.2.1 Edificazione” e “3.2.2 Programma funzionale e modelli abitativi”, nonché in relazione all'idea progettuale proposta.

Quesito n°3

Domanda	A pagina 14 del Bando si parla degli Elaborati Grafici: 1. si interpreta bene nel dire che nella prima tavola A0 va inserito un planovolumetrico delle coperture con infografica relativa alla consistenza dei vari edifici? 2. Nella seconda tavola di dettaglio in A1, data la limitatezza dello spazio, si deve dare priorità ai nuovi edifici o a quelli tutelati? 3. È possibile inserire immagini interne ed esterne? Se sì, al fine di porre tutti i concorrenti sullo stesso piano, in che numero?Grazie.
Risposta	1. L' art. "4.1) Elaborati progettuali richiesti" del Bando prevede la presentazione di n.1 tavola formato A0 contenente "(...) la rappresentazione

	dell'idea progettuale mediante schema planivolumetrico complessivo dell'intera area (masterplan), in scala 1:2.000/1:5.000 a discrezione dei concorrenti (...)" La scelta è rimandata ai partecipanti in relazione all'inserimento di elementi utili a descrivere la proposta ideativa. 2. La scelta è rimandata ai partecipanti. 3. La scelta è rimandata ai partecipanti.
--	---

Quesito n°4

Domanda	Escludendo gli edifici segnalati dal DIP a pagina 35 e nel file "ddr-6-novembre-2007.00.pdf", tutti gli altri edifici possono essere demoliti? In caso positivo è possibile avere il riferimento delle superfici costruite attuali in modo da poter verificare la rispondenza del saldo finale? Grazie.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti. La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. In particolare è necessario fare riferimento alla quantità edificabile massima prevista dal DIP al paragrafo "3.2.1 Edificazione"

Quesito n°5

Domanda	Il Bando di gare in merito all'elaborazione della tavola in formato A0 richiede che sia rappresentata l'idea progettuale mediante schema planivolumetrico complessivo dell'intera area in scala 1:2.000/1:5.000 a discrezione dei concorrenti. Se si opta per la scala 1:2000 l'area di progetto con il contesto fornito occuperebbe non più di 2/3 della tavola. la restante parte di superficie può essere integrata eventualmente da ulteriore contesto, piuttosto che da schemi vari, sezioni urbane, testi o quant'altro?
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°6

Domanda	Al punto 1.5 del Bando di Concorso (Costo stimato per la realizzazione dell'opera) viene riportato un costo complessivo di 98.181.750,48€ derivato dal costo di costruzione di 494,96 €/mq. A partire da questi dati la Superficie edificabile dovrebbe essere 198.393 mq; nel DIP sono previsti, in sommatoria, 158.193,00 mq. Si chiede di chiarire la discrepanza di superfici rilevata (pari a 40.170 mq). Si sollevano, inoltre, dei dubbi sul costo di costruzione previsto pari a 494,96 €/mq, consapevoli che i costi di costruzione di mercato attuali sono distanti da questa somma (circa
---------	--

	2000/2500 €/mq): perché un parametro fiscale così scollegato dai costi effettivi?
Risposta	Il dato di 198.363 mq su cui è stato stimato il costo per la realizzazione dell'opera ai fini della quantificazione del premio, corrisponde alla Scommerciale calcolata in analogia a quanto definito per l'area di Zama-Salomone secondo quindi l'equazione Scommerciale = SL*1,25 con una SL pari a 158.690 mq. In riferimento al costo di costruzione si rimanda all'art. 1.5 del Bando che riporta: "il calcolo è stato effettuato in analogia con il costo di costruzione pari a euro 494,96/mq, come definito con Determina Dirigenziale n.10249 del 13/11/2025."

Quesito n°7

Domanda	Con riferimento alle "funzioni urbane accessorie compatibili con il GFU" al punto 3.2.1. del DIP (pag.31), si chiede se i 50.334 mq previsti possono includere una quota di residenza da destinare a libero mercato e, se sì, in quale percentuale.
Risposta	Si conferma che nelle "funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU" è compresa anche la funzione residenziale libera. In riferimento alla quota percentuale si rimanda al capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP, che riporta: "(...) Mix funzionale: in coerenza con le deliberazioni comunali e le "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" vigenti, il dimensionamento del programma funzionale (rapporto tra ERSC, servizi pubblici e quote libere compatibili) dovrà essere concepito dai progettisti come uno strumento attivo per favorire la sostenibilità economica complessiva dell'intervento, in linea con le metodologie di partenariato pubblico-privato già promosse in altri compendi dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile, assicurando al contempo il raggiungimento dei target sociali del Piano stesso". Si segnala inoltre che, come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "(...) Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato".

Quesito n°8

Domanda	All'interno delle linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo da una parte si dice di "Considerare il modellamento del terreno durante la progettazione per minimizzare l'impatto sul suolo e ridurre i volumi di scavo/riempimento, in particolare limitando le costruzioni interrato." e dall'altra si dice di "Prediligere la realizzazione di locali al di sotto del sedime dell'edificio – come garage e locali tecnici." oppure di "Dotare gli edifici di
---------	---

	adeguati spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e, per una loro efficace gestione, valutare la possibilità di una loro collocazione ai piani interrati degli edifici.”: interpretiamo bene quindi nel dire che la costruzione sotterranea va evitata salvo le destinazioni caldegiate (parcheggi, locali tecnici e rifiuti)? Anche perché diversamente “Collocare la sosta veicolare preferibilmente in struttura, prediligendo i posti auto ai box privati in quanto soluzioni flessibili e maggiormente efficienti.” comporterebbe la realizzazione di volumi emergenti che consumerebbero la SL disponibile per la collocazione delle varie funzioni.
Risposta	Sì, l'interpretazione è corretta. Le indicazioni delle Linee Guida mirano a bilanciare la tutela ambientale con l'efficienza funzionale degli spazi, secondo due principi complementari: tutela del suolo: la costruzione sotterranea va ridotta al minimo, evitando di estendere gli scavi all'esterno del sedime dell'edificio. L'obiettivo è preservare la permeabilità profonda del lotto (verde profondo e invarianza idraulica); ottimizzazione dei volumi: le funzioni accessorie e di servizio (parcheggi, impianti, rifiuti) devono essere collocate nell'interrato, esclusivamente sotto l'impronta a terra del fabbricato. Come dedotto, questa strategia è essenziale per evitare la realizzazione di volumi emergenti di servizio che andrebbero a compromettere la qualità architettonica e urbana degli spazi al piano terra.

Quesito n°9

Domanda	Sto partecipando alla procedura come Libero Professionista indicando nell'istanza di partecipazione un collega come collaboratore con i seguenti dati: Nome; Cognome; Nato a; Il; Ordine di appartenenza; Titolo professionale; N. Iscrizione; Codice fiscale; P.IVA; E-mail; PEC. 1. Sono dati sufficienti? 2. Vanno allegati altri documenti/dati? 3. Va firmata l'istanza anche dal Collaboratore? 4. Anche il collaboratore deve compilare il DGUE? Grazie.
Risposta	1. Come riportato nell'istanza di partecipazione a pag. 5: "Nel caso in cui al progetto partecipino dei collaboratori esterni, non facenti parte del RTP, è possibile inserire i nominativi in coda ai dati dei membri del gruppo, specificando la loro qualifica, fermo restando che qualunque collaboratore può partecipare nell'ambito di un unico progetto partecipante." e "Replicare la tabella soprastante per ogni membro del Raggruppamento". 2. All'istanza di partecipazione va allegato quanto specificato all' art. 4.2 "Documentazione amministrativa richiesta" del Bando.

Quesito n°10

--	--

Domanda	Nel bando viene indicato come adempimento il pagamento dell'imposta di bollo, non viene però indicato l'ammontare ed eventualmente la composizione della ricevuta in modo da annullare il bollo e/o come intestarla. Si possono avere delucidazioni al riguardo?
Risposta	L'imposta di bollo, prevista per le istanze trasmesse per via telematica e dovuta per le istanze di partecipazione ai concorsi come motivato dalla risposta n. 177/2024 dell'Agenzia delle Entrate, è di euro 16,00. All'istanza di partecipazione, come previsto all'art. 4.2.1 del Bando, dovrà essere allegata "la ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo" secondo la normativa vigente.

Quesito n°11

Domanda	All'interno del link nella sezione altri documenti, sono state allegate le foto del luogo: è possibile avere una planimetria con i coni ottici riferiti alle varie inquadrature? Grazie.
Risposta	Sì, seguirà Avviso, pubblicato nella "Homepage" del Concorso, della disponibilità di quanto richiesto nella sezione "Bando e documenti".

Quesito n°12

Domanda	Con riferimento all'art. 1.5 del Bando, si rileva che il costo dell'opera è stato determinato applicando il valore convenzionale di € 494,96/mq (Determina Dirigenziale n. 10249/2025). Poiché tale parametro risulta inferiore ai reali prezzi di edificazione per interventi residenziali ZEB/sociali, si chiede di chiarire: 1. Se il valore di € 494,96/mq vada inteso unicamente come parametro convenzionale per il calcolo dei corrispettivi professionali (ID-Opere U3) o se rappresenti un tetto massimo vincolante di costo. 2. Se, nel "Modulo di quantificazione dei costi" (file Excel) e ai fini del Criterio di valutazione 5 (Fattibilità economica), i concorrenti debbano: 2.1. Applicare tassativamente l'importo convenzionale di € 494,96/mq; 2.2. Adottare stime parametriche di mercato / Prezzario Regione Lombardia commisurate ai costi reali di intervento.
Risposta	Il valore di € 494,96/mq è stato utilizzato come parametro per il costo di realizzazione dell'opera ai fini della quantificazione del premio e non indica il valore massimo del costo di costruzione. Per la stima sommaria dei costi il bando prevede, all'Art. "4.1) Elaborati progettuali richiesti" l'invio della "Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". In riferimento ai criteri parametrici si

	rimanda al Cap. 4 del DIP "Sostenibilità economica e indicazioni di costo": "Criteri parametrici di riferimento: per garantire l'omogeneità e la piena confrontabilità delle proposte, la stima dovrà essere calcolata su base puramente parametrica (costo medio al mq di superficie lorda). Per le diverse voci nonché in funzione delle componenti previste – quali l'Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), i servizi, le opere relative allo Spazio Pubblico, alle Infrastrutture, alla Mobilità e alle reti, etc. – si dovrà fare riferimento ai costi parametrici standard desumibili dal Prezzario Ufficiale di Regione Lombardia vigente o da standard parametrici comunali condivisi."
--	--

Quesito n°13

Domanda	Con riferimento a quanto previsto dal DIP per le aree pubbliche (rif art. 3.2.1), secondo cui “la proposta ideativa dovrà prevedere una quota pari ad almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da restituire a parco, in continuità con il parco di Porto di Mare e almeno il 5% della ST per funzioni sportive”, si chiede di chiarire se la quota minima del 30% della ST da destinare a parco debba essere calcolata sull'intera Superficie Territoriale (ST) oppure se debba essere riferita al 50% della ST destinato a spazio pubblico e a uso pubblico.
Risposta	Come riportato nel paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP, la quota minima pari al 30% della ST da destinare a parco rientra nella quota minima del 50% della ST da destinare a spazio pubblico e a uso pubblico. La quota va pertanto calcolata sull'intera Superficie Territoriale.

Quesito n°14

Domanda	Aree pubbliche: la proposta ideativa dovrà prevedere una quota pari ad almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da restituire a parco, in continuità con il parco di Porto di Mare e almeno il 5% della ST per funzioni sportive. Le funzioni sportive sono da considerarsi outdoor o indoor?
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti. Dipenderà dalla tipologia di funzioni sportive proposte.

Quesito n°15

Domanda	Ritenete coerente con i principi di correttezza, trasparenza e tutela del lavoro
---------	---

	intellettuale degli Architetti indire un concorso di idee per Porto di Mare, quando sulla stessa area il Comune di Milano ha già avviato un percorso per coinvolgere soggetti privati? Ci riferiamo in particolare all'“Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati contenenti soluzioni tecnico-gestionali finalizzate alla realizzazione e gestione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC)”, nell'ambito del Piano Straordinario per la Casa Accessibile, che individua espressamente Porto di Mare tra le aree interessate. Non si rischia così di chiedere agli architetti di investire tempo, competenze e lavoro intellettuale in un concorso di idee (e non di progettazione, non a caso) cui esiti potrebbero poi essere superati o completamente ripensati dai soggetti privati che svilupperanno concretamente l'intervento, affidandone a loro volta la progettazione ad altri professionisti? Quale sarà quindi il reale valore degli esiti del concorso e quale garanzia esiste che le idee prodotte dai partecipanti possano effettivamente essere sviluppate e riconosciute? È davvero questa la modalità più corretta per valorizzare il lavoro degli architetti, se la concreta realizzazione dell'intervento viene contestualmente demandata a operatori privati?
Risposta	Come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n.365 del 26/03/2026, l'Amministrazione ha inteso promuovere il concorso di idee 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 con i professionisti del settore per portare soluzioni abitative inedite, sostenibili e di alta qualità architettonica all'interno del Piano Straordinario per la Casa Accessibile. Come specificato nei bandi, le presenti procedure concorsuali sono finalizzate all'acquisizione di masterplan per lo sviluppo di ciascuna delle due aree sulla base degli indirizzi forniti nei relativi Documenti di Indirizzo alla Progettazione. Inoltre, come riportato all'art 6.1 del Bando “L'idea vincitrice e le due idee premiate sono acquisite in proprietà dalla Stazione Appaltante o ente concedente, previa eventuale definizione degli assetti tecnici, e possono essere poste a base di un successivo Concorso di progettazione o di un appalto di servizi di progettazione, a cui possono partecipare i premiati qualora in possesso dei relativi requisiti soggettivi (cfr. art. 46, comma 4, terzo periodo del Codice)”. Spetta ai professionisti e ai soggetti interessati valutare autonomamente l'opportunità o meno di partecipare al presente Concorso.

Quesito n°16

Domanda	Il DIP richiede che almeno il 60% della Superficie Territoriale sia costituito da superfici permeabili. Si chiede di chiarire se tale percentuale debba essere calcolata: sulla superficie del solo Perimetro 1, pari a 143.813 m²; oppure sull'intera area di concorso, pari a 183.787 m².
---------	--

Risposta	La percentuale deve essere calcolata in riferimento alla superficie territoriale del Perimetro 1, pari a 143.813 mq.
----------	--

Quesito n°17

Domanda	Il DIP richiede che almeno il 50% della superficie dei piani terra sia destinato a servizi e commercio di vicinato. Si chiede di chiarire: • se la percentuale debba essere calcolata sulla superficie lorda complessiva di tutti i piani terra; • se debba essere rispettata per ogni singolo edificio oppure sull'intero insediamento; • se possano essere conteggiati anche servizi condominiali, spazi collaborativi e funzioni comuni legate all'abitare.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - la percentuale deve essere calcolata in riferimento alla superficie lorda complessiva dei piani terra relativa all'edificazione proposta all'interno del Perimetro 1; - il Bando non lo specifica; - gli spazi comuni a supporto dell'alloggio sono da computare nella superficie convenzionale. L'incremento fino al 20% della dotazione di spazi comuni deve essere compreso nell'edificazione massima prevista.

Quesito n°18

Domanda	Si chiede di confermare se, all'interno della Grande Funzione Urbana, non siano applicabili eventuali riduzioni della dotazione di parcheggi connesse all'elevata accessibilità al trasporto pubblico.
Risposta	Non sono ammesse riduzioni in merito alla richiesta di riduzioni della dotazione di parcheggi e si rimanda al paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali - Sosta": "(...) Si richiede ai concorrenti che la dotazione di sosta pertinenziale, oltre a rispettare la L. n. 1150/1942 e s.m.i., assicuri il ricovero di tutti i veicoli determinati dalle verifiche sul fabbisogno pertinenziale, calcolato sulla base delle superfici e delle funzioni previste. La proposta ideativa, inoltre, dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica; si richiedono aree per la sosta per tutti i veicoli stimati dal calcolo dell'indotto delle varie funzioni. Qualora la proposta dovesse impattare sull'offerta di sosta esistente, sarà necessario reperire in struttura o altrove, in altre aree idonee, gli spazi necessari ad accogliere la domanda di sosta già esistente, al fine di evitare che questa si ricollochi in maniera irregolare a discapito dei quartieri limitrofi." Per la stima della domanda di sosta pubblica fare riferimento a quanto segue. Stima domanda di sosta pubblica In linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto,

	considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; - 30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario.
--	--

Quesito n°19

Domanda	E' possibile dare una definizione univoca per Superficie Convenzionale o il riferimento normativo da cui dedurla?
Risposta	La dicitura "Superficie convenzionale" all'interno del DIP non fa riferimento a un testo normativo, ma rispecchia la definizione di servizio ai sensi del PGT. Pur da non considerarsi in SL, la modalità di calcolo della superficie convenzionale è la medesima di quella utilizzata per il calcolo della SL, secondo l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e ricomprende gli spazi comuni e collaborativi a supporto dell'alloggio.

Quesito n°20

Domanda	Con riferimento al paragrafo 3.2.1 del DIP, nel quale si indica per l'ERSC «almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.478 mq», per i SAP «almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.381 mq» e per le funzioni urbane accessorie «un massimo di 50.334 mq», si chiede di precisare se le quantità indicate per ERSC e SAP debbano essere intese quali quantità minime inderogabili, quantità obiettivo oppure valori da assumere come fissi ai fini della proposta ideativa. Si chiede inoltre se sia ammesso il superamento di tali quantità e quale sia, conseguentemente, la quantità edificabile complessiva massima ammessa nel Perimetro 1. Si chiede infine di specificare la modalità di determinazione della «superficie convenzionale» e il relativo rapporto con la Superficie Lorda – SL ai fini della verifica del programma funzionale.

Risposta	Come riportato al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP: “• Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) – per almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.478 mq, pari a 0,65 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa); • Servizi Abitativi Pubblici (SAP) per almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.381 mq, pari a 0,1 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa).” Si tratta pertanto di quantità minime inderogabili. “Funzioni accessorie ai servizi: • funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per un massimo di 50.334 mq, derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità (IT) massimo pari a 0,35 mq/mq di SL.” Le quantità di ERSC e SAP sono da considerarsi minime, come riportato al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP. È possibile incrementare tali quantità fino all'edificazione massima prevista. L'edificazione massima è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU come specificate nel paragrafo “3.2.1 Edificazione” e pari a 158.193 mq. Pur non considerata SL, la modalità di calcolo della superficie convenzionale è la medesima di quella utilizzata per il calcolo della SL, secondo l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e ricomprende gli spazi comuni e collaborativi a supporto dell'alloggio.
----------	---

Quesito n°21

Domanda	Con riferimento alle prescrizioni del DIP secondo cui la proposta ideativa dovrà prevedere «una quota pari ad almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da restituire a parco» e «almeno il 5% della ST per funzioni sportive», nonché alla successiva prescrizione secondo cui «almeno il 60% della superficie territoriale» dovrà essere costituito da superfici permeabili, si chiede di precisare se tali percentuali debbano essere calcolate sulla superficie territoriale del solo Perimetro 1, pari a circa 143.813 mq, oppure sull'intera area di Concorso, comprensiva del Perimetro 2, pari a circa 183.787 mq. Si chiede altresì conferma che le quantità edificatorie indicate al paragrafo 3.2.1 siano riferite esclusivamente alla superficie territoriale del Perimetro 1.
Risposta	Le percentuali devono essere calcolate in riferimento alla superficie territoriale del Perimetro 1, pari a 143.813 mq. Si conferma che la quantità edificabile massima indicata nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP è riferita al Perimetro 1.

Quesito n°22

Domanda	Con riferimento alla prescrizione del DIP che richiede «almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da
---------	---

	restituire a parco» e «almeno il 5% della ST per funzioni sportive», si chiede di chiarire se la quota del 30% destinata a parco e quella del 5% destinata a funzioni sportive debbano intendersi comprese all'interno della quota complessiva minima del 50% di spazio pubblico e ad uso pubblico oppure come quantità aggiuntive. Si chiede inoltre se una medesima superficie, qualora ne possieda contemporaneamente i requisiti, possa concorrere alla verifica di più parametri, ad esempio quale superficie a parco, superficie destinata a funzioni sportive e superficie permeabile.
Risposta	Come riportato nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP, la quota minima pari al 30% della ST da destinare a parco e il 5% della ST da destinare a funzioni sportive rientrano nella quota minima del 50% della ST da destinare a spazio pubblico e a uso pubblico. Le quote vanno pertanto calcolate sull'intera Superficie Territoriale (Perimetro 1). Una medesima superficie, qualora ne possieda contemporaneamente i requisiti, può concorrere alla verifica di più parametri.

Quesito n°23

Domanda	Con riferimento alla prescrizione secondo cui «almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato», si chiede di precisare quale superficie debba essere assunta come riferimento per tale verifica e, in particolare, se la percentuale del 50% debba essere calcolata sulla superficie dei piani terra relativa alla sola Edilizia Residenziale Sociale Calmierata – ERSC, sulla superficie relativa congiuntamente a ERSC e Servizi Abitativi Pubblici – SAP, oppure sulla superficie complessiva dei piani terra di tutte le funzioni previste nel masterplan, comprese le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Si chiede inoltre di chiarire se tale percentuale debba essere verificata complessivamente sull'intero Perimetro 1 oppure per ciascun edificio o comparto funzionale. Si chiede infine di precisare quali funzioni possano essere computate all'interno della suddetta quota e, in particolare, se possano esservi ricompresi, oltre alle attività commerciali e ai servizi aperti al pubblico, anche servizi alla residenza, spazi comuni e collaborativi, coworking, sale polifunzionali, portinerie, depositi per biciclette e analoghe funzioni collettive connesse al modello abitativo.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1) Come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato." 2) La percentuale deve essere calcolata in riferimento alla superficie lorda complessiva dei piani terra relativa all'edificazione proposta all'interno del Perimetro 1. 3) Relativamente alle funzioni, in accordo anche con le "linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo", nella quota del 50% della superficie del piano terra destinata a servizi possono essere computati anche gli spazi collaborativi e le funzioni comuni legate all'abitare, purché progettati

	con formula ibrida o aperta all'esterno, dotati quindi di accessibilità, trasparenza visiva dal fronte pubblico e modalità di gestione che garantiscano il presidio sociale, l'integrazione e l'apertura verso la comunità e il quartiere circostante, escludendo locali meramente pertinenziali o ad uso strettamente privato dei soli residenti.
--	--

Quesito n°24

Domanda	Considerato che il DIP descrive l'area come caratterizzata dalla presenza di «piccoli capannoni adibiti a vari usi e depositi a cielo aperto, cascine sottoutilizzate o da ristrutturare, impianti sportivi» e precisa inoltre che le cascine esistenti lungo via Fabio Massimo «manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale», si chiede di specificare quali edifici, manufatti, impianti e attività debbano essere obbligatoriamente conservati nella proposta ideativa e quali possano invece essere oggetto di demolizione, trasformazione o rilocalizzazione. Si chiede, se disponibile, di fornire una planimetria riepilogativa che individui gli immobili da conservare, gli immobili eventualmente demolibili, gli immobili sottoposti a tutela, le attività o concessioni da mantenere, le attività eventualmente rilocalizzabili e gli accessi o collegamenti che debbano rimanere operativi. Si chiede altresì se la strategia di attuazione per lotti funzionali debba garantire la continuità operativa di specifiche attività attualmente presenti e, in caso affermativo, quali.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - la scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti; - la documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso; - il Bando non lo richiede.

Quesito n°25

Domanda	Con riferimento al paragrafo 3.1.4 del DIP, nel quale si evidenzia una «contaminazione diffusa concentrata soprattutto nei materiali di riporto» e si precisa che «sulle aree sono in corso le attività di redazione ed esecuzione del Piano della Caratterizzazione», nonché alla successiva indicazione di una stima delle bonifiche «pari a 36.000.000 €», si chiede di precisare se, ai fini della presente fase concorsuale, tale importo debba essere assunto invariabilmente da tutti i concorrenti indipendentemente dall'assetto insediativo e dalle scelte progettuali proposte. Si chiede altresì se siano ammesse, già nella proposta ideativa, differenti strategie di bonifica, messa in sicurezza o gestione delle terre e dei materiali correlate alla localizzazione degli edifici, alla profondità degli scavi e alla configurazione delle superfici a verde. Si chiede infine se possano essere messi a disposizione dei concorrenti gli esiti ad oggi disponibili del Piano della Caratterizzazione, possibilmente anche in forma cartografica o georeferenziata.
---------	---

Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - come riportato al capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP: "[...] Al fine di garantire la piena confrontabilità delle proposte, la stima delle bonifiche per il sito oggetto di Concorso (predisposta dalla Direzione Verde e Ambiente del Comune di Milano) è pari a 36.000.000 € [...]". Il valore è da considerarsi per tutti i partecipanti. - la scelta è rimandata ai partecipanti. - la documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.
----------	---

Quesito n°26

Domanda	Con riferimento al Bando, nel quale si indica un «costo stimato per la realizzazione dell'opera, comprensivo degli oneri della sicurezza» pari a € 98.181.750,48, e al DIP, nel quale viene separatamente indicata per le bonifiche una stima «pari a 36.000.000 €», si chiede di precisare se l'importo di € 98.181.750,48 rappresenti un limite economico complessivo da rispettare nella proposta ideativa oppure un valore convenzionale assunto ai fini del Concorso. Si chiede inoltre di precisare se tale importo comprenda o meno i € 36.000.000 stimati per le bonifiche, se comprenda le opere eventualmente previste nel Perimetro 2 e quali categorie di costo debbano essere considerate ai fini della valutazione della «fattibilità operativa ed economica del progetto».
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - l'importo di € 98.181.750,48 non è da intendersi come costo massimo dell'intervento; - l'importo di € 98.181.750,48 non comprende il costo delle bonifiche stimato di € 36.000.000 e non comprende quanto richiesto all'interno del Perimetro 2.

Quesito n°27

Domanda	Con riferimento al DIP, secondo cui i concorrenti «dovranno compilare obbligatoriamente il Modulo dedicato alla quantificazione dei costi allegato», e al Bando, che richiede una «stima sommaria dei costi» all'interno degli elaborati testuali, si chiede di precisare se il Modulo di quantificazione dei costi debba essere caricato separatamente nel formato originale, convertito in PDF, inserito nel PDF contenente la relazione illustrativa oppure utilizzato esclusivamente quale schema di riferimento per la stima da riportare nella relazione. Qualora sia richiesto il caricamento del file nel formato originale, si chiede inoltre di precisare le modalità attraverso le quali dovrà essere garantito l'anonimato con particolare riferimento alle proprietà e ai metadati del file.
Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa

	(max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • Carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. La relazione descriverà la proposta di intervento in risposta alle finalità del Piano Straordinario per la Casa, contenute nel DIP (Documento di Indirizzo alla Progettazione e Programma di Concorso), nonché metterà in evidenza i concetti espressi graficamente, con particolare riferimento alle indicazioni e ai criteri di valutazione indicati nel Bando. - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)." Pertanto, il modulo di quantificazione dei costi deve essere in pdf incluso nel file unico contenente la Relazione Illustrativa e la Verifica di coerenza con il programma funzionale.
--	---

Quesito n°28

Domanda	Con riferimento al paragrafo 4.1 del Bando, nel quale per la «Relazione illustrativa» sono indicate «massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina» e «massimo di n. 16.000 battute spazi compresi», mentre nello stesso elaborato vengono inoltre richieste la «Verifica di coerenza con il programma funzionale» e la «Stima sommaria dei costi», si chiede di precisare se queste ultime debbano essere comprese entro le cinque facciate e le 16.000 battute previste per la relazione illustrativa oppure possano essere riportate in pagine aggiuntive all'interno del medesimo file PDF.
Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa (max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza (vedasi risposta n. 2) e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • Carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. (..) - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". Pertanto, il numero massimo di pagine e di battute si riferisce solo alla Relazione Illustrativa. Il limite di 10 MB si riferisce all'unico file comprendente quanto sopra.

Quesito n°29

Domanda	Con riferimento al Bando, nel quale è espressamente indicato che «non è prevista alcuna visita dei luoghi», e al DIP, nel quale viene richiesto che lo studio bioclimatico sia supportato da «sopralluoghi, rilievi fotografici e verifica delle condizioni di comfort esterno», si chiede conferma che, nella presente fase di Concorso di idee, lo studio bioclimatico possa essere sviluppato sulla base della documentazione di Concorso e dei dati disponibili e che il riferimento a sopralluoghi e rilievi diretti debba intendersi riferito alle eventuali successive fasi di progettazione.
Risposta	Lo studio bioclimatico può essere sviluppato sulla base della documentazione messa a disposizione dei partecipanti sul sito del Concorso.

Quesito n°30

Domanda	Con riferimento al DIP, nel quale si richiede che «la proposta, fin dalle fasi embrionali, dovrà eseguire una verifica di resilienza climatica» e che «la proposta ideativa dovrà includere una stima della Carbon Footprint» nonché «una valutazione del ciclo di vita dell'opera (LCA)», si chiede di precisare quale livello di approfondimento sia richiesto nella presente fase di Concorso di idee. Si chiede in particolare se siano ritenute sufficienti valutazioni qualitative e/o parametriche coerenti con il livello di definizione del masterplan oppure se siano richiesti specifici calcoli quantitativi, e in quale elaborato tali verifiche debbano essere riportate. Con riferimento inoltre al richiamo ai «criteri ambientali applicabili alla progettazione e realizzazione di opere pubbliche (CAM Edilizia)» e alla previsione secondo cui nelle successive fasi di progettazione dovranno essere redatte la «Relazione di sostenibilità dell'opera» e la «Relazione CAM», si chiede di precisare se, nella presente fase concorsuale, debba essere verificata e documentata la conformità della proposta ai «CAM Edilizia 2025» nel loro complesso oppure esclusivamente con riferimento ai criteri espressamente richiamati nel DIP. Si chiede altresì di chiarire se le verifiche relative a resilienza climatica, Carbon Footprint, LCA e CAM costituiscano contenuti obbligatori della proposta ideativa oppure elementi da valutarsi nell'ambito del criterio «Sostenibilità progettuale». Si chiede infine di precisare se all'intervento debba essere applicato il principio «Do No Significant Harm – DNSH» e, in caso affermativo, quale quadro normativo e quali criteri o schede tecniche debbano essere assunti dai concorrenti nella presente fase ideativa, nonché quale livello di verifica debba essere rappresentato negli elaborati di Concorso
Risposta	Il livello di approfondimento richiesto dovrà essere proporzionato alla fase concorsuale e al livello di definizione della proposta. Gli strumenti di sostenibilità dovranno essere utilizzati prevalentemente come strumenti di

	indirizzo e confronto delle alternative progettuali, attraverso valutazioni qualitative e/o parametriche, e non come verifiche di conformità proprie delle successive fasi di progettazione. Dovranno essere valutati prioritariamente i Criteri Ambientali Minimi espressamente richiamati nel DIP, in relazione alle informazioni disponibili e al livello di definizione progettuale proprio della presente fase. Non è pertanto richiesta una LCA completa e di dettaglio, né una verifica puntuale dei singoli CAM che presuppongono la definizione di un progetto e di specifiche soluzioni tecniche. Le valutazioni relative a resilienza climatica, Carbon Footprint, LCA e CAM costituiscono elementi da considerare nell'ambito del criterio di sostenibilità progettuale, secondo quanto previsto dai criteri di valutazione del Concorso. Il DNSH non costituisce un adempimento richiesto nella presente fase concorsuale, salvo specifici obblighi derivanti dalla normativa, dalla fonte di finanziamento o dalla procedura applicabile.
--	--

Quesito n°31

Domanda	Con riferimento al DIP, nel quale si richiede che «la proposta ideativa [...] dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica» e che siano previste «aree per la sosta per tutti i veicoli stimati dal calcolo dell'indotto delle varie funzioni», si chiede di precisare quali parametri o coefficienti debbano essere utilizzati per la quantificazione di tale indotto, al fine di garantire criteri omogenei e la confrontabilità delle proposte. Si chiede inoltre se, in considerazione dell'accessibilità dell'area mediante Trasporto Pubblico Locale e della prossimità alla fermata M3 Porto di Mare, siano ammissibili strategie progettuali orientate alla riduzione della domanda di sosta privata, supportate da misure di mobilità sostenibile, mobilità condivisa e mobilità ciclabile.
Risposta	Per comodità di lettura si riprende una sintesi delle funzioni, come riportato nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP. Superfici previste dal Bando: - Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) - residenziale: 93.478 mq; - Servizio Abitativo Pubblico (SAP) - residenziale: 14.381 mq; - Funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU: 50.334 mq. Stima domanda di sosta pubblica In linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto, considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; -

	30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario.
--	--

Quesito n°32

Domanda	Con riferimento al DIP, nel quale si evidenzia che «gran parte dell'area di Concorso è caratterizzato da bassa soggiacenza di falda (
Risposta	La domanda non è completa. Pertanto, non è possibile procedere alla formulazione della risposta.

Quesito n°33

Domanda	Con riferimento alle prescrizioni del Bando relative all'anonimato, secondo cui «il partecipante dovrà inserire il numero della tavola e il codice alfanumerico prescelto, da porre in alto a destra» e secondo cui gli elaborati non dovranno contenere «riferimenti, palesi e/o occulti, all'autore», si chiede di precisare se il «codice alfa-numerico» debba essere riportato esclusivamente sulle tavole grafiche oppure anche sulla copertina della relazione illustrativa, sulla verifica di coerenza con il programma funzionale, sulla stima dei costi e sugli eventuali ulteriori elaborati o allegati progettuali richiesti. Si chiede inoltre di precisare quali criteri debbano essere adottati per la denominazione dei file caricati in piattaforma e se siano ammesse denominazioni meramente descrittive del contenuto, purché prive di riferimenti riconducibili all'autore o al gruppo concorrente.
Risposta	Sarebbe opportuno inserire il codice anche nella relazione illustrativa; per quanto riguarda stima dei costi e verifica funzionale, essendo inclusi dentro il file della relazione, è superfluo. Il nome dei file assegnato dal partecipante non è indicativo, a livello tecnico la piattaforma adeguerà il nome alla necessità di anonimato.

Quesito n°34

Domanda	Dalla lettura del DIP pare di capire che il Perimetro 2 dell'area di concorso
---------	---

	debba essere oggetto di “suggerzioni per relazionare la proposta ideativa con l'intorno” e quindi l'oggetto della progettazione sarà il disegno dello spazio pubblico. Prima domanda: tale progettazione dovrà rientrare nei limiti di costo assegnati dal bando, e le superfici comunque opportunamente annoverate nel file di controllo dei costi? O essendo una “suggerzione” esulano da tale controllo? Seconda domanda: essendo il paragrafo “3.2.1 Edificazione” destinato al “perimetro 1”, si interpreta bene nel dire che le Aree pubbliche debbano essere rapportate ai 143.813mq di detto perimetro e pertanto equivalere a: spazio pubblico e a uso pubblico 50%, 71.906mq; di cui da restituire a parco 30%, 43.144mq; di cui da restituire a funzioni sportive 5%, 7.191mq?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. premesso che il Bando non assegna dei limiti di costo e comprende le opere previste nel Perimetro 1, l'importo è complessivo di tutti gli interventi riportati al capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP; 2. l'interpretazione è corretta. Come riportato nel paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP, la quota minima pari al 30% della ST da destinare a parco e il 5% della ST da destinare a funzioni sportive rientrano nella quota minima del 50% della ST da destinare a spazio pubblico e a uso pubblico. Le quote vanno pertanto calcolate sull'intera Superficie Territoriale del Perimetro 1.

Quesito n°35

Domanda	Dalla lettura del DIP pare di cogliere la differenza tra Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) e Servizi Abitativi Pubblici (SAP), distinguibili per l'organizzazione dell'accesso su livelli di reddito. Non appare invece esattamente chiaro di cosa si stia parlando con “funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU”: se ne può dare una definizione il più possibile univoca o quanto meno indicativa? Grazie.
Risposta	Si conferma che nelle "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU", sono quelle previste all'art. 5, comma 15, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che comprende anche la funzione residenziale libera. In riferimento alla quota percentuale si rimanda al capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP, che riporta: "(...) Mix funzionale: in coerenza con le deliberazioni comunali e le “Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo” vigenti, il dimensionamento del programma funzionale (rapporto tra ERSC, servizi pubblici e quote libere compatibili) dovrà essere concepito dai progettisti come uno strumento attivo per favorire la sostenibilità economica complessiva dell'intervento, in linea con le metodologie di partenariato pubblico-privato già promosse in altri compendi dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile, assicurando al contempo il raggiungimento dei target sociali del Piano stesso.". Si segnala inoltre che, come riportato al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP: "(...) Almeno il 50% della superficie dei piani

	terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato.".
--	---

Quesito n°36

Domanda	Con riferimento al punto 3.2.1 del DIP, si chiede di specificare il criterio di determinazione della “superficie convenzionale” destinata a ERSC e SAP, precisando se debba applicarsi la formula $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$ di cui all’art. 6 del D.M. 5 agosto 1994, quali superfici accessorie e parcheggi vi concorrano e quale relazione debba assumersi tra SC e SL ai fini della verifica della quantità edificabile massima.
Risposta	Come riportato al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP: “• Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) – per almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.478 mq, pari a 0,65 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa); • Servizi Abitativi Pubblici (SAP) per almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.381 mq, pari a 0,1 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa).” Si tratta pertanto di quantità minime inderogabili. “Funzioni accessorie ai servizi: • funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per un massimo di 50.334 mq, derivanti dall’applicazione dell’indice di edificabilità (IT) massimo pari a 0,35 mq/mq di SL.” Le quantità di ERSC e SAP sono da considerarsi minime, come riportato al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP. È possibile incrementare tali quantità fino all’edificazione massima prevista. L’edificazione massima è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU come specificate nel paragrafo “3.2.1 Edificazione”. Pur non considerata SL, la modalità di calcolo della superficie convenzionale è la medesima di quella utilizzata per il calcolo della SL, secondo l’art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e ricomprende gli spazi comuni e collaborativi a supporto dell’alloggio.

Quesito n°37

Domanda	Oggetto: richiesta chiarimenti in merito alla tutela del diritto d'autore e della qualità progettuale nei successivi livelli di progettazione (Art. 6.1 del Disciplinare). Con riferimento al bando in oggetto, e in particolare a quanto previsto dall'art. 6.1 del Disciplinare di gara, si rileva che la Stazione Appaltante acquisisce la proprietà dell'idea vincitrice, la quale potrà essere posta a base di un successivo concorso di progettazione o di un appalto di servizi di progettazione. Il Disciplinare specifica altresì che "il diritto d'autore e la proprietà intellettuale delle proposte progettuali rimangono in capo ai rispettivi autori". Pertanto, al fine di garantire la corretta valorizzazione economica del diritto d'autore e la salvaguardia della qualità architettonica/progettuale dell'idea vincitrice, qualora l'autore della stessa non
---------	--

	possa o non intenda partecipare alle successive fasi di sviluppo, si formulano i seguenti quesiti: 1)Riconoscimento della paternità dell'opera: si chiede di confermare se, nei successivi livelli di progettazione affidati a terzi e in ogni documento di comunicazione pubblica del progetto, la Stazione Appaltante imporrà l'obbligo di citare espressamente ed estesamente il nominativo dell'autore dell'idea originaria vincitrice (Diritto morale di paternità dell'opera, art. 20 L. 633/1941). 2)Integrità del progetto e modifiche sostanziali: poiché il diritto d'autore conferisce all'autore il diritto di opporsi a qualsiasi deformazione, mutilazione o altra modificazione dell'opera che possa essere di pregiudizio al suo onore o alla sua reputazione, si chiede di chiarire quali strumenti di vigilanza e/o di validazione verranno garantiti all'autore dell'idea vincitrice per assicurare che lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione non ne alteri la qualità e le linee guida concettuali essenziali. 3)Incarico di direzione artistica o coordinamento: si domanda se la Stazione Appaltante, in linea con le buone pratiche di tutela della qualità progettuale, intenda prevedere per l'autore dell'idea vincente — laddove non partecipi allo sviluppo della progettazione tecnica/esecutiva — una forma di coinvolgimento sotto forma di incarico di direzione artistica, consulenza o supervisione estetica durante le fasi successive e l'esecuzione dei lavori, compatibilmente con le modalità consentite dal Codice dei Contratti Pubblici. Grazie
Risposta	L'amministrazione valuterà e procederà secondo la normativa vigente.

Quesito n°38

Domanda	Buongiorno, chiediamo conferma della possibilità di demolire totalmente tutti i volumi presenti nel lotto. Grazie
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti.

Quesito n°39

Domanda	Nel caso di partecipazione mediante raggruppamento temporaneo non ancora costituito, composto da operatori economici stabiliti in altri Stati membri dell'UE, si chiede cortesemente di confermare se l'istanza di partecipazione di cui al par. 4.2.1 debba essere sottoscritta da ciascun operatore economico componente il raggruppamento oppure se sia sufficiente la sottoscrizione da parte dell'operatore indicato quale mandatario/capogruppo.
Risposta	L'istanza di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti gli OE.

Quesito n°40

Domanda	Nel caso in cui sia richiesta la sottoscrizione da parte di ciascun operatore economico componente il raggruppamento, si chiede di confermare che la documentazione possa essere sottoscritta mediante la firma digitale nominativa della persona fisica munita dei necessari poteri di rappresentanza e abilitata a impegnare giuridicamente l'operatore economico stesso, anche qualora la firma digitale non sia specificamente intestata alla società o allo studio rappresentato e sia stata rilasciata in uno Stato membro dell'Unione Europea.
Risposta	La documentazione di gara da parte di ciascun operatore economico componente il raggruppamento può essere sottoscritta mediante firma digitale o altra firma elettronica qualificata nominativamente riferita alla persona fisica che agisce in nome e per conto del singolo operatore economico, purché tale soggetto sia munito dei necessari poteri di rappresentanza o di procura idonea a impegnare giuridicamente l'operatore economico medesimo. È altresì ammessa la firma elettronica qualificata rilasciata in altro Stato membro dell'Unione Europea, purché valida e verificabile ai sensi del Regolamento (UE) n. 910/2014 (eIDAS) e tecnicamente acquisibile dalla piattaforma utilizzata per la procedura. Resta fermo che, ove il sottoscrittore agisca quale procuratore, dovrà essere comprovata la sussistenza dei relativi poteri rappresentativi.

Quesito n°41

Domanda	Nel caso in cui un operatore economico stabilito in altro Stato membro UE utilizzi una firma elettronica qualificata rilasciata ai sensi del Regolamento eIDAS, si chiede di confermare l'ammissibilità di tale firma ai fini della sottoscrizione della documentazione amministrativa e di precisare se essa debba necessariamente consentire la produzione di un file nel formato .p7m e l'apposizione delle firme in modalità parallela, come indicato al par. 4.2.2 del Bando, o se siano ammessi formati di firma elettronica qualificata equivalenti riconosciuti a livello europeo. Cordialmente
Risposta	Sono utilizzabili le firme digitali rilasciate da un qualsiasi Stato membro dell'Unione Europea, purché conformi al Regolamento (UE) n. 910/2014 (eIDAS) e riconducibili a un certificato di firma elettronica qualificata incluso nelle Trusted Lists europee. La firma digitale può essere in formato CAdES (che modifica l'estensione del file in .pdf.p7m) oppure in formato PAdES (che NON modifica l'estensione del file .pdf), al riguardo si rimanda a quanto specificato ai paragrafi "4.2.1 – Documentazione amministrativa" e "4.2.2 – Informazioni tecniche relative alla firma digitale del Bando" del Bando.

Quesito n°42

Domanda	Nel caso di partecipazione mediante RTP non ancora costituito, composto da operatori economici stabiliti in altri Stati membri dell'Unione Europea, si chiede di confermare se l'obbligo di registrazione e attivazione del FVOE previsto dal Bando riguardi singolarmente ciascun operatore economico facente parte del raggruppamento, o se la registrazione del mandatario sia sufficiente.
Risposta	In caso di partecipazione mediante raggruppamento temporaneo di operatori economici non ancora costituito, l'obbligo di registrazione e attivazione al Fascicolo Virtuale dell'Operatore Economico (FVOE) deve essere assolto singolarmente da ciascun operatore economico componente il costituendo raggruppamento, secondo le modalità operative previste da ANAC. Le indicazioni operative per la registrazione nonché i termini e le regole tecniche per l'acquisizione, l'aggiornamento e la consultazione dei dati sono scaricabili dal sito web: https://www.anticorruzione.it/-/fascicolo-virtuale-dell-operatore-economico-fvoe "

Quesito n°43

Domanda	Nel Documento di Indirizzo alla progettazione nella figura 24 a pag. 22 l'ex discoteca Karma è indicata di dimensione localizzazione differente a quanto noto (il Karma è più a Nord e più grande). Essendo una struttura posta a margine fra l'area di intervento e il Parco Porto di Mare, la sua esatta localizzazione è importante. Si chiede pertanto di precisare: - se la localizzazione indicata è quella conseguente a nuove ipotesi di progetto - se si tratti invece di un errore. In questo caso si chiede cortesemente di correggerlo
Risposta	La localizzazione nella fig. 24 del DIP è puramente indicativa. L'area dell'ex discoteca Karma è situata più a nord-est, tra il Perimetro 1 e il parco Porto di Mare.

Quesito n°44

Domanda	Al punto 3.2.3 del Documenti di Indirizzo alla Progettazione si riporta che "Si richiede, inoltre, che le suggestioni per l'asse via Fabio Massimo – via Cassinis (figg. 28-29) tengano in considerazione le ridotte dimensioni, la funzione di accesso all'Autostrada A1 e i flussi di traffico che la interessano." Non è chiaro se la funzione di accesso all'Autostrada A1 della via Fabio Massimo vada obbligatoriamente mantenuta o se invece, per favorire
---------	---

	l'accessibilità all'area e la ricucitura con il quartiere esistente, si possibile eliminare tale ruolo (del tutto incongruo peraltro). Si chiede pertanto di chiarire il punto
Risposta	Il ruolo dell'asse viario va mantenuto. Come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP, "Si richiede [...] che le suggestioni per l'asse via Fabio Massimo – via Cassinis [...] tengano in considerazione le ridotte dimensioni, la funzione di accesso all'Autostrada A1 e i flussi di traffico che la interessano. Poiché via Fabio Massimo costituisce la strada di accesso all'area di Concorso, nell'ottica anche di una maggior fruibilità pedonale, si invitano i concorrenti a proporre interventi di moderazione della velocità e di miglioramento della sicurezza stradale, ampliamento dei marciapiedi e realizzazione di nuovi attraversamenti pedonali, al fine anche di ricucire l'ambito di Porto di Mare con il tessuto urbano esistente".

Quesito n°45

Domanda	Al punto 2.2. del Documento di Indirizzo alla Progettazione (pagg 10-14) vengono elencati recapiti dei servizi esistenti all'intorno. Nulla si dice invece sul loro tasso di occupazione/affollamento, ovvero della capacità residua di risposta alla domanda generata dal nuovo quartiere (per esemplificare, non è sufficiente sapere che esista un asilo nido: serve sapere se c'è posto). Questi sono dati in possesso alle amministrazioni pubbliche, ma non ai partecipanti al bando di gara. Si tratta peraltro di un dato cruciale, vista la richiesta di un'importante dotazione di servizi da localizzare al piede dei nuovi edifici. Si chiede pertanto di fornire i dati sull'utilizzo dei servizi esistenti al fine di valutarne l'adeguatezza a rispondere alla nuova domanda insorgente
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. Ulteriori approfondimenti sono rimandati alle successive fasi di progettazione.

Quesito n°46

Domanda	Il Bando di Concorso al punto 1.5 stima il costo di realizzazione dell'opera in 98.181.750,48 €. Si tratta di un dato importante, perché serve al calcolo della parcella in base alla quale sono stati stabiliti i premi, che devono essere "congrui" secondo quanto indicato al punto 1.4 del medesimo Bando. Ora è facile verificare anche sommariamente che tale costo delle opere appare del tutto sbagliato per difetto. Considerando la realizzazione di circa 150.000 mq di slp (con caratteristiche qualitative non banali), le opere di urbanizzazione, i servizi, le bonifiche ecc è facile ritenere che l'importo reale supererà i 300 milioni di € (tre volte tanto). D'altra parte non vengono fornite indicazioni
---------	---

	relative alla composizione del costo (preciso fino al secondo decimale) se non con riferimento al costo di costruzione definito con Determina Dirigenziale n. 10249 del 13/11/2025, che notoriamente viene utilizzato esclusivamente per definire il relativo contributo, e nulla ha a che vedere con i costi reali (circa quattro-cinque volte superiori). Si chiede inoltre ai partecipanti di produrre una stima sommaria dei costi di intervento (punto 4 pag 42) facendo riferimento a stime parametriche del Prezziario Regionale che notoriamente però non le contiene (fornisce invece i prezzi unitari di singole lavorazioni, materiali e risorse elementari). Tutto ciò premesso, si chiede: 1) di precisare le modalità di stima del costo dell'intervento di cui al punto 1.5 del bando e all'allegato "calcolo della parcella" 2) di eliminare il riferimento al costo di costruzione di cui alla Determina Dirigenziale n. 10249 del 13/11/2025, in quanto incongruo 3) di consentire la stima sommaria dei costi dell'intervento in base a valori parametrici risultanti da progetti recenti validati dal Comune di Milano 4) di precisare se il congruo premio per i vincitori verrà rivalutato ad esito di una corretta stima del costo dell'intervento ipotizzato nel Documenti di Indirizzo alla Progettazione
Risposta	1) e 2) Si precisa che il valore di € 494,96/mq, indicato nella Determina Dirigenziale n. 10249/2025, è stato assunto esclusivamente quale parametro per la determinazione del costo di realizzazione dell'opera ai fini della quantificazione del premio. Esso non costituisce in alcun modo un limite massimo, né un tetto al costo di costruzione dell'intervento. 3) Quanto alla stima sommaria dei costi, il Bando, all'Art. "4.1 – Elaborati progettuali richiesti", richiede espressamente una "Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti", da redigersi sulla base del modulo predisposto dall'Ente. Il capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP, a cui si rimanda, stabilisce altresì che tale stima debba essere elaborata su base puramente parametrica, mediante costo medio al mq di superficie lorda, facendo riferimento, per le diverse componenti dell'intervento, ai costi parametrici standard del Prezzario Ufficiale della Regione Lombardia vigente o a standard parametrici comunali condivisi. 4) Il premio è stato determinato con la collaborazione dell'Ordine degli Architetti di Milano ed è stato ritenuto congruo e coerente con la natura, le finalità e le prestazioni richieste nell'ambito del concorso di idee.

Quesito n°47

Domanda	Il quesito n 8 sostiene che collocare i parcheggi in struttura fuori terra "comporterebbe la realizzazione di volumi emergenti che consumerebbero la SL disponibile per la collocazione delle varie funzioni." Diversamente da quanto risposto, tale valutazione non è corretta, perché i parcheggi non sono conteggiati nella SL che quindi non verrebbe consumata. Si chiede pertanto di correggere in tale senso la risposta al quesito 8

Risposta	A chiarimento della risposta n. 8 si specifica che nella stessa è stata confermata l'interpretazione al quesito: "interpretiamo bene quindi nel dire che la costruzione sotterranea va evitata salvo le destinazioni caldegiate (parcheggi, locali tecnici e rifiuti)?". Nella risposta fornita non è stata commentata la considerazione riportata nella domanda ("Anche perché diversamente "Collocare la sosta veicolare preferibilmente in struttura, prediligendo i posti auto ai box privati in quanto soluzioni flessibili e maggiormente efficienti." comporterebbe la realizzazione di volumi emergenti che consumerebbero la SL disponibile per la collocazione delle varie funzioni.") considerato che la normativa esistente è univoca e chiara nel definire che le superfici destinate a parcheggi pertinenziali non devono essere conteggiate nella SL complessiva, anche qualora siano realizzate all'interno di volumi emergenti. Il posizionamento di tali superfici al di sotto del sedime dell'edificio mira, come indicato nelle Linee guida, a bilanciare la tutela ambientale con l'efficienza funzionale degli spazi.
----------	---

Quesito n°48

Domanda	Buongiorno, con riferimento alle funzioni previste ai piani terra, per i quali il § 3.2.1 prescrive che almeno il 50% della superficie sia destinato a servizi e commercio di vicinato, si chiede di precisare come tali superfici debbano essere contabilizzate nei 50.334 mq massimi di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU, oppure se, in funzione della loro natura e destinazione, possano essere ricomprese anche nelle superfici convenzionali destinate a ERSC/SAS e SAP. Si chiede inoltre di chiarire se gli spazi e servizi comuni connessi ai nuovi modelli abitativi, previsti dalle Linee guida per l'abitare contemporaneo, siano da computare nelle superfici ERSC/SAS o SAP oppure tra le funzioni urbane accessorie.
Risposta	Le superfici dei piani terra da destinare a servizi e commercio di vicinato possono essere realizzati in SL come funzioni urbane libere e, in tal caso, sono ricomprese nei 50.334 mq massimi destinati alle funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU, oppure non in SL come servizi pubblici o servizi convenzionati con il Comune di Milano o come dotazione di servizi.

Quesito n°49

Domanda	Con riferimento al § 3.2.1 "Edificazione", si chiede di confermare quale sia la superficie territoriale (ST) da assumere come riferimento per il calcolo delle quote minime previste per le aree pubbliche e a uso pubblico, per il parco e per le funzioni sportive. In particolare, si chiede se le percentuali indicate debbano essere calcolate esclusivamente sulla ST del Perimetro 1, pari a circa 143.813 mq, oppure sull'intera area di Concorso, comprensiva anche
---------	---

	del Perimetro 2, pari complessivamente a circa 183.787 mq. Cordialmente
Risposta	La Superficie Territoriale (ST) da assumere come riferimento per il calcolo delle quote minime previste al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP per le aree pubbliche e a uso pubblico, per il parco e per le funzioni sportive, è quella del Perimetro 1 (superficie di circa 143.813 mq), corrispondente al perimetro dell'area di Concorso, come indicato nel paragrafo "3.1.1 Ambito di Intervento" del DIP.

Quesito n°50

Domanda	Le dotazioni di superficie permeabile, area pubblica e superfici per Parco e Sport sono riferite alla Superficie del Perimetro pari a 143.813 mq o rispetto all'intera area di concorso pari a 183.787 mq?
Risposta	Nel paragrafo "3.1.1 Ambito di Intervento" del DIP si descrive l'area di Concorso: relativamente al Perimetro 1 (superficie di circa 143.813 mq), si richiede lo sviluppo di una proposta ideativa, a differenza del Perimetro 2 per il quale si richiedono suggerimenti per relazionare la proposta ideativa con l'intorno. Nel paragrafo "3.2.1 Edificazione", per il perimetro 1, facente parte della GFU "Porto di Mare", con Superficie Territoriale (ST) pari a circa 143.813 mq si richiede: "la proposta ideativa dovrà prevedere una quota pari ad almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da restituire a parco, in continuità con il parco di Porto di Mare e almeno il 5% della ST per funzioni sportive.". Pertanto, la percentuale deve essere calcolata in riferimento alla Superficie Territoriale del Perimetro 1, pari a 143.813 mq.

Quesito n°51

Domanda	Rispetto al quesito n.8 le superfici necessarie di parcheggi privati da ricavare all'interno delle sagome degli edifici, nel rispetto della superficie permeabile minima del sito, rendono necessario prevedere due livelli di parcheggi interrati. E' compatibile questa ipotesi con le bonifiche ambientali? E' accettabile?
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°52

--	--

Domanda	In riferimento al paragrafo 3.1.2 del Documento di Indirizzo alla Progettazione, si rileva che l'area di Concorso è disciplinata come "Ambito di rilevanza paesistica" e soggetta alle disposizioni dell'art. 52 delle Norme di Attuazione del PTM, le quali vietano "la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti". Considerando che l'obiettivo del concorso è la stesura di un masterplan che "ridisegni completamente il compendio", si richiede di chiarire i seguenti aspetti operativi ai fini di una corretta impostazione progettuale. Si chiede di precisare rispetto a quali "nuclei" i nuovi insediamenti non debbano risultare distaccati. Il riferimento è da intendersi verso i complessi storici vincolati presenti nell'area (es. Cascina San Nazzaro), verso il tessuto urbano consolidato limitrofo (es. il "quadrilatero di Corvetto"), oppure nei confronti degli attuali agglomerati eterogenei e spontanei presenti nel perimetro 1?
Risposta	Nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP, in particolare, nel sottoparagrafo "Costruito – Morfologia e fronti attivi" sono presenti indicazioni in merito all'articolazione dei nuovi insediamenti, conformi alla tutela di cui all'art. 52 del PTM – Piano Territoriale Metropolitano: "Si richiede ai concorrenti che la proposta ideativa, affinché si relazioni a nordovest con il quartiere Corvetto e a sud-est con il parco Porto di Mare, si articoli prevedendo l'edificazione prevalentemente in aderenza alla via Fabio Massimo e con altezze decrescenti verso il parco, migliorandone l'inserimento paesaggistico. Altrettanto fondamentale sarà prevedere, lungo i nuovi assi pubblici, sia fronti urbani continui e attivi, sia nuove centralità e spazi pubblici vivi e facilmente accessibili. Nello specifico, lungo via Fabio Massimo si richiede l'integrazione nel disegno dello spazio pubblico delle cascine esistenti (figg. 31- 32) – che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale e delle relative corti, anche allo scopo di tutelare e valorizzare la memoria storica di questi luoghi e restituire qualità alla via."

Quesito n°53

Domanda	Si chiede conferma che, fatta salva la conservazione e valorizzazione degli immobili soggetti a vincolo diretto (come la Cascina San Nazzaro), sia consentita la totale o parziale demolizione delle rimanenti preesistenze edilizie (capannoni, depositi, ecc.) al fine di riorganizzare razionalmente i nuovi volumi previsti dal programma funzionale. Si chiede inoltre conferma che, quindi, sia ammessa la demolizione degli edifici o delle strutture che ospitano delle attività al loro interno (come le strutture sportive incluse nell'area di progetto), e se poi sia necessario prevedere degli spazi, all'interno della proposta, necessari a riallocare tali attività.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti.

Quesito n°54

Domanda	Si chiede se, per ottemperare al citato vincolo paesaggistico, le nuove edificazioni debbano rispettare specifici criteri morfologici (es. allineamenti ai tracciati stradali storici, riproposizione di tipologie a corte) o prescrizioni materiche particolari previste dall'Ente preposto alla tutela, oppure se la composizione architettonica sia libera nel rispetto delle altezze massime (n. 6 piani) e degli indici indicati a bando.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti. In particolare, si rimanda all'allegato "DRPG 28 marzo 1984", nonché al paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP.

Quesito n°55

Domanda	In merito alla riorganizzazione viabilistica e all'accessibilità del nuovo masterplan, si pongono i seguenti quesiti operativi: Interventi su Via Fabio Massimo, il Documento di Indirizzo (par. 2.4) definisce via Fabio Massimo come strada a senso unico che funge da accesso al raccordo autostradale. Contestualmente, il par. 3.2.3 invita a proporre "interventi di moderazione della velocità e di miglioramento della sicurezza stradale". Si chiede se tali interventi possano spingersi fino a prevedere la modifica dell'attuale regime di circolazione (es. istituzione del doppio senso di marcia per specifici tratti), fermo restando il mantenimento della sua funzione di smaltimento del traffico verso l'autostrada.
Risposta	Il Bando non lo esclude.

Quesito n°56

Domanda	Il bando specifica che nel Perimetro 2 è richiesto di fornire "suggestioni per relazionare la proposta ideativa con l'intorno, proponendo soluzioni che migliorino l'accessibilità". Si chiede di chiarire se, all'interno di questo perimetro, sia consentito proporre la creazione ex-novo di veri e propri assi stradali o nuovi accessi carrabili (ad esempio, connettendosi alla rotatoria esistente su via San Dionigi nei pressi della Cascina Nosedo).
Risposta	Il bando prevede che "Oltre a porre particolare attenzione alle connessioni pedonali e ciclabili e alla qualità dello spazio pubblico, si richiede ai concorrenti di valutare la possibilità che la viabilità pubblica di accesso all'area di Concorso si articoli lungo l'asse perimetrale esistente di via Fabio Massimo e quello perpendicolare che dà accesso ai campi da calcio

	dell'A.C. Milanese Corvetto 1920, all'area dell'ex Discoteca Karma, nonché ai parchi Cassinis e Porto di Mare". Si segnala, inoltre, che la normativa non prevede la possibilità di creare accessi carrai in corrispondenza di rotatorie e incroci.
--	---

Quesito n°57

Domanda	Con riferimento agli edifici e manufatti esistenti ricompresi nel Perimetro 1, si chiede di chiarire quali debbano essere obbligatoriamente conservati, oltre agli immobili sottoposti a tutela e alle cascine espressamente indicate nel DIP, e quali possano invece essere oggetto di demolizione, sostituzione edilizia o riuso secondo le scelte del concorrente. Si chiede inoltre se debbano essere considerate da mantenere le attività produttive e sportive attualmente insediate o se il concorrente possa proporre la ricollocazione o sostituzione nell'ambito del nuovo masterplan.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti.

Quesito n°58

Domanda	Buongiorno, ai fini della partecipazione al concorso in oggetto, con la presente si richiedono i seguenti chiarimenti: Se la voce "Nuova costruzione" del Modulo di quantificazione dei costi debba comprendere anche la superficie residenziale — ERSC, SAP e funzioni libere — oppure sia riferita alle sole nuove costruzioni pubbliche. Se il 10% minimo di superficie costruita da destinare a funzioni urbane diverse dalla residenza, prescritto dalle Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo, si computi all'interno dei 50.334 mq di funzioni libere compatibili o si aggiunga a essi, e se il vincolo decennale di destinazione si applichi anche in regime di diritto di superficie. Se l'incremento fino al 20% della dotazione di spazi comuni a supporto dell'alloggio, indicato dalle stesse Linee guida, sia da computare nella superficie lorda. Se le quote di spazio pubblico e a uso pubblico (? 50% della ST) e di superficie permeabile (? 60% della ST) siano tra loro sovrapponibili e se il parco possa concorrere a entrambe. Quale parametro di dimensionamento debba essere assunto per l'autosufficienza della sosta pubblica e se sia ammessa una quota assorbita da servizi di mobilità condivisa. Se, oltre alla relazione illustrativa di massimo 5 facciate e 16.000 battute, alla verifica di coerenza e alla stima sommaria dei costi, sia ammesso inserire nello stesso file testuale un addendum che dia evidenza dei punti salienti per lo sviluppo e la fattibilità dell'intervento e se tale sezione sia oggetto di valutazione da parte della Commissione. In attesa di un gentile riscontro, porgiamo cordiali saluti.

Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Nella voce "Nuova costruzione" devono essere compresi i costi su base parametrica afferenti a tutte le nuove costruzioni. 2. Il 10% minimo di superficie costruita da destinare a funzioni urbane diverse da quella prevalente residenziale è ricompreso nella quota di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU, nelle quantità esplicitate nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "per un massimo di 50.334 mq, derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità (IT) massimo pari a 0,35 mq/mq di SL, come riportato". Quanto al vincolo di durata almeno decennale, è riferito al vincolo di mantenere tali funzioni diverse e complementari alla residenza per almeno dieci anni e prescinde dal tipo di regime giuridico dei suoli (quale il diritto di superficie). 3. Sì, gli spazi comuni a supporto dell'alloggio sono da computare nella superficie convenzionale. L'incremento fino al 20% della dotazione di spazi comuni deve essere compreso nell'edificazione massima prevista. 4. Le quote sono sovrapponibili e il parco può concorrere ad entrambe. 5. Per il parametro di dimensionamento, in linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto, considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; - 30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario. 6. Gli elaborati richiesti sono riportati all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti " del Bando e non prevede Addendum.
----------	--

Quesito n°59

Domanda	Limiti dimensionali degli elaborati testuali - Rif. Bando 4.1, punto 1. I limiti di 5 facciate (+1 di copertina) e di 16.000 battute si applicano alla sola Relazione illustrativa, con Verifica di coerenza e Stima sommaria dei costi sviluppabili su facciate ulteriori entro i 10 MB, oppure all'intero file degli elaborati testuali? Nel secondo caso, il contenuto tabellare di Verifica e Stima concorre al computo delle battute?
Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è

	richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa (max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza (vedasi risposta n. 2) e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • Carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. (..) - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". Pertanto, il numero massimo di pagine e di battute si riferisce solo alla Relazione Illustrativa. Il limite di 10 MB si riferisce all'unico file comprendente quanto sopra.
--	--

Quesito n°60

Domanda	Modulo di quantificazione dei costi - Rif. Bando 4.1, punto 1, terza voce; modulo predisposto dall'Ente. a) Il modulo compilato va riprodotto nel PDF degli elaborati testuali o trasmesso come file autonomo, e in quale formato? b) Se va inserito nel PDF, le facciate che lo contengono devono rispettare il formato A4 verticale? c) È ammessa l'integrazione del modulo con voci di costo aggiuntive, ferma la struttura delle due tabelle, per componenti non riconducibili alle voci precompilate?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: a) Come riportato al punto "1. Elaborati testuali" del Bando: "Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: Relazione illustrativa (...); Verifica di coerenza con il programma funzionale; Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)", pertanto il modulo pdf va inserito nell'unico file pdf. b) Il formato A4 verticale è richiesto solo per la relazione illustrativa. c) Il Bando non lo esclude.

Quesito n°61

Domanda	Copertina degli elaborati testuali - Rif. Bando 4.1, punto 1 e 3.7.2. a) Il codice alfanumerico va collocato in alto a destra anche sulla facciata di copertina e sulle facciate della Relazione? b) La copertina può contenere immagini o schemi relativi alla proposta?
Risposta	a) Sarebbe opportuno inserire il codice nella copertina della relazione illustrativa, non è necessario nelle pagine interne. b) La scelta è rimandata ai

	partecipanti
--	--------------

Quesito n°62

Domanda	Forma della Verifica di coerenza - Rif. Bando 4.1, punto 1, seconda voce. a) È prevista la messa a disposizione di un modulo o schema tipo per la Verifica di coerenza, analogo a quello predisposto per la Stima dei costi? Se sì, entro quale termine? b) In assenza di modulo, la forma è rimessa al concorrente? La Verifica può essere redatta su facciate di formato o orientamento diversi dall'A4 verticale (A4 orizzontale, A3), ferma l'appartenenza al medesimo file PDF? C'è un limite di facciate?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: a) La documentazione a disposizione dei partecipanti è quella pubblicata sul sito del Concorso; pertanto, non è previsto la messa a disposizione di un modulo relativo a Verifica di coerenza la cui forma è rimessa al concorrente. b) Come previsto dall'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, la Relazione Illustrativa deve essere composta da 5 pagine + copertina, formato A4 verticale, massimo 16.000 battute spazi compresi. La scelta dell'orientamento (verticale o orizzontale) per la Verifica di coerenza con programma funzionale e la Stima sommaria dei costi, nel rispetto del formato A4, è rimandata ai partecipanti. Quanto sopra deve essere contenuto in un unico file PDF di max 10MB.

Quesito n°63

Domanda	Si chiede conferma che per la partecipazione alla fase 1, nel caso in cui si intenda partecipare in RTI, sia da dichiarare la compagine e le quote di partecipazione.
Risposta	Nell'istanza di partecipazione, pag. 4, si chiede di specificare quanto segue: "In caso di [Per l'Operatore Economico indicare se Raggruppamento temporaneo – Consorzio ordinario – GEIE - Aggregazioni tra gli operatori economici aderenti al contratto di rete] indica i seguenti dati identificativi di ciascun Operatore Economico: Ragione sociale Codice fiscale Sede Ruolo* *Ruolo: indicare se mandataria, mandante, capofila, consorziata".

Quesito n°64

Domanda	Face di rispetto e bonifiche. Si chiede se è possibile ricevere la perimetrazione esatta sull'area sia delle fasce di rispetto dei pozzi sia
---------	---

	dell'estensione e profondità delle aree in colonna B esito dell'indagine ambientale della campagna 2015-2016.
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Quesito n°65

Domanda	Buon pomeriggio, di seguito una serie di quesiti sul bando in oggetto: 1. il testo della copertina è escluso dal conteggio delle 16.000 battute spazi compresi? 2. piè di pagina, intestazioni e sottotitoli alle immagini grafiche contenute nella relazione sono esclusi dal conteggio delle 16.000 battute spazi compresi? 3. Il codice alfa-numerico di identificazione scelto dal partecipante in fase di registrazione dall'Operatore Economico, oltre che sugli elaborati grafici, andrà apposto anche sulla copertina della relazione in alto a dx? 4. È possibile inserire dopo la copertina il sommario senza che questo venga incluso nel conteggio totale? 5. a pagina 14 del Bando di Concorso si richiede di produrre la "Verifica di coerenza con il programma funzionale": si richiedono maggiori specifiche riguardo tale documento. E' soggetto a un limite di pagine e di battute? 6. a pag. 28 del DIP si cita che "La medesima tutela di cui all'art. 26 del PTCP è confluita nell'art. 52 delle Norme di Attuazione del PTM, come indicato nella tavola 3 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (sez. d). Le disposizioni di cui al sopra citato articolo, aventi efficacia prescrittiva e vincolante, vietano la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti". Si richiede una maggiore precisazione in merito. 7. a pag. 40 del DIP, sottocapitolo "Valutazione delle emissioni della Carbon Footprint - LCA", si cita che "La proposta ideativa dovrà includere una stima della Carbon Footprint, in coerenza con i contenuti minimi della Relazione di sostenibilità dell'opera e una valutazione del ciclo di vita dell'opera (LCA), in conformità con il criterio 1.3.2 CAM Edilizia 2025, considerando tutte le fasi del ciclo di vita dell'intervento". Si richiede se tale stima vada condotta già ora nella prima fase del concorso di idee o in quella successiva (nel modulo della stima economica non è contemplata alcuna voce a riguardo). 8. Si richiede se le strutture esistenti presenti all'interno dell'area di progetto (carrozzerie, autolavaggi, chiesa, Sporting Corvetto) sono state oggetto di studio preliminare riguardante lo stato dei luoghi, se alcune di esse andranno ricollocate altrove, quali fatiscenti e quali invece chiuderanno per spontanea iniziativa. Sarebbe possibile ricevere un'indicazione puntuale degli edifici da demolire e di quelli da preservare? 9. Le tipologie edilizie previste (ERSC e SAP) andranno suddivise in edifici diversi per facilitarne la gestione? 10. Si richiede di fornire mappatura alberature di particolare pregio esistenti da preservare all'interno dell'area di progetto così da valutare la possibile integrazione nelle nuove aree verdi. Grazie
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati

progettuali richiesti" del Bando, la relazione illustrativa deve avere un massimo di n. 16.000 battute complessivamente.; 2. Piè di pagina, intestazioni e didascalie delle immagini sono escluse dal conteggio.; 3. Sarebbe opportuno inserire il codice nella copertina della relazione illustrativa.; 4. Il sommario va conteggiato.; 5. Il numero massimo di pagine e di battute si riferisce solo alla Relazione Illustrativa. Il limite di 10 MB si riferisce all'unico file composto da Relazione Illustrativa (composta da 5 pagine + copertina, formato A4 verticale, massimo 16.000 battute spazi compresi), Verifica di coerenza con programma funzionale e Stima sommaria dei costi.; 6. Nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali - Costruito - Morfologia e fronti attivi" sono presenti indicazioni in merito all'articolazione dei nuovi insediamenti, conformi alla tutela di cui all'art. 52 del PTM – Piano Territoriale Metropolitano: "Si richiede ai concorrenti che la proposta ideativa, affinché si relazioni a nordovest con il quartiere Corvetto e a sud-est con il parco Porto di Mare, si articoli prevedendo l'edificazione prevalentemente in aderenza alla via Fabio Massimo e con altezze decrescenti verso il parco, migliorandone l'inserimento paesaggistico. Altrettanto fondamentale sarà prevedere, lungo i nuovi assi pubblici, sia fronti urbani continui e attivi, sia nuove centralità e spazi pubblici vivi e facilmente accessibili. Nello specifico, lungo via Fabio Massimo si richiede l'integrazione nel disegno dello spazio pubblico delle cascine esistenti (figg. 31- 32) – che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale – e delle relative corti, anche allo scopo di tutelare e valorizzare la memoria storica di questi luoghi e restituire qualità alla via.". 7. Il livello di approfondimento richiesto dovrà essere proporzionato alla fase concorsuale e al livello di definizione della proposta. Gli strumenti di sostenibilità dovranno essere utilizzati prevalentemente come strumenti di indirizzo e confronto delle alternative progettuali, attraverso valutazioni qualitative e/o parametriche, e non come verifiche di conformità proprie delle successive fasi di progettazione. Dovranno essere valutati prioritariamente i Criteri Ambientali Minimi espressamente richiamati nel DIP, in relazione alle informazioni disponibili e al livello di definizione progettuale proprio della presente fase. Non è pertanto richiesta una LCA completa e di dettaglio, né una verifica puntuale dei singoli CAM che presuppongono la definizione di un progetto e di specifiche soluzioni tecniche. Le valutazioni relative a resilienza climatica, Carbon Footprint, LCA e CAM costituiscono elementi da considerare nell'ambito del criterio di sostenibilità progettuale, secondo quanto previsto dai criteri di valutazione del concorso. Il DNSH non costituisce un adempimento richiesto nella presente fase concorsuale, salvo specifici obblighi derivanti dalla normativa, dalla fonte di finanziamento o dalla procedura applicabile. 8. La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti. 9. La scelta è rimandata ai partecipanti. 10. La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Domanda	Alla cortese attenzione della stazione appaltante, si inoltrano i seguenti quesiti: 1) È consentito inserire immagini, diagrammi, schemi e altri elaborati grafici all'interno della relazione? 2) Lo schema planivolumetrico complessivo dell'intera area (masterplan) deve essere necessariamente rappresentato in scala 1:2.000 oppure 1:5.000, lasciando ai concorrenti la scelta tra le due scale, oppure è ammessa anche una scala intermedia, purché il disegno sia corredato dalla relativa scala grafica? 3) All'interno della tavola A0 destinata al masterplan è consentito inserire, oltre allo schema planivolumetrico complessivo, ulteriori schemi, diagrammi, disegni, immagini o altri elaborati grafici a supporto della proposta progettuale? 4) Con riferimento alle "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU" previste dal bando, si chiede di chiarire quali tipologie di destinazioni d'uso possano essere ricomprese in tale categoria. 5) Possono essere considerate ammissibili come "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU" attività commerciali, uffici o, più in generale, edifici e servizi di carattere pubblico? 6) Sono da considerarsi ammissibili anche le funzioni scolastiche, in coerenza con quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che definisce gli standard urbanistici? 7) Con riferimento alla prescrizione secondo cui almeno il 60% della superficie territoriale deve essere costituito da superfici permeabili, si chiede di precisare quale sia l'ambito territoriale di riferimento per il calcolo: la sola area P1 oppure l'insieme delle aree P1 + P2? 8) Con riferimento alla prescrizione secondo cui "la proposta ideativa dovrà prevedere una quota pari ad almeno il 50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico, di cui almeno il 30% della ST da restituire a parco, in continuità con il parco di Porto di Mare e almeno il 5% della ST per funzioni sportive", si chiede di precisare quale sia l'ambito territoriale di riferimento per il calcolo delle suddette percentuali: la sola area P1 oppure l'insieme delle aree P1 + P2? 9) In riferimento alla sosta privata, si chiede conferma se il calcolo della sosta pertinenziale debba basarsi esclusivamente sul rispetto della L. 1150/1942 (1 mq di parcheggio ogni 10 mc edificati), o se la richiesta di garantire il ricovero di tutti i veicoli imponga anche la dotazione minima inderogabile di almeno 1 posto auto/garage per ogni singola unità abitativa. 10) In riferimento alla sosta pubblica, il bando richiede un'area autosufficiente basata sul calcolo dell'indotto. Si chiede conferma che per l'ambito GFU non esistano standard quantitativi minimi predefiniti dal PGT, e che pertanto la quantità di parcheggi pubblici da realizzare sia a totale discrezione dei progettisti, determinata unicamente dallo studio dell'indotto generato dalle nuove funzioni."
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Il Bando non lo esclude. 2. L'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando prevede la presentazione di n.1 tavola formato A0 contenente "(...) la rappresentazione dell'idea progettuale mediante schema planivolumetrico complessivo dell'intera area (masterplan), in scala 1:2.000/1:5.000 a discrezione dei concorrenti (...)". Pertanto, il Bando prevede la scala 1:2.000 o 1:5.000. 3. La scelta è rimandata ai partecipanti in relazione all'inserimento di elementi utili a descrivere la proposta ideativa. 4. Le "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU" sono quelle previste all'art. 5, comma 15, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che comprendono anche la residenza da destinare a mercato libero. Nello specifico: "15. Funzioni

	urbane – si dividono nelle seguenti categorie funzionali: a. residenziale; b. produttivo; c. direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati; d. commerciale; e. rurale. I servizi privati sono da intendersi quelli presenti sul catalogo dei servizi relativi ai servizi pubblici o privati convenzionati. Gli esercizi di vicinato, gli usi temporanei, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio, e le funzioni relative alla logistica sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria. Le aree pedonali, le piste ciclabili e le aree verdi sono compatibili con ogni tessuto". 5. Si rimanda all'art. 5, comma 15, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. 6. Sì, le funzioni scolastiche sono da considerarsi ammissibili, in quanto compatibili con la GFU. Le stesse possono rientrare nella dotazione di servizi se realizzate ai sensi degli artt. 4 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. 7. La percentuale deve essere calcolata in riferimento alla Superficie Territoriale del Perimetro 1, pari a 143.813 mq. 8. La percentuale deve essere calcolata in riferimento alla Superficie Territoriale del Perimetro 1. 9. In riferimento alla sosta privata, deve essere verificato l'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. 10. Stima domanda di sosta pubblica In linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto, considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; - 30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario.
--	---

Quesito n°67

Domanda	Si richiede una precisione sul paragrafo 3.2.1 del DIP , Edificazione, Funzioni accessorie e servizi, dove si riporta che "almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato". Questo principio si applica a ciascun edificio o al complesso dell'intervento? Gli spazi comuni e collaborativi dei servizi abitativi (ai sensi delle Linee guida per l'abitare contemporaneo) possono concorrere a tale quota?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - La percentuale deve essere calcolata in

	riferimento alla superficie lorda complessiva dei piani terra relativa all'edificazione proposta all'interno del Perimetro 1. Le superfici destinate a servizi di prossimità e di quartiere possono essere realizzate in SL come funzioni urbane libere oppure non in SL come servizi convenzionati con il Comune di Milano e, in tal caso, sono ricompresi nei 50.334 mq massimi destinati alle funzioni urbane accessorie. - Gli spazi comuni e collaborativi dei servizi abitativi rientrano invece nella quota di superficie convenzionale dell'ERSC e SAP e sono ricompresi nell'edificazione massima.
--	--

Quesito n°68

Domanda	Si chiede una precisione sulle Indicazioni progettuali, paragrafo 3.2.3 del DIP, "COSTRUITO" : Quali edifici, attività e concessioni esistenti all'interno del Perimetro 1 devono essere mantenuti (cascina San Nazzaro, impianti sportivi, attività produttive con contratto regolarizzato)? È disponibile uno stato di consistenza degli immobili e delle occupazioni?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - La scelta è rimandata ai progettisti. Si segnala, come riportato al paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica", che cascina San Nazzaro, inserita all'interno del Perimetro 1, è un "immobile dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e soggetta a vincolo diretto apposto con D.D.R. del 6 novembre 2007 e, pertanto, sottoposta a tutela (si rimanda all'allegato "3.5.2 DDR 6 novembre 2007")". - La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Quesito n°69

Domanda	Si richiede una precisione sul DIP, paragrafo 3.1.4 "Analisi Ambientali". Sarebbe possibile rendere disponibili gli esiti del Piano di indagine ambientale preliminare 2015-2016 e lo stato di avanzamento del Piano della Caratterizzazione, nonché eventuali dati piezometrici, rilievi topografici e censimento delle alberature esistenti ? (documentazione già allegata all'Avviso esplorativo del 16/12/2024).
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Quesito n°70

--	--

Domanda	Al paragrafo 3.3 del DIP sulla Sostenibilità ambientale, in particolare il punto 2. ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI: - Alla luce delle Linee guida ENAC sulle fonti attrattive di fauna (zone umide entro 13 km dagli aeroporti), quali soluzioni di drenaggio sostenibile e Nature Based Solutions con presenza temporanea di acqua (rain garden, aree di bioritenzione, vasche di laminazione a cielo aperto) sono ritenute ammissibili nell'area di Concorso? Si chiede inoltre di indicare con precisione la porzione dell'area ricadente nelle fasce di rispetto dei pozzi (divieto di dispersione nel sottosuolo).
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. Nello specifico, si rimanda al paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP, all'allegato "Linee guida valutazione fonti attrattive fauna" di ENAC e all'allegato "Stralci PGT - Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi".

Quesito n°71

Domanda	In riferimento al DIP, paragrafo 3.2.3 Indicazioni progettuali sulla Mobilità, - Sono disponibili dati di traffico su via Fabio Massimo e via Cassinis? Interventi di moderazione (riduzione della sezione carrabile, attraversamenti rialzati) sono compatibili con la funzione di accesso al raccordo autostradale A1?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. - Come riportato al paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP, "Poiché via Fabio Massimo costituisce la strada di accesso all'area di Concorso, nell'ottica anche di una maggior fruibilità pedonale, si invitano i concorrenti a proporre interventi di moderazione della velocità e di miglioramento della sicurezza stradale, ampliamento dei marciapiedi e realizzazione di nuovi attraversamenti pedonali, al fine anche di ricucire l'ambito di Porto di Mare con il tessuto urbano esistente".

Quesito n°72

Domanda	Buongiorno. Un operatore economico stabilito in altro Stato membro (società di consulenza urbanistica non iscritta ad albo italiano) può partecipare quale mandante di un raggruppamento con capogruppo iscritto all'Ordine italiano? La firma digitale qualificata eIDAS rilasciata in altro Stato membro è accettata per istanza e DGUE? Con quali modalità va assolta l'imposta di bollo da parte di operatori esteri?

Risposta	Nell'ordine a seguire le risposte: - Un operatore economico stabilito in altro Stato membro può partecipare quale mandante di un raggruppamento. Sono utilizzabili le firme digitali rilasciate da un qualsiasi Stato membro dell'Unione Europea, purché conformi al Regolamento (UE) n. 910/2014 (eIDAS) e riconducibili a un certificato di firma elettronica qualificata incluso nelle Trusted Lists europee. - La firma digitale può essere in formato CAdES (che modifica l'estensione del file in .pdf.p7m) oppure in formato PAdES (che NON modifica l'estensione del file .pdf), al riguardo si rimanda a quanto specificato ai paragrafi "4.2.1 - Documentazione amministrativa" e "4.2.2 - Informazioni tecniche relative alla firma digitale del Bando" del Bando. Per gli operatori economici esteri, come derivato dalla Risposta n. 332/2020 fornita dall'Agenzia delle Entrate, il pagamento dell'imposta di bollo (€ 16,00) avviene con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501, specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento. A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta del bonifico bancario.
----------	---

Quesito n°73

Domanda	Edifici da conservare o demolire: si chiede di indicare puntualmente, mediante elaborato planimetrico, gli edifici e i manufatti ricadenti nel Perimetro 1 che devono essere obbligatoriamente conservati, quelli per i quali è ammessa la demolizione e quelli eventualmente interessati da contratti di locazione, concessioni, diritti di superficie o attività esistenti da mantenere o ricollocare.
Risposta	La scelta è rimandata ai progettisti. Si segnala, come riportato al paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP, che cascina San Nazzaro, inserita all'interno del Perimetro 1, è un "immobile dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e soggetta a vincolo diretto apposto con D.D.R. del 6 novembre 2007 e, pertanto, sottoposta a tutela (si rimanda all'allegato "3.5.2 DDR 6 novembre 2007")".

Quesito n°74

Domanda	Cascine esistenti: con riferimento al paragrafo 3.2.3 del DIP, si chiede di confermare quali siano le "cascine esistenti" che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale, specificando se tale indicazione riguardi esclusivamente Cascina San Nazzaro e Cascina Casottello o anche Cascina Casotto e altri complessi rurali presenti nell'area.
Risposta	Come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "[...] lungo via Fabio

	Massimo si richiede l'integrazione nel disegno dello spazio pubblico delle cascine esistenti – che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale – e delle relative corti, anche allo scopo di tutelare e valorizzare la memoria storica di questi luoghi e restituire qualità alla via." Da un lato si fa riferimento alla cascina San Nazzaro, inserita all'interno del Perimetro 1, sita in via Fabio Massimo n. 43, quale immobile dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e soggetta a vincolo diretto apposto con D.D.R. del 6 novembre 2007 e, pertanto, sottoposta a tutela, come riportato nel paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica". Dall'altro, alle cascine Casotto e Casottello, inserite all'interno del Perimetro 2 per il quale si richiedono suggestioni per relazionare la proposta ideativa con l'intorno, come riportato nel paragrafo "3.1.1 Ambito di Intervento" del DIP.
--	--

Quesito n°75

Domanda	Perimetro del vincolo di San Nazzaro: si chiede di confermare che il vincolo diretto relativo alla Cascina San Nazzaro riguardi l'intero perimetro catastale individuato nel D.D.R. 6 novembre 2007, comprese le corti e tutti i corpi di fabbrica riportati nell'allegata planimetria, e di indicare se siano ammesse, nella proposta ideativa, demolizioni selettive di superfetazioni o manufatti privi di valore previo parere degli enti competenti.
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. Nello specifico, si rimanda all'allegato "DDR 6 novembre 2007".

Quesito n°76

Domanda	Superficie convenzionale e superficie lorda: Si chiede di precisare la relazione tra la "superficie convenzionale" prevista per ERSC e SAP e la Superficie Lorda utilizzata per le funzioni urbane accessorie, indicando i criteri di conversione e confermando se le quantità di 93.478 m² ERSC, 14.381 m² SAP e massimo 50.334 m² di funzioni accessorie debbano essere sommate ai fini del dimensionamento complessivo della proposta. È indispensabile perché, letteralmente, la superficie complessiva arriverebbe a circa 158.193 m².
Risposta	La superficie costruita di cui alle Linee guida per l'abitare contemporaneo corrisponde alla quantità di edificabilità di cui al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP. La quantità massima edificabile è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU come specificate nel sopracitato paragrafo. Si precisa che le funzioni ERSC e SAP sono da considerarsi un minimo, mentre le funzioni urbane

	accessorie sono da considerarsi un massimo. Inoltre, pur non considerata SL, la modalità di calcolo della superficie convenzionale è la medesima di quella utilizzata per il calcolo della SL, secondo l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e ricomprende gli spazi comuni e collaborativi a supporto dell'alloggio.
--	---

Quesito n°77

Domanda	Quantità massima complessiva: Si chiede di confermare se la quantità edificabile complessiva massima del Perimetro 1 corrisponda alla somma delle quantità minime ERSC e SAP e della quota massima delle funzioni accessorie, ovvero a circa 158.193 m ² , o se debba essere applicato un diverso limite complessivo di edificabilità.
Risposta	L'edificazione massima è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o compatibili come specificate nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP.

Quesito n°78

Domanda	Obbligo di utilizzare tutta l'edificabilità: Si chiede se la proposta debba necessariamente raggiungere le quantità minime di 93.478 m ² per ERSC e 14.381 m ² per SAP e se sia invece facoltativo utilizzare, integralmente o parzialmente, la quota massima di 50.334 m ² destinata alle funzioni urbane accessorie.
Risposta	Come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "• Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) – per almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.478 mq, pari a 0,65 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa); • Servizi Abitativi Pubblici (SAP) per almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.381 mq, pari a 0,1 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa)." Sono pertanto quantità minime inderogabili. Tale quantità deve essere raggiunta. "Funzioni accessorie ai servizi: • funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per un massimo di 50.334 mq, derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità (IT) massimo pari a 0,35 mq/mq di SL." Sono pertanto quantità massime inderogabili. È facoltativo il raggiungimento di tale quantità.

Quesito n°79

Domanda	Articolazione del mix funzionale: Si chiede se siano previste percentuali o quantità minime per le diverse funzioni urbane accessorie, quali commercio, servizi, attività produttive, artigianali, ricettive o terziarie, oppure se il relativo mix possa essere liberamente determinato e motivato dai concorrenti.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°80

Domanda	Sovrapposizione delle percentuali: Si chiede di precisare se, all'interno della quota minima del 50% della ST destinata a spazio pubblico o a uso pubblico, possano essere ricomprese anche la quota minima del 30% destinata a parco e la quota minima del 5% destinata a funzioni sportive, oppure se tali quantità debbano essere reperite separatamente.
Risposta	Come riportato nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP, la quota minima pari al 30% della ST da destinare a parco e quella pari al 5% destinata a funzioni sportive rientrano nella quota minima del 50% della ST da destinare a spazio pubblico e a uso pubblico. Pertanto, una medesima superficie, qualora ne possieda contemporaneamente i requisiti, può concorrere alla verifica di più parametri.

Quesito n°81

Domanda	Superficie permeabile. Si chiede se la verifica della superficie permeabile minima pari al 60% debba essere riferita esclusivamente al Perimetro 1 e se all'interno di tale quantità possano essere computate le superfici permeabili destinate a parco, sport e spazi pubblici o a uso pubblico.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - la percentuale deve essere calcolata in riferimento alla Superficie Territoriale del Perimetro 1, pari a 143.813 mq; - possono essere computate tali superfici permeabili.

Quesito n°82

Domanda	Piani terra attivi: Si chiede di chiarire se la prescrizione di destinare almeno il 50% della superficie dei piani terra a servizi e commercio di vicinato debba essere verificata sulla superficie lorda complessiva di tutti i piani terra oppure esclusivamente sui fronti e sugli edifici rivolti verso gli assi e gli spazi pubblici
---------	---

	principali.
Risposta	La percentuale deve essere calcolata in riferimento alla superficie lorda complessiva dei piani terra relativa all'edificazione proposta all'interno del Perimetro 1. Relativamente alla localizzazione, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali", "[...] fondamentale sarà prevedere, lungo i nuovi assi pubblici, sia fronti urbani continui e attivi, sia nuove centralità e spazi pubblici vivi e facilmente accessibili [...]".

Quesito n°83

Domanda	Servizi abitativi e piani terra: Si chiede se gli spazi comuni e collaborativi a servizio della residenza, quali sale condominiali, coworking, lavanderie, laboratori e spazi per la comunità, possano essere computati nella quota minima del 50% dei piani terra destinata a servizi.
Risposta	Gli spazi comuni e collaborativi dei servizi abitativi rientrano nella quota di superficie convenzionale dell'ERSC e SAP e sono ricompresi nell'edificazione massima.

Quesito n°84

Domanda	Quantificazione della sosta: Considerato il livello ideativo del concorso, si chiede quale livello di verifica sia richiesto per la dotazione di sosta pubblica e pertinenziale e se sia sufficiente una stima parametrica accompagnata dall'individuazione delle principali aree o strutture destinate a parcheggio.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti. In tema di parcheggi privati deve essere comunque verificato l'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Per la stima della domanda di sosta pubblica fare riferimento a quanto segue. Stima domanda di sosta pubblica In linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali" del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto, considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; -

	30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario.
--	--

Quesito n°85

Domanda	Possibilità di sosta fuori terra: Si chiede se, considerate la bassa soggiacenza della falda, i costi di bonifica e le limitazioni relative agli scavi, sia ammessa la previsione di strutture di parcheggio fuori terra, eventualmente integrate negli edifici e nei fronti urbani.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°86

Domanda	Viabilità interna: Si chiede di precisare se l'asse perpendicolare a via Fabio Massimo indicato nel DIP debba essere necessariamente configurato come viabilità pubblica carrabile o possa assumere carattere prevalentemente pedonale e ciclabile, garantendo accesso ai mezzi di servizio, soccorso e manutenzione.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°87

Domanda	Piano di caratterizzazione: Si chiede se possano essere messi a disposizione gli esiti aggiornati del Piano di Caratterizzazione, con l'individuazione planimetrica delle aree contaminate, delle profondità dei materiali di riporto e delle differenti concentrazioni riscontrate.
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Quesito n°88

Domanda	Costo della bonifica: Si chiede di confermare se la stima di €36.000.000 per le bonifiche debba essere aggiunta al costo stimato dell'opera pari a €98.181.750,48 oppure se sia già compresa in tale importo.
Risposta	L'importo di € 98.181.750,48 non comprende il costo delle bonifiche di stimate € 36.000.000.

Quesito n°89

Domanda	Limite economico: Si chiede se l'importo di €98.181.750,48 costituisca un limite economico vincolante della proposta oppure unicamente il parametro utilizzato per determinare il montepremi e l'eventuale valore dei successivi servizi di progettazione.
Risposta	'importo di € 98.181.750,48 non è da intendersi come costo massimo dell'intervento. L'importo è stato stimato ai fini della quantificazione del premio.

Quesito n°90

Domanda	Demolizioni e costi: Si chiede se nella stima sommaria debbano essere compresi i costi di demolizione dei fabbricati esistenti, di ricollocazione delle attività, di bonifica, delle infrastrutture e degli spazi pubblici, oppure esclusivamente quelli relativi alle nuove costruzioni e alle opere direttamente rappresentate nella proposta.
Risposta	Sì, con esclusione dei costi di bonifica il cui valore stimato indicato nel DIP e nel Modulo di quantificazione dei costi, allegato, pari a €36.000.000,00 da considerarsi identico per tutti i partecipanti.

Quesito n°91

Domanda	Composizione del PDF testuale: Si chiede di precisare se la verifica di coerenza con il programma funzionale e il modulo di stima sommaria dei costi debbano essere compresi nelle cinque facciate e nel limite di 16.000 battute della relazione illustrativa oppure possano costituire pagine aggiuntive all'interno del medesimo PDF.
---------	--

Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa (max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza (vedasi risposta n. 2) e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. (..) - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". Pertanto, il numero di pagine e di battute si riferisce solo alla Relazione Illustrativa.
----------	---

Quesito n°92

Domanda	Contenuti della tavola A1 Si chiede di confermare che gli esempi indicati per la tavola A1 — piani tipo degli alloggi e piani tipo dei piani terra — non costituiscano elaborati obbligatori e che il concorrente possa scegliere liberamente le modalità di approfondimento più idonee a illustrare il modello abitativo proposto.
Risposta	Il Bando prevede all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti": "n. 1 tavola in formato A1 - approfondimento del masterplan Orientamento orizzontale, tecnica rappresentativa libera in bianco e nero e/o colori, per stampa su una sola facciata contenente schemi/layout (es. piani tipo degli alloggi, piani tipo dei piani terra o altra modalità idonea alla rappresentazione dell'idea) mettendo in evidenza modelli innovativi per l'abitare accessibile, usi e servizi collettivi, così come il rapporto tra edificio, spazio privato e spazio pubblico, nonché ulteriori elementi significativi e qualificanti dello sviluppo dell'idea progettuale". Si segnala, inoltre, quanto riportato all'Art. "5.2 - Procedura e criteri di valutazione" del Bando: "Qualità compositiva, con particolare riferimento agli attacchi a terra degli edifici tenuto conto delle esigenze di accesso e di servizio di ciascuna delle funzioni (attività commerciali, abitazioni), e creazione di sinergie tra spazi accessibili a tutti - fino a 35 punti".

Quesito n°93

Domanda	Perimetro 2 Si chiede quale livello di definizione e verifica quantitativa sia richiesto per il Perimetro 2 e se le relative opere debbano essere incluse nella stima sommaria dei costi, pur essendo richieste dal DIP come "suggerimenti".
---------	---

Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: - nel paragrafo "3.1.1 Ambito di Intervento" del DIP si descrive l'area di Concorso: relativamente al Perimetro 1 (superficie di circa 143.813 mq), si richiede lo sviluppo di una proposta ideativa, a differenza del Perimetro 2 per il quale si richiedono suggerimenti per relazionare la proposta ideativa con l'intorno; - nel Modulo di quantificazione dei costi vanno inserite le opere riferite al Perimetro 1.
----------	--

Quesito n°94

Domanda	Scale nella tavola A1: Si chiede se gli approfondimenti contenuti nella tavola A1 possano essere rappresentati in scale liberamente scelte dai concorrenti, purché chiaramente indicate e coerenti con il livello ideativo della procedura.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.

Quesito n°95

Domanda	Quote massime aeroportuali Si chiede se possa essere fornita una base planimetrica con le quote massime assolute di edificazione derivanti dalla Superficie Orizzontale Interna e dalla Superficie Conica di Linate, nonché una base altimetrica utile alla determinazione delle effettive altezze ammissibili.
Risposta	Si rimanda alla tavola R.07 - Vincoli aeroportuali contenuta nell'allegato "Stralci PGT - Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi", nonché al paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP. Si rimanda inoltre all'allegato "3.3 Carta tecnica comunale con perimetrazione – dwg.zip".

Quesito n°96

Domanda	Gestione delle acque e fauna: Si chiede se le Nature Based Solutions per la gestione delle acque meteoriche, quali rain garden, trincee drenanti e bacini temporanei, siano ammesse nell'area purché progettate evitando ristagni permanenti e fonti attrattive per la fauna, oppure se debbano essere escluse determinate tipologie di dispositivi.
Risposta	Si rimanda all'allegato "Linee guida fonti attrattive fauna".

Quesito n°97

Domanda	Si chiede di chiarire se la «quantità edificabile massima» di cui al §3.2.1 del DIP debba intendersi come somma inderogabile di 158.193 mq (= minimo SAP + minimo ERSC + massimo GFU), oppure se l'unico limite superiore sia quello di 50.334 mq riferito alle funzioni urbane accessorie, restando le quantità di ERSC e SAP soglie minime prive di tetto in quanto non computate nella SL ai sensi dell'art. 6 c. 1 NdA Piano dei Servizi.
Risposta	Come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "• Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) – per almeno una quantità di superficie convenzionale di 93.478 mq, pari a 0,65 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa); • Servizi Abitativi Pubblici (SAP) per almeno una quantità di superficie convenzionale di 14.381 mq, pari a 0,1 mq/mq (indice di riferimento per la proposta ideativa)". Sono pertanto quantità minime inderogabili. Tale quantità deve essere raggiunta. "Funzioni accessorie ai servizi: • funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per un massimo di 50.334 mq, derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità (IT) massimo pari a 0,35 mq/mq di SL". Sono pertanto quantità massime inderogabili. È facoltativo il raggiungimento di tale quantità.

Quesito n°98

Domanda	Il §3.2.1 del Documento di Indirizzo alla Progettazione introduce il programma con la formula «si prevede una quantità edificabile massima come di seguito articolata», per poi articolarla in due quantità minime, ERSC per almeno 93.478 mq di superficie convenzionale e SAP per almeno 14.381 mq, e in una quantità massima di 50.334 mq di SL per le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU, derivante dall'indice IT 0,35 mq/mq di cui all'art. 16 comma 2 delle NdA del Piano delle Regole. Si osserva che ERSC e SAP, in quanto servizi abitativi del Piano dei Servizi, non risultano computati nella SL né concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici, ai sensi dell'art. 6 comma 1 delle NdA del Piano dei Servizi. Si chiede pertanto di chiarire: 1. se la «quantità edificabile massima» di cui al §3.2.1 debba intendersi come somma complessiva inderogabile pari a 158.193 mq, ovvero se l'unico limite superiore sia quello di 50.334 mq riferito alle sole funzioni urbane accessorie, restando le quantità di ERSC e SAP soglie minime prive di tetto; 2. se le quantità di ERSC e SAP, qualificate nel medesimo paragrafo come «indice di riferimento per la proposta ideativa» pur essendo introdotte dalla formula «per almeno una quantità», siano da assumere come soglie minime cogenti o come valori di riferimento, e se un motivato scostamento in difetto sia ammesso ai fini della valutazione della proposta ideativa; 3. se fra le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU sia ammissibile la funzione residenziale libera, rientrando la categoria
---------	--

	residenziale fra le funzioni urbane definite all'art. 5 punto 15 delle NdA del Piano delle Regole; 4. in caso affermativo al punto 3, se a tale quota si applichi l'obbligo di riserva per Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 9 comma 4 delle NdA del Piano delle Regole, ovvero se detto obbligo debba intendersi assolto dalle quantità di ERSC e SAP previste dal programma.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. l'edificazione massima è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU come specificate nel paragrafo "3.2.1 Edificazione". Si precisa che le funzioni urbane accessorie sono da considerarsi un massimo, mentre le funzioni ERSC e SAP sono da considerarsi un minimo; 2. le quantità di ERSC e SAP sono da considerarsi minime. È possibile incrementare tali quantità fino all'edificazione massima prevista (riducendo conseguentemente la quota massima di 50.334 mq per funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU); 3. si conferma che nelle "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU" pari a un massimo di 0,35 mq/mq di SL è compresa anche la funzione residenziale libera; 4. si conferma che per la quota di funzioni residenziali libere, se realizzata, si applica l'art. 9, comma 4, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Quesito n°99

Domanda	1. è possibile realizzare un sottopasso al fine di spostare l'accesso alla fermata "Porto di Mare" della metropolitana all'interno dell'area perimetrata in rosso? 2. è possibile demolire tutti gli edifici presenti all'interno del perimetro rosso e blu (escluse le cascine), compresa l'area dello Sporting Club Corvetto?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Il Bando non lo esclude. 2. La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti e tenendo in considerazione quanto riportato nel paragrafo "3.2.3 Indicazioni progettuali – Costruito".

Quesito n°100

Domanda	1. Rispetto alla questione delle aree di sosta - pag. 34 del DIP - Si richiede ai concorrenti che la dotazione di sosta pertinenziale, oltre a rispettare la L. n. 1150/1942 e s.m.i., assicurino il ricovero di tutti i veicoli determinati dalle verifiche sul fabbisogno pertinenziale, calcolato sulla base delle superfici e delle funzioni previste. Si chiede se è possibile immaginare strutture apposite per la sosta così da ottimizzare lo spazio o se devono essere previsti a raso. 2. A pag. 35 del DIP è richiesto di valutare la possibilità di salvaguardare la
---------	--

vegetazione esistente e la sua integrazione all'interno delle aree verdi, lungo i percorsi o nelle piazze e aree ricreative previste. Si chiede se è stato svolto un rilievo vegetazionale recente o una serie di foto del verde per poter verificare al meglio lo stato di fatto . 3. Si chiede conferma per la questione dei calcoli parametrici di stima, se si possa utilizzare prezzario DEI 2026 4. Preesistenze e demolizioni Fermo restando il vincolo diretto sulla Cascina San Nazaro e l'indicazione del DIP relativa all'integrazione nel masterplan delle cascine esistenti e delle relative corti, si chiede di confermare se tutti gli altri edifici, capannoni e manufatti presenti nel Perimetro 1 possano essere integralmente demoliti e sostituiti. 5. Si chiede di precisare se per la Cascina Casottello e Cascina San Nazaro sia richiesta la conservazione integrale degli edifici e delle corti esistenti o se siano ammesse demolizioni parziali, trasformazioni e riconfigurazioni, purché ne siano preservati il carattere e la funzione di interesse pubblico o generale. 6. Quantità edificabile complessiva e rapporto fra le tre quote. Si chiede di confermare qual è la quantità edificabile complessiva massima del Perimetro 1. In particolare, considerati almeno 93.478 mq di superficie convenzionale ERSC, almeno 14.381 mq di superficie convenzionale SAP e un massimo di 50.334 mq di SL per funzioni urbane accessorie, si chiede di confermare se la superficie edificabile complessiva massima sia pari a circa 158.193 mq. Si chiede inoltre di chiarire se un eventuale incremento delle quantità ERSC e/o SAP oltre i valori minimi debba comportare una corrispondente riduzione della quota di 50.334 mq destinata alle funzioni accessorie. 7. Nella documentazione vengono utilizzate rispettivamente le definizioni di "superficie convenzionale" per ERSC e SAP, "SL" per le funzioni urbane accessorie e "Superficie Costruita" nelle Linee guida per l'abitare contemporaneo. Si chiede di precisare i criteri di calcolo e di conversione tra tali grandezze ai fini della verifica quantitativa del programma di Concorso e di confermare se le quantità indicate siano direttamente sommabili. 8. Si chiede di chiarire in quale quota del programma funzionale debbano essere computate le superfici destinate a servizi di prossimità e di quartiere, quali asili nido, servizi sociali, biblioteche di prossimità, spazi socioculturali, servizi alla persona e altri servizi di interesse pubblico o generale. Tali superfici devono essere ricomprese nei 50.334 mq massimi destinati alle funzioni urbane accessorie, nelle quantità ERSC/SAP, oppure costituiscono una diversa componente all'interno della quantità edificabile complessiva? 9. Il DIP prescrive che almeno il 50% della superficie dei piani terra sia destinato a servizi e commercio di vicinato. Si chiede di precisare se tale superficie debba essere integralmente computata nella quota massima di 50.334 mq destinata alle funzioni urbane accessorie o se possano concorrere alla percentuale anche spazi comuni e servizi integrati all'ERSC/SAP. Si chiede inoltre di chiarire quale superficie debba essere assunta come denominatore per il calcolo del 50%. 10. Le Linee guida prevedono una significativa dotazione di spazi condivisi e collettivi a supporto dell'abitare, suggerendo in alcuni casi incrementi fino al 20%. Si chiede di confermare se sale comuni, lavanderie condivise, coworking condominiali, cucine comuni, portinerie sociali, spazi di supporto al cohousing/co-living e analoghe dotazioni possano essere computati all'interno delle superfici convenzionali ERSC/SAP oppure debbano essere classificati come funzioni extra-residenziali. 11. Si chiede di chiarire come debbano essere coordinate le prescrizioni del DIP relative

	all'autosufficienza della proposta rispetto alla sosta pubblica e pertinenziale con l'indicazione delle Linee guida per l'abitare contemporaneo di assumere la quota di sosta pertinenziale prevista dalla Legge Tognoli quale limite massimo. Si chiede pertanto di indicare il criterio quantitativo da assumere nel masterplan per la verifica della sosta. 12. considerando la falda presente e la situazione idrogeologica, c'è un documento con l'identificazione e la posizione della falda stessa? Laddove non presente, è possibile scavare maggiormente per poter avere più piani di interrato? 13. è possibile avere delle quote di riferimento generali del lotto (tipo quota strada di bordo Via Fabio Massimo) e un range fra la minore e la maggiore? 14. è presente un indice di superficie coperta da rispettare? 15. Per quanto concerne le funzioni urbane accessorie (equivalenti a 50.334 mq) sono richieste funzioni specifiche o è possibile procedere con funzioni a scelta del progettista? Tali funzioni devono essere pubbliche o private o miste? Cosa si intende cono compatibili con il GFU? 16. riguardo alle funzioni di cui al DIP, pagina 32, paragrafo "3.2.1 edificazione" si chiede di meglio specificare quali funzioni sono ricomprese tra le funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU per un massimo di 50.334 mq. Tali funzioni devono essere pubbliche o private o miste? 17. si chiede se in tali funzioni è compresa anche l'edilizia residenziale libera in vendita/locazione a prezzi di mercato. 18. nel "modulo-quantificazione-dei-costi.00" è presente una voce per la Nuova costruzione edifici pubblici ma non per gli edifici privati. Si chiede all'interno di quale voce andranno computati questi ultimi.
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. La scelta è rimandata ai partecipanti. 2. La documentazione fotografica a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso. 3. Come riportato al capitolo "4. Sostenibilità economica e indicazioni di costo" del DIP: "per garantire l'omogeneità e la piena confrontabilità delle proposte, la stima dovrà essere calcolata su base puramente parametrica (costo medio al mq di superficie lorda). Per le diverse voci nonché in funzione delle componenti previste – quali l'Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), i servizi, le opere relative allo Spazio Pubblico, alle Infrastrutture, alla Mobilità e alle reti, etc. – si dovrà fare riferimento ai costi parametrici standard desumibili dal Prezzario Ufficiale di Regione Lombardia vigente o da standard parametrici comunali condivisi". 4. La scelta è rimandata ai partecipanti, compatibilmente con i vincoli esistenti. 5. Come riportato al paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP: "[...] lungo via Fabio Massimo si richiede l'integrazione nel disegno dello spazio pubblico delle cascine esistenti – che manterranno funzioni di interesse pubblico e/o generale – e delle relative corti, anche allo scopo di tutelare e valorizzare la memoria storica di questi luoghi e restituire qualità alla via." Da un lato si fa riferimento alla cascina San Nazzaro, inserita all'interno del Perimetro 1, sita in via Fabio Massimo n. 43, quale immobile dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e soggetta a vincolo diretto apposto con D.D.R. del 6 novembre 2007 e, pertanto, sottoposta a tutela, come riportato nel paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica". Dall'altro, alle cascine Casotto e Casottello, inserite all'interno del Perimetro 2 per il quale si richiedono suggerimenti per relazionare la proposta ideativa con l'intorno, come riportato nel paragrafo "3.1.1 Ambito di Intervento" del DIP. 6. L'edificazione massima è data dalla somma delle

superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU come specificate nel paragrafo “3.2.1 Edificazione”. Si precisa che le funzioni urbane accessorie sono da considerarsi un massimo, mentre le funzioni ERSC e SAP sono da considerarsi un minimo. 7. La superficie costruita di cui alle Linee guida per l’abitare contemporaneo corrisponde alla quantità di edificabilità di cui al paragrafo “3.2.1 Edificazione” del DIP. La quantità massima edificabile è data dalla somma delle superfici di ERSC, SAP e funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU come specificate nel sopracitato paragrafo. Si precisa che le funzioni ERSC e SAP sono da considerarsi un minimo, mentre le funzioni urbane accessorie sono da considerarsi un massimo. Inoltre, pur non considerata SL, la modalità di calcolo della superficie convenzionale è la medesima di quella utilizzata per il calcolo della SL, secondo l’art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e ricomprende gli spazi comuni e collaborativi a supporto dell'alloggio. 8. Le superfici destinate a servizi di prossimità e di quartiere possono essere realizzati in SL come funzioni urbane libere e, in tal caso, sono ricomprese nei 50.334 mq massimi destinati alle funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU, da realizzare ai piani terra degli edifici (entro il 50%), oppure non in SL come servizi pubblici o servizi convenzionati con il Comune di Milano sempre ai piani terra o come dotazione di servizi. 9. Le superfici dei piani terra da destinare a servizi e commercio di vicinato possono essere realizzati in SL come funzioni urbane libere e, in tal caso, sono ricomprese nei 50.334 mq massimi destinati alle funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU, oppure non in SL come servizi pubblici o servizi convenzionati con il Comune di Milano o come dotazione di servizi. 10. Gli spazi condivisi e collettivi a supporto dell'abitare sono da computare all'interno delle superfici convenzionali di ERSC/SAP e sono ricompresi nell'edificazione massima prevista. 11. Per il parametro di dimensionamento, in linea generale, la proposta ideativa dovrà essere autosufficiente dal punto di vista della sosta pubblica per quanto riguarda il fabbisogno e l'indotto, come riportato nel paragrafo “3.2.3 Indicazioni progettuali” del DIP. Le seguenti stime sono riferite all'orizzonte temporale di attuazione del PUMS; pertanto, considerano già la ripartizione modale specifica della zona (accessibilità TPL, ciclabile, pedonale). - Per la parte residenziale (107.859 mq) si può stimare una domanda di sosta pubblica pari a 96 posti auto. - Per la parte di funzioni urbane accessorie (50.334 mq), considerando che la suddivisione funzionale non è definita nel DIP, si riportano delle stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie: • Residenziale: - 2.000 mq: 2 posti auto; - 5.000 mq: 4 posti auto; - 10.000 mq: 9 posti auto; - 15.000 mq: 13 posti auto; - 20.000 mq: 18 posti auto; - 25.000 mq: 22 posti auto; - 30.000 mq: 27 posti auto. • Commerciale: - 2.000 mq: 51 posti auto; - 5.000 mq: 127 posti auto; - 10.000 mq: 254 posti auto; - 15.000 mq: 381 posti auto; - 20.000 mq: 509 posti auto. • Terziario: - 2.000 mq: 7 posti auto; - 5.000 mq: 19 posti auto; - 10.000 mq: 37 posti auto; - 15.000 mq: 56 posti auto; - 20.000 mq: 74 posti auto; - 25.000 mq: 93 posti auto; - 30.000 mq: 111 posti auto. Per la funzione produttiva non vi sono stime dedicate, ma come prassi si prende come riferimento il terziario. In tema di parcheggi privati deve essere comunque verificato l’art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. 12. La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata

	sul sito del Concorso. La costruzione sotterranea va ridotta al minimo, evitando di estendere gli scavi all'esterno del sedime dell'edificio con l'obiettivo di preservare la permeabilità profonda del lotto (verde profondo e invarianza idraulica); 13. Si rimanda all'allegato "3.3 Carta tecnica comunale con perimetrazione – dwg.zip". Nel file DWG sono inserite le quote. 14. No, non è previsto indice di superficie coperta; si rimanda a quanto esplicitato al paragrafo "3.3 Sostenibilità ambientale" del DIP. 15. Le "funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU" sono quelle previste all'art. 5, comma 15, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che comprendono anche la residenza da destinare a mercato libero. Nello specifico: "15. Funzioni urbane – si dividono nelle seguenti categorie funzionali: a. residenziale; b. produttivo; c. direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati; d. commerciale; e. rurale. I servizi privati sono da intendersi quelli presenti sul catalogo dei servizi relativi ai servizi pubblici o privati convenzionati. Gli esercizi di vicinato, gli usi temporanei, così come disciplinati dal Regolamento Edilizio, e le funzioni relative alla logistica sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria. Le aree pedonali, le piste ciclabili e le aree verdi sono compatibili con ogni tessuto". 16. Si rimanda alla risposta precedente. 17. Si rimanda alla risposta precedente. 18. Nella voce "Nuova costruzione" devono essere compresi i costi su base parametrica afferenti a tutte le nuove costruzioni.
--	--

Quesito n°101

Domanda	In relazione a quanto previsto al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, si chiede conferma che la "Verifica di coerenza" e la "Stima sommaria dei costi", pur dovendo essere ricomprese nel medesimo file unico, siano da considerarsi elaborati aggiuntivi rispetto alla "Relazione illustrativa" di massimo 5 pagine e, pertanto, non concorrano al computo del predetto limite dimensionale.
Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa (max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza (vedasi risposta n. 2) e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. (..) - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". Pertanto, il numero di pagine si riferisce solo alla Relazione Illustrativa.

Quesito n°102

Domanda	In relazione a quanto previsto al paragrafo 4.1 del Disciplinare di gara, si chiede conferma che la "Verifica di coerenza" e la "Stima sommaria dei costi", pur dovendo essere ricomprese nel medesimo file unico, siano da considerarsi elaborati aggiuntivi rispetto alla "Relazione illustrativa" di massimo 5 pagine e, pertanto, non concorrano al computo del predetto limite dimensionale. A descrizione del modulo di quantificazione dei costi è possibile allegare una nota testuale esplicativa dei valori presentati, in aggiunta alle 5 pagine indicate?
Risposta	Come riportato all'Art. "4.1 - Elaborati progettuali richiesti" del Bando, è richiesta la presentazione di un unico file, composto: da Relazione illustrativa (max. n. 5 facciate + n. 1 facciata di copertina), da Verifica di coerenza (vedasi risposta n. 2) e da Stima sommaria dei costi: "1. ELABORATI TESTUALI Un unico file in formato PDF, stampabile, di dimensione non superiore a 10 MB, composto da: - Relazione illustrativa • massimo n. 5 facciate (5 pagine) + n. 1 facciata di copertina (1 pagina); • formato A4 verticale; • carattere e dimensione del testo liberi, massimo di n. 16.000 battute spazi compresi. (..) - Verifica di coerenza con il programma funzionale; - Stima sommaria dei costi con elementi utili a comprendere gli impegni economici per l'esecuzione delle opere nelle differenti componenti (sulla base del modulo predisposto dall'ente)". Pertanto, il numero di pagine si riferisce solo alla Relazione Illustrativa.

Quesito n°103

Domanda	Si chiede di chiarire quale sia la previsione per i campi sportivi attualmente presenti all'interno dell'area di progetto, ovvero se debbano essere mantenuti nella posizione attuale, ricollocati in altra posizione all'interno dell'area di progetto oppure eliminati. In particolare, si chiede di precisare se l'area rettangolare a prato, con il relativo tendone gonfiabile, situata nell'angolo nord dell'area di progetto, all'intersezione tra Via Fabio Massimo e Via Giovanni Battista Cassinis, risulti attualmente utilizzata o inutilizzata.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti. La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.

Quesito n°104

Domanda	nel documento di indirizzo alla progettazione si parla del recupero e delle
---------	---

	relazioni da istituire e privilegiare con le cascine esistenti ma non si parla esplicitamente della demolizione e bonifica dell'area da capannoni e depositi, pur essendoci un'analisi ambientale molto puntuale.
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del Concorso.



SIMONA COLLARINI
Comune di Milano
Direttore
21.09.2026 16:42:47
GMT+02:00