

Concorso di idee

MILANO PER L'ABITARE ACCESSIBILE
ZAMA-SALOMONE

Documento di Indirizzo alla Progettazione
e Programma del Concorso

INDICE

1. DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE E PROGRAMMA DEL CONCORSO	2
2. LOCALIZZAZIONE E STATO DI FATTO	4
2.1 Componente demografica	5
2.2 Servizi	11
2.3 Sistema del verde e spazio pubblico	15
2.4 Mobilità	17
2.4 Trasformazioni	20
3. OGGETTO DEL CONCORSO E OBIETTIVI	26
3.1 Perimetrazione	26
3.1.1 Ambito di intervento	26
3.1.2 Disciplina urbanistica	27
3.1.3 Analisi ambientali	29
3.2 Linee di indirizzo	30
3.2.1 Edificazione	31
3.2.2 Programma funzionale e modelli abitativi	31
3.2.3 Indicazioni progettuali	32
3.3 Sostenibilità ambientale	35
4. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E INDICAZIONI DI COSTO	40
5. NORMATIVA TECNICA APPLICABILE	42

1. DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE E PROGRAMMA DEL CONCORSO

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1299 del 24 ottobre 2024 sono state approvate le "Linee di indirizzo politico per un Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano".

Il **Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano**:

- rappresenta un **intervento strategico finalizzato a rispondere alla crescente domanda di abitazioni a costi accessibili nella città**;
- ha come obiettivo principale la **promozione della sostenibilità sociale ed economica dell'abitare, con un'attenzione particolare ai bisogni delle fasce di popolazione a basso e medio reddito**.

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

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

Allo scopo di promuovere la realizzazione di nuova Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) il Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano prevede la messa a disposizione di aree comunali dismesse o sottoutilizzate e in generale del patrimonio inutilizzato e/o da ristrutturare.

A tal fine, la Deliberazione n. 1299/2024 ha approvato un primo elenco di n. 21 aree e/o immobili comunali da destinare all'attuazione del Piano Straordinario per la Casa, nonché la pubblicazione di uno o più avvisi pubblici esplorativi finalizzati all'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati interessati allo sviluppo prioritario di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata nelle aree individuate, secondo le finalità espresse dal Piano Straordinario per la Casa Accessibile a Milano e con il fine di sperimentare un modello attuativo innovativo e una nuova metodologia di partnership pubblico privata.

Con Deliberazione n. 1236 del 9 ottobre 2025 la Giunta Comunale:

- ha preso atto degli esiti della valutazione istruttoria delle proposte di manifestazioni di interesse pervenute a seguito dell'indagine esplorativa effettuata - tra la fine del 2024 e la prima metà del 2025 - mediante la pubblicazione di n. 2 Avvisi Pubblici esplorativi, relativi rispettivamente alle prime n. 8 aree così denominate: "Porto di Mare", "Via Sant'Elia 33 (Ex

Palasharp)", "Via San Romanello" e "Via Demostene 10" (n. 4 del Primo Avviso) e alle aree "Via Bovisasca 18", "Via Pitagora", "Pompeo Leoni", "Via Medici del Vascello" (n. 4 del Secondo Avviso);

- ha approvato i nuovi indirizzi per l'attuazione e lo sviluppo del Piano.

In particolare, per l'attuazione dei nuovi indirizzi di sviluppo del Piano fissati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1236/2025, come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 365 del 26 marzo 2026, l'Amministrazione procederà a promuovere il concorso di idee per le aree di maggior complessità e/o dimensione, quali "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.

Per l'area di Concorso di Zama-Salomone, l'obiettivo è la **predisposizione di un masterplan che ridisegni completamente il compendio, per l'insediamento di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), servizi di interesse pubblico o generale ed eventuali funzioni libere compatibili con gli obiettivi del Piano**, nel rispetto delle indicazioni fornite nel presente documento e nel bando di Concorso. Le proposte di masterplan dovranno risultare coerenti con i principi e le azioni definite nelle "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" del Comune di Milano adottate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 173/2026 (si rimanda all'allegato "5.1 Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo").

2. LOCALIZZAZIONE E STATO DI FATTO

L'ambito di Zama-Salomone in cui si inserisce l'area di Concorso si colloca nel quadrante sud-est di Milano, in particolare nel Municipio 4.

Con riferimento ai Nuclei di Identità Locale (NIL) introdotti dal Piano di Governo del Territorio (PGT), tale ambito si inserisce nel cosiddetto **quartiere Taliedo-Morsenchio-Q.re Forlanini (NIL 30)**.

L'ambito (fig. 1) è delimitato da importanti infrastrutture: a ovest dal tracciato ferroviario, oltre il quale si trova il comparto del Mercato Agroalimentare; a nord da viale Enrico Forlanini, di collegamento con il vicino aeroporto di Milano-Linate; a est dalla tangenziale A51; a sud dal quartiere Santa Giulia in fase di completamento.

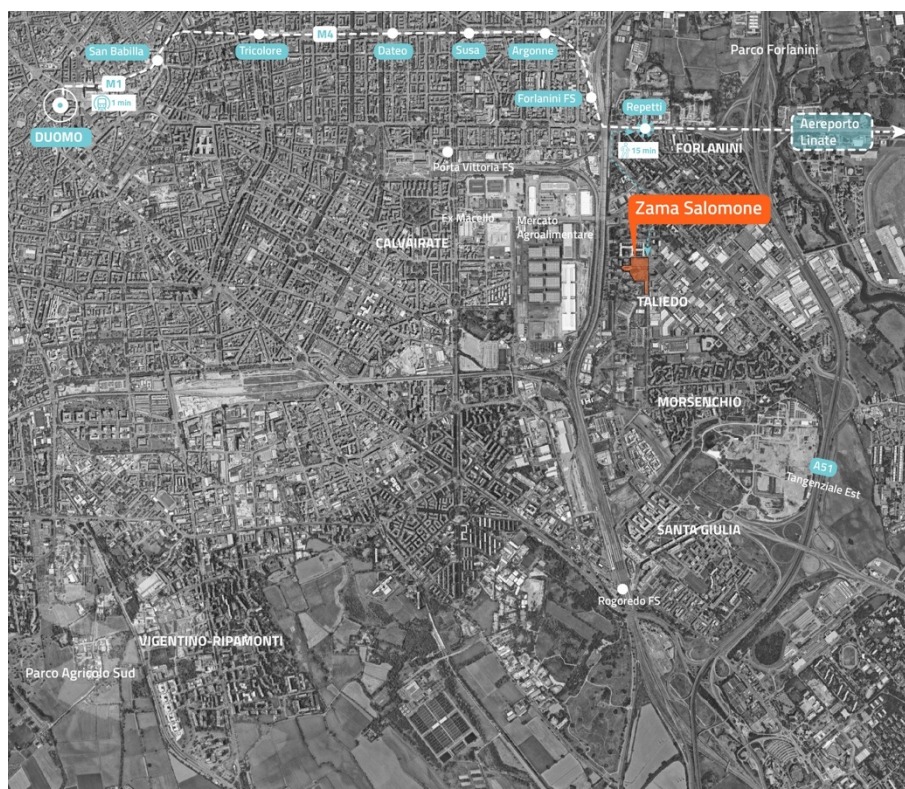


fig. 1 – Localizzazione dell'area di Concorso

2.1 Componente demografica

L'ambito si colloca nel **Municipio 4**, porzione sud-est del territorio milanese che conta circa il **12%** dell'intera popolazione residente comunale. La lettura delle dinamiche demografiche rileva una crescita di lungo periodo (2000-2025) quantificabile al 60‰, un andamento di crescita confermato anche dalla lettura nel breve periodo (2020-2025), dove l'aumento demografico è quantificabile al 14‰ (figg. 2-3).

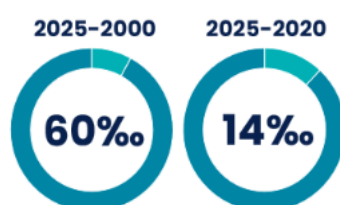


fig. 2 – Tasso di crescita nel breve (2020-2025) e nel lungo periodo (2000-2025)



fig. 3 – Tasso di variazione della popolazione rispetto all'anno precedente

Riducendo lo spazio di osservazione a livello di Nucleo di Identità Locale (NIL), si evidenzia una presenza di popolazione residente nel NIL 30 Taliedo-Morsenchio-Q.re Forlanini, ambito di localizzazione dell'intervento, pari al 15% dell'intero Municipio di appartenenza, mentre nel NIL 33 Rogoredo-Santa Giulia, tessuto edificato continuo e di relazione funzionale con il precedente NIL, copre circa il 9% del proprio Municipio di appartenenza.

Con lo stesso livello di osservazione, l'approfondimento successivo indaga nel dettaglio le **caratteristiche della struttura demografica** in relazione alle principali tipologie di individui che la compongono, quali: bambini (0-14 anni di età), giovani adulti (15-34 anni di età), anziani (65 anni e più di età) ed infine i grandi anziani (85 anni e più di età).

La valutazione del peso che ciascuna componente ha, rispetto al totale della popolazione, evidenzia quanto segue (fig. 4): la popolazione fragile (l'insieme dei bambini e degli anziani) copre circa il 36% (0-14 l'12% e 65+ il 24%) dell'intera popolazione residente nel NIL 30, quattro punti percentuali superiore al valore

municipale. La componente ritenuta giovane adulta conta una copertura pari al 21%, mentre i grandi anziani pesano per il 7% sull'intera popolazione NIL.

Struttura della popolazione 2025

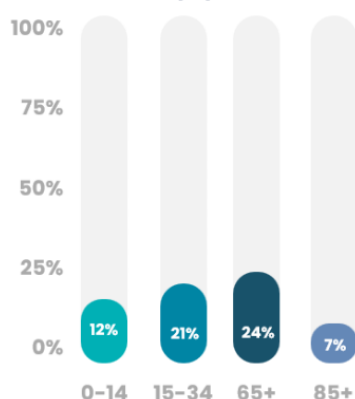


fig. 4 – Struttura della popolazione nel NIL 30 Taliedo-Morsenchio-Q.re Forlanini

Per quanto riguarda la struttura demografica rappresentativa del NIL 33 (fig. 5), i rapporti tra le classi variano, denotando una presenza giovane superiore (14%) e una netta differenza nella consistenza anziana, qui al 15% dell'intera popolazione residente. Circostanza evidente anche per la sola lettura dei grandi anziani, i quali pesano al 2%, contro il 7% del NIL 30.

Struttura della popolazione 2025

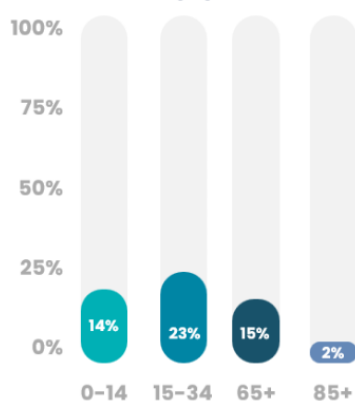


fig. 5 – Struttura della popolazione nel NIL 33 Rogoredo-Santa Giulia

La struttura della popolazione, osservata nella sua **evoluzione storica**, fotografando le caratteristiche nel lungo periodo (2000) e nel breve periodo (2020) e confrontate con la situazione odierna (fig. 6), porta a constatare, seppur in progressiva diminuzione nel corso dell'evoluzione storica (circa il 7% in 25 anni), l'impronta della fascia anziana sul resto della popolazione residente. La popolazione under 14 e dei grandi anziani appare in lieve diminuzione a

scapito della fascia più centrale della popolazione che è cresciuta in 5 anni del 2%.

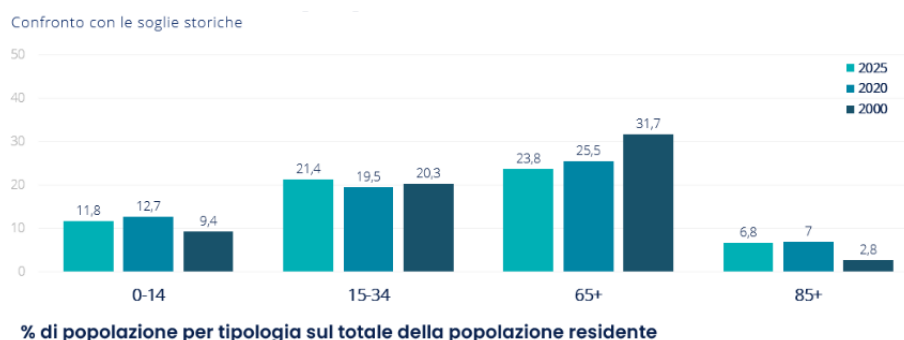


fig. 6 – Andamento storico della struttura della popolazione nel NIL 30

Spostando l'attenzione all'evoluzione della struttura demografica nel NIL 35 contermini (fig. 7), la popolazione giovane-adulta caratterizza la struttura della popolazione, dominante rispetto alle altre classi indagate. Se, da un lato la fascia dei bambini risulta in linea con il NIL 30, il carico degli anziani in questa porzione territoriale risulta poco incidente, a testimonianza di un tessuto residenziale fortemente caratterizzato da una popolazione dinamica e diversificata sia in termini di età che di potenziali bisogni da soddisfare.

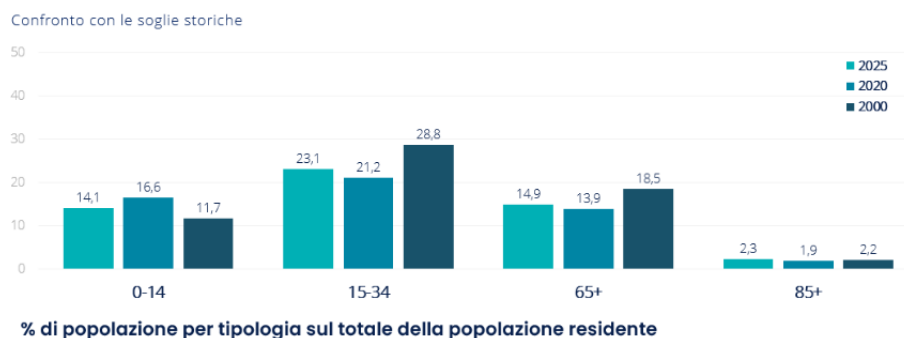


fig. 7 – Andamento storico della struttura della popolazione nel NIL 33

L'**indice di vecchiaia** (fig. 8) permette di monitorare il legame tra le fasce di età più esterne della struttura demografica, consentendo di verificare il peso della compagine anziana rispetto a quella dei bambini, ovvero quanto incide l'anziano rispetto alla nuova popolazione in crescita. La lettura storica di breve periodo rileva come il NIL 30, nonostante l'andamento temporale dell'indice sia pressoché costante, denoti una forte impronta degli anziani, tale da essere presente doppia in termini di numerosità nel rapporto con la fascia più giovane sul medesimo territorio di indagine.

Diversa è la situazione nel NIL 33, storicamente ritenuto giovane rispetto alla media cittadina. Qui, il peso degli anziani, seppur aumentato nel corso del quinquennio, è pressoché minimo, pesando in egual modo rispetto alla fascia più giovane della popolazione (in altri termini significa che sono presenti 105 anziani ogni 100 bambini residenti nel 2025).

Andamento storico di breve periodo

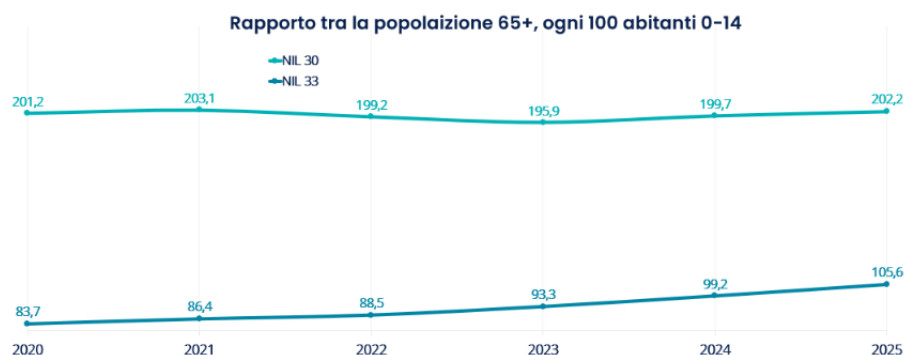


fig. 8 – Andamento storico dell'indice di vecchiaia nei NIL 30 e 33

La presenza della **popolazione straniera** riveste un ruolo importante nelle dinamiche demografiche. Entrambe le porzioni territoriali di indagine si caratterizzano da un'impronta straniera al di sotto della media cittadina. Nel 2025 la percentuale di popolazione straniera presente nei NIL si attesta poco al di sotto dei venti punti percentuali (19% per entrambi i NIL), circa il 2% in meno rispetto a quanto riscontrabile a livello di Municipio di appartenenza. Leggendo gli andamenti percentuali nell'ultimo quinquennio, è possibile evidenziare comportamenti opposti per i due NIL analizzati (fig. 9): nel territorio di Taliedo-Morsenchio-Q.re Forlanini la presenza straniera è progressivamente aumentata, attestandosi negli ultimi 3 anni intorno al 19% del totale residente. Nel quartiere Rogoredo-Santa Giulia il carico straniero è, invece, progressivamente diminuito, passando dal 20% nel 2020 a poco meno di 19 punti percentuali nel 2025.

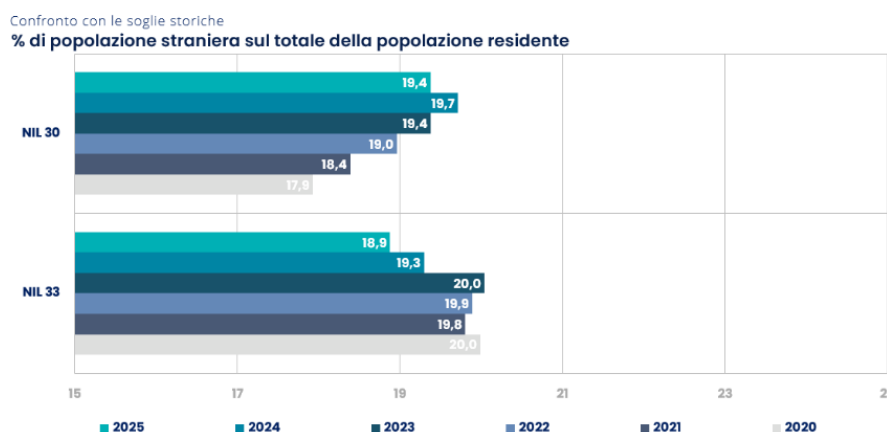


fig. 9 – Andamento storico della popolazione straniera nei NIL 30 e 33

Il contesto territoriale nel quale è inserito l'ambito di studio ha seguito nel tempo lo sviluppo insediativo fortemente orientato dalla presenza della rete ferroviaria e della rete autostradale, lungo le quali si sono consolidate piastre monofunzionali particolarmente estese sul territorio, tali da risultare vere e proprie cesure a livello di permeabilità. In questo contesto lo sviluppo degli insediamenti residenziali è avvenuto per lo più per blocchi edilizi ad alta densità, conformando nuclei densificati frapposti a un contesto industriale e artigianale composto da piccole e medie imprese.

All'interno di questo territorio i principali bacini di concentrazione della popolazione possono essere identificati in primis nei quartieri Morsenchio e Merezzate e nelle nuove edificazioni del quartiere Santa Giulia. I legami d'ambito sono supportati dalle direttrici di viale Ungheria, via Bonfadini e dal tracciato di via Sordello. A nord, una seconda centralità è rinvenibile, con minor intensità, nel quartiere Forlanini, nel quale piazza Ovidio rappresenta il fulcro della centralità di zona. Taliedo, che rappresenta il quartiere di localizzazione dell'area di Concorso, si trova tra le predette centralità e il tracciato di via Salomone, direttamente collegato all'area, risulta essere l'asse principale a supporto delle dinamiche demografiche (fig. 10).

Popolazione totale 2026

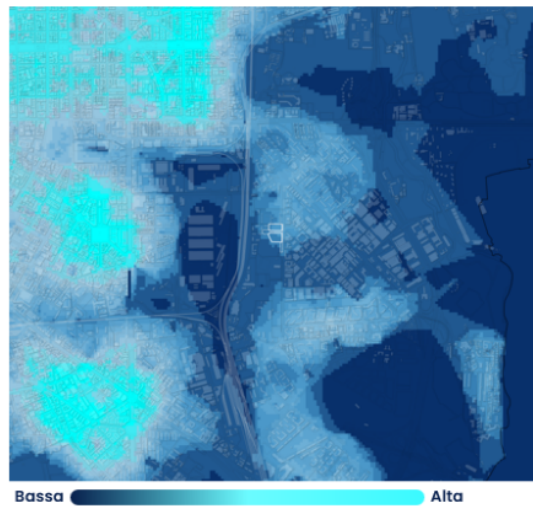
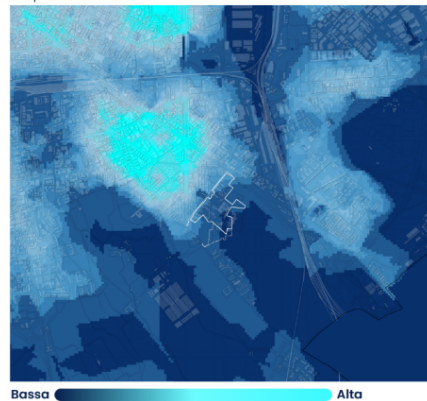


fig. 10 – Mappa della densità di popolazione totale

Pur rimanendo invariata la geografia dei bacini di densità della popolazione, la lettura disaggregata delle classi di età funzionale permette di rilevare differenti centralità rispetto alle classi di età osservate (fig. 11): l'approfondimento della distribuzione della popolazione anziana (65+) permette di rilevare una maggiore polarizzazione (e quindi maggior riconoscibilità) della concentrazione della popolazione presa in esame. Le centralità sono riconoscibili nel quartiere Morsenchio (viale Ungheria) e in quello di Rogoredo. Per quanto riguarda la popolazione entro i 14 anni di età, le centralità sono riconoscibili nel quartiere Morsenchio e nel tessuto di recente formazione di Santa Giulia.

Popolazione oltre i 65 anni di età 2026



Popolazione 0-14 anni di età 2026

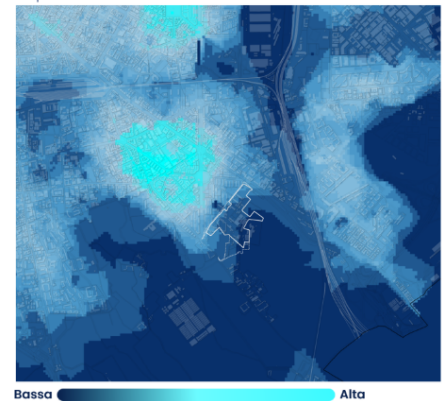


fig. 11 – Mappa della densità di popolazione 65+ e popolazione 0-14 anni di età

2.2 Servizi

La lettura delle caratteristiche del sistema dei servizi rispetto alla sua diversificazione e alla sua numerosità, oltre che ai livelli di accessibilità (intesa quale fattore di prossimità tra i ricettori dell'offerta e tra i ricettori dei bisogni da soddisfare), diventa primaria per la ricerca dell'equilibrio tra ciò che la città offre e ciò di cui, chi ci abita, ha bisogno. Il sistema di servizi, qui analizzato nella sua **composizione di offerta di prossimità** e osservato **a livello territoriale** (fig. 12), si compone di 404 servizi ricadenti nel Municipio 4, di cui il 45% legati alle funzioni sanitarie, mentre il 29% è dedicato ai bisogni scolastici. Al di sotto dei 15 punti percentuali si rilevano i servizi sportivi (al 14%), mentre l'offerta culturale e quella sociale coprono rispettivamente il 5% e il 7%, dell'intera dotazione.

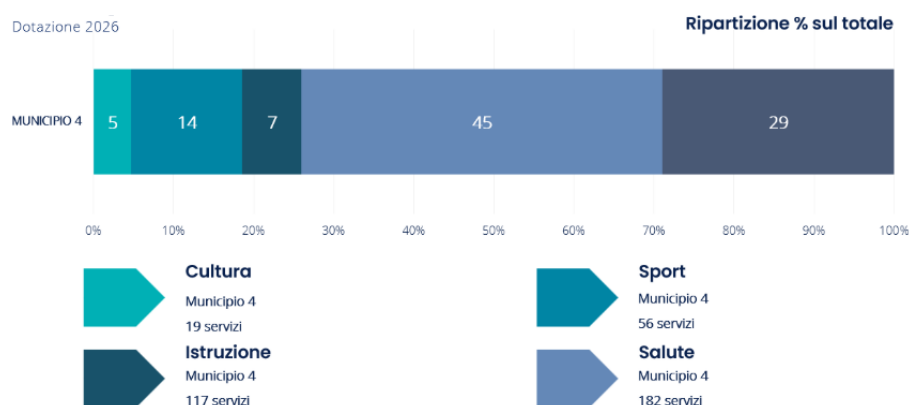


fig. 12 – Composizione dell'offerta di servizi di prossimità per categoria a livello di Municipio

Scendendo di scala e osservando la composizione dei servizi **a livello di Nuclei di Identità Locale** (fig. 13), è possibile rilevare una dotazione complessiva nel NIL 30 (porzione di localizzazione dell'area di Concorso) pari a 49 recapiti d'offerta. La lettura di categoria rileva un'impronta dell'offerta sanitaria e di quella scolastica, le quali coprono insieme il 63% della dotazione totale (31% istruzione e 33% salute). Al di sotto dei trenta punti percentuale si attestano i servizi sportivi con una copertura pari al 22%, mentre il sociale e la cultura si attestano rispettivamente al 12% e al 2%.

Offerta territoriale 2026



fig. 13 – Composizione della dotazione di servizi di prossimità nel NIL 30

Il territorio di Rogoredo-Santa Giulia (NIL 33) dispone di una dotazione di servizi inferiore a quella descritta in precedenza, quantificabile in 26 unità sul territorio (metà della dotazione presente nel NIL 30). Il peso delle diverse categorie sul totale disponibile è il medesimo e distribuito nel seguente ordine di grandezza (fig. 14): salute al 42%, istruzione al 31%, entrambi coprono oltre il 70% della dotazione presente. I recapiti sportivi coprono il 23% e la cultura il 4%. Non è presente sul territorio l'offerta sociale.

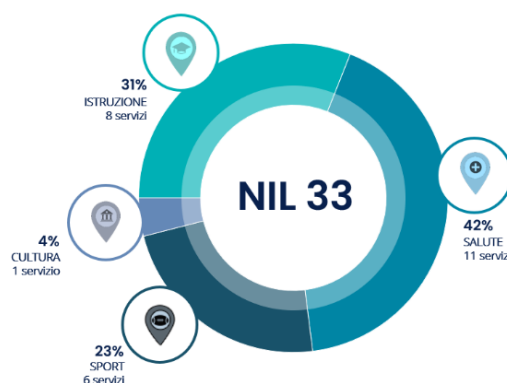


fig. 14 – Composizione dell'offerta dei servizi di prossimità nel NIL 33

Il legame funzionale con il territorio di prossimità è stato indagato rispetto al criterio della pedonalità quantificata alla **distanza di 500 m e 1 km**, parametri ritenuti potenzialmente efficaci per la relazione funzionale tra dotazione di servizi e distribuzione della popolazione (fig. 15). La lettura di bacino alla distanza di 500 m porta a evidenziare una disponibilità di offerta quantificabile in 6 unità, di cui 3 dedicate allo sport e 2 al sociale. La salute è presente con un solo recapito d'offerta e non sono presenti servizi scolastici e culturali. Aumentando la distanza la dotazione di servizi aumenta e la disponibilità si attesta a 22 unità, rispetto alla quale il 70% è dedicato ai bisogni sportivi e della

salute, che sono presenti sul territorio con 7 servizi ciascuno. Le sfere del sociale e dell'istruzione coprono il restante 30% essendo presenti sul territorio con 3 servizi ciascuno. Permane l'assenza dei servizi dedicati alla cultura.

Dotazione 2026

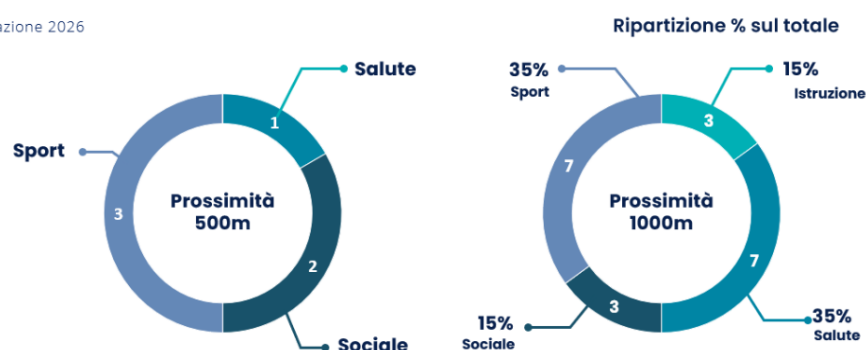


fig. 15 – Dotazione di servizi alla distanza di 500 m e di 1 km

Un'ulteriore analisi di approfondimento, per meglio valutare la dotazione dei servizi in relazione ai potenziali bisogni di specifiche fasce di popolazione, è la lettura del **sistema d'offerta rispetto alla sua composizione tipologica** (fig. 16). Il sistema scolastico soddisfa quasi totalmente l'intero percorso dell'obbligo, ad eccezione della scuola primaria. Il soddisfacimento è comunque raggiungibile entro la distanza dei 1.000 m. Il pieno soddisfacimento della dotazione sanitaria, osservata rispetto alla "filiera" della sanità di prossimità, si raggiunge alla distanza di 1 km dove è possibile usufruire di 2 medici di base, 3 farmacie e 1 ambulatorio. 1 studio medico è raggiungibile anche entro i 500 m. La lettura tipologica del sistema del sociale rileva una dotazione incentrata su un'offerta in grado di soddisfare un'ampia fascia di popolazione, pur essendo presente sul territorio con 3 strutture sociali raggiungibili entro il chilometro, di cui 2 (CAG e Spazio sociale) già entro 500 m. Il sistema sportivo è presente sin dalla distanza minima con l'intero pacchetto tipologico offrendo una dotazione sportiva sia di quartiere (aree gioco e sport su verde attrezzato) che in struttura (Centro polivalente e oratoriale). Con l'aumento della distanza di valutazione, l'offerta aumenta con aree attrezzate a verde e sport (3) e strutture oratoriali (2). Le strutture sportive aumentano tipologicamente grazie alla presenza di un centro sportivo.

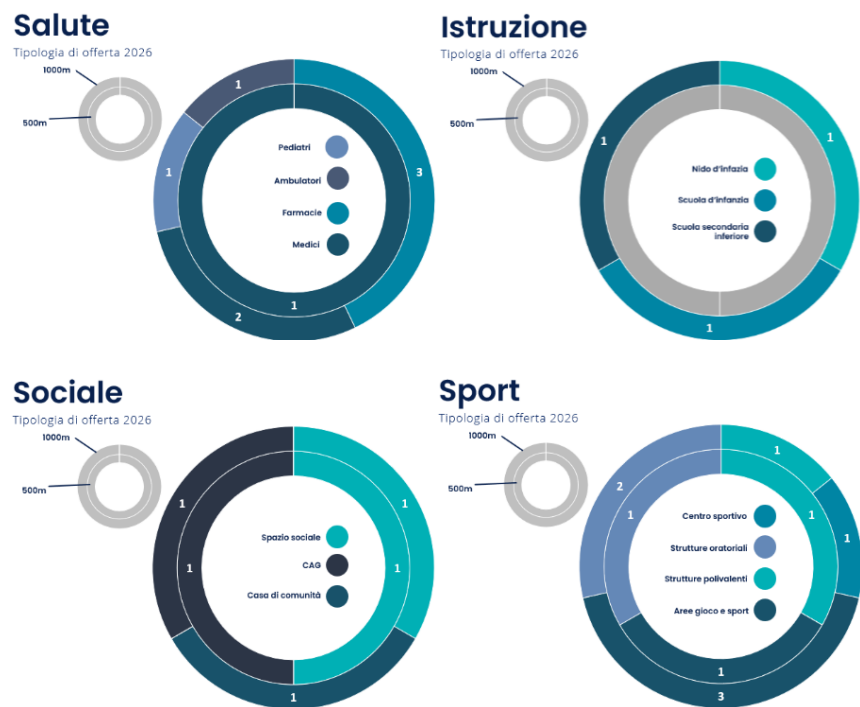


fig. 16 – Dotazione di servizi per tipologia alla distanza di 500 m e di 1 km

La spazializzazione sul territorio delle quantità espresse in precedenza permette di analizzare, rispetto alle specifiche localizzazioni, la concentrazione dei servizi in relazione alle diverse tipologie presenti, ovvero analizzando il territorio secondo il criterio - maggiore è la quantità e la diversificazione di servizi, maggiore è il potenziale soddisfacimento di una più ampia fascia di popolazione. Nello specifico, l'area di Concorso si colloca in un contesto caratterizzato da centralità di servizi rinvenibile nei quartieri Morsenchio e Mecenate che, seppur non connotati da un'elevata quantità di servizi, la loro diversificazione d'offerta rispetto al territorio circostante, li pone come riferimento per il soddisfacimento di bisogni diffusi. Taliedo, con il suo polo di accessibilità individuabile in piazza Ovidio, di per sé offre un secondo bacino di servizi, meno strutturato rispetto al precedente, ma in grado di offrire ulteriori recapiti alla cittadinanza (fig. 17).

La diversità delle funzioni presenti in relazione alle quantità

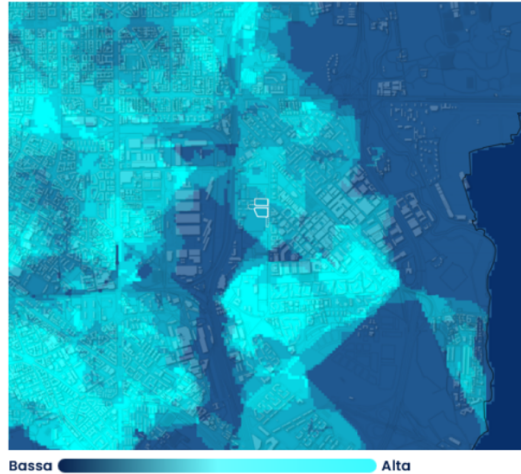


fig. 17 – Mappa della struttura dei servizi

2.3 Sistema del verde e spazio pubblico

L'ambito di Zama-Salomone si caratterizza per una buona dotazione di aree verdi. Nello specifico, si colloca tra **due parchi esistenti attrezzati**: uno situato a sud dell'area di Concorso, in via Norico (fig. 18), e l'altro a nord del complesso ERP delle cosiddette "Case Bianche", denominato parco Guido Galli.



fig. 18 – Parco di via Norico

A circa 1 km di distanza si sviluppa il **corridoio verde attrezzato** di connessione tra via Oreste Salomone e via Marco Fabio Quintilliano, fino a via Mecenate. A

circa 2 km si trovano il Parco Agricolo Sud Milano (con il **parco Monluè** lungo il fiume Lambro, collegato al Parco Forlanini), il **parco Trapezio** nel quartiere Santa Giulia, il **parco Francesco Rucci** nel quartiere Calvairate e il **parco 8 Marzo** (connesso al parco Vittorio Formentano e alla nuova Biblioteca Europea di Informazione e Cultura), recentemente realizzato in prossimità della fermata "Porta Vittoria" del Passante Ferroviario.

Come riportato nel paragrafo "2.5 Trasformazioni", nei prossimi anni sono attese **nuove aree verdi**: con il Piano Attuativo Bonfadini 73 e il Piano Attuativo Salomone 84 verrà realizzato un nuovo parco connesso a quello esistente in via Norico, mentre con il completamento del quartiere Santa Giulia è previsto un nuovo parco, di 260.000 mq, integrato al parco Trapezio.

Relativamente allo spazio pubblico, nel 2021 è stata ultimata la riqualificazione di **piazza Artigianato** nel quartiere Forlanini. L'intervento, finalizzato a far dialogare il parterre centrale, in precedenza disordinato e sottoutilizzato, con i marciapiedi e gli spazi antistanti le attività commerciali, ha portato alla creazione di uno spazio pubblico di qualità, fruibile in sicurezza. Nello specifico, è stato ampliato il parterre centrale, sono state introdotte castellane per ridurre la velocità dei veicoli e consentire gli attraversamenti in sicurezza dei pedoni e sono stati introdotti elementi di arredo urbano, quali tavoli, panchine, rastrelliere per biciclette e giochi "tradizionali" in pietra per i bambini. Sempre nel 2021 si è conclusa la riqualificazione di **piazza Ovidio**. È stata realizzata una nuova area cani, sono stati migliorati gli attraversamenti con pavimentazione drenante, è stato seminato il prato e sono state create aiuole con la messa a dimora di nuove alberature. È stata, inoltre, realizzata una nuova area giochi per bambini nell'ambito del progetto "Gioco al centro – Parchi giochi per tutti", avviato nel 2018 dal Comune di Milano insieme a Fondazione di Comunità Milano con l'obiettivo di realizzare aree attrezzate con giochi inclusivi nei parchi pubblici nei 9 municipi della città.

Si segnalano, inoltre, altri due interventi riconducibili al programma "Piazze Aperte per ogni scuola". Il primo intervento riguarda **largo Gonzaga**, già oggetto di una proposta presentata nell'ambito del suddetto bando e interessato da un intervento di riqualificazione dello spazio pubblico prospiciente l'istituto scolastico, finanziato nell'ambito del programma europeo PON Metro. Il progetto, in gestione al Comune di Milano, con un concept progettuale sviluppato da AMAT, prevede l'avvio dei lavori nel corso dell'anno corrente. Il secondo intervento, invece, riguarda **via Meleri**, oggetto di una proposta presentata nell'ambito del suddetto bando, finalizzata alla riqualificazione della strada scolastica.

2.4 Mobilità

Il tracciato ferroviario costituisce un elemento di cesura all'interno del tessuto urbano esistente, nonché barriera fisica, che divide il quartiere Taliedo-Morsenchio-Q.re Forlanini dal resto della città, raggiungibile a livello viario unicamente attraverso via Cesare Lombroso e, più a nord, l'asse costituito da viale Corsica e viale Enrico Forlanini (fig. 19).

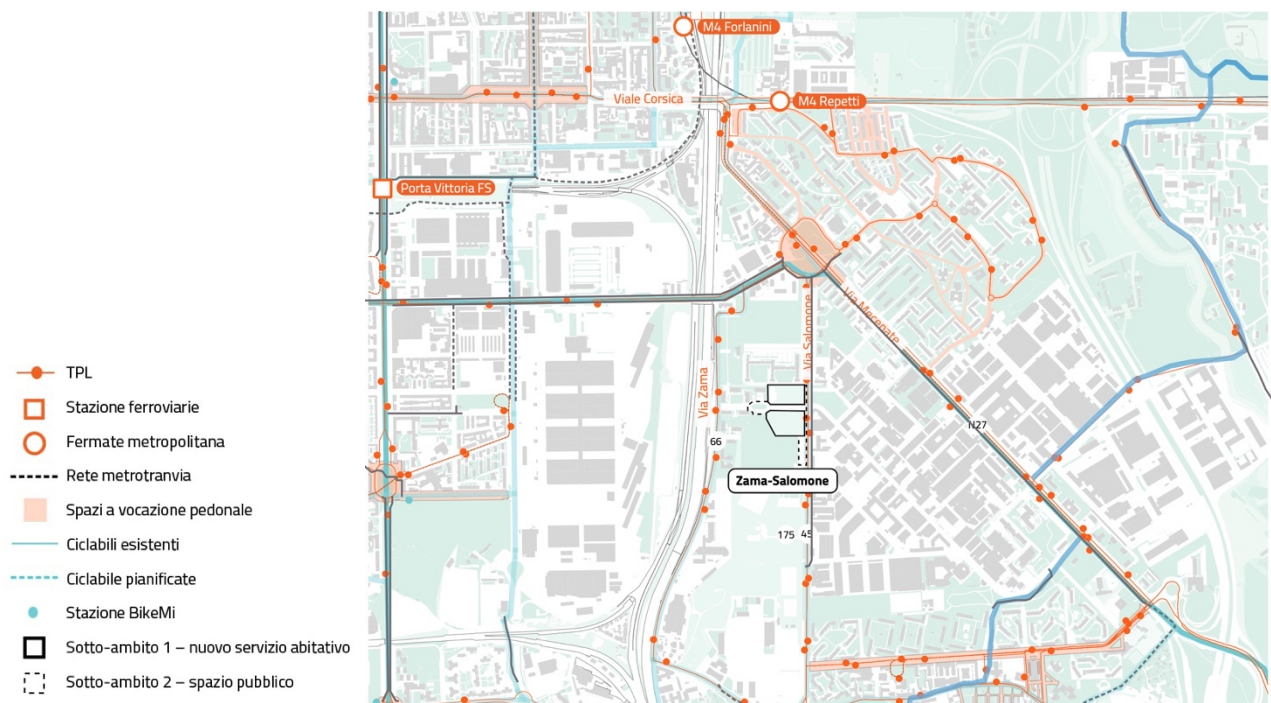


fig. 19 – Schema riassuntivo della mobilità

TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (TPL)

L'area di Concorso dista, verso nord, circa 1 km dalla fermata "Repetti" della linea M4 della metropolitana e circa 1,5 km dalla stazione Forlanini (dove transitano le linee S5, S6 e S9 del sistema ferroviario suburbano), che corrisponde all'omonima fermata della linea M4. Dista, verso sud, circa 2,5 km dalla stazione Rogoredo (dove transitano linee S1, S2, S12, S13 e S19 del sistema ferroviario suburbano, nonché treni regionali e ad Alta Velocità in direzione Genova e Bologna), che corrisponde all'omonima fermata della linea M3. Nel raggio di circa 500 m l'area è servita dalle seguenti linee del TPL di superficie:

- Tram 12 (P.za Ovidio – Roserio (Ospedale Sacco)). La fermata più vicina dista 9 min a piedi dall'area di Concorso. Si segnala che la suddetta linea effettua capolinea in piazza Ovidio solo in via provvisoria, dato che il suo percorso ordinario è Viale Molise – Roserio (Ospedale Sacco), con regolare capolinea in viale Molise;

- Tram 27 (Duomo M1 M3 – V.le Ungheria) (bus N27 Duomo M1 M3 – V.le Ungheria). La fermata più vicina dista 7 min a piedi dall'area di Concorso;
- Bus 45 (Lambrate FS M2 – San Donato M3), con fermata in via Salomone, a soli 2 min a piedi dall'area di Concorso;
- Bus 175 (Cimitero Lambrate – Ponte Lambro), con fermata in via Salomone, a soli 2 min a piedi dall'area di Concorso. Effettua servizio esclusivamente nelle giornate di sabato e festivi (n. 4 corse il sabato mattina, n. 6 corse la domenica mattina);
- Bus 66 (Milano (Via Cadore) – Peschiera Borromeo), con fermate in via Zama, a soli 3 min a piedi dall'area di Concorso.

Sono previsti il prolungamento della linea bus N27 (notturna) fino a Rogoredo M3 FS e la realizzazione della nuova metrotranvia 13 Rogoredo FS M3 – Repetti M4, con transito nel nuovo quartiere Santa Giulia. Quest'ultima ricalcherà il percorso del tram 27 dalla fermata "Repetti" della linea M4 all'incrocio via Mecenate-viale Ungheria, per poi procedere su nuovo tracciato tranviario. Contestualmente all'entrata in esercizio della nuova metrotranvia, sono previste modifiche alla linea bus 88, finalizzate anche a garantire il servizio nell'ambito di Merezate.

Si segnala, inoltre, che il Programma di Bacino, approvato nel 2019, prevede il prolungamento della linea bus 34 da via Toffetti verso il Mercato Agroalimentare, con attestamento presso le fermate "Repetti"/"Forlanini" della linea M4, con fermata più vicina all'area di Concorso in piazza Ovidio/via Attilio Regolo.

Infine, si segnala la previsione di realizzazione della stazione Zama lungo il tracciato ferroviario della cosiddetta "Circle Line" a circa 300 m dall'area di Concorso, come riportato nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.

RETE CICLABILE

Per quanto riguarda la ciclabilità, lungo via Mecenate si articola la principale connessione ciclabile esistente dell'ambito che raggiunge direttamente piazza Ovidio e che si colloca su uno degli itinerari ciclabili prioritari definiti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e da "Möves. Linee guida per la mobilità attiva del Comune di Milano". L'itinerario ciclabile 7 "Besana - Mecenate", definito nelle sopra citate linee guida, collega per l'appunto via Mecenate a piazza Ovidio e prosegue lungo via Attilio Regolo e via Cesare Lombroso, verso il centro città, costituendo un collegamento tra centro e periferia e con i comuni di Città Metropolitana. Lungo le vie Zama e Salomone sono previsti itinerari urbani a servizio del quartiere, collegati da un lato all'itinerario prioritario sopra citato, dall'altro all'itinerario prioritario 8 "Romana – Rogoredo" e ad "AbbracciaMi", il percorso ciclistico che si articola attorno alla città.

Relativamente a BikeMi – servizio di bike sharing del Comune di Milano – si segnala che nel NIL 30 non sono presenti stazioni.

In merito agli interventi recentemente realizzati e in corso di realizzazione, si segnala il percorso ciclabile lungo le vie Regolo e Lombroso, previsto dal programma "Strade Aperte", che dal 2020 ha puntato ad un incremento della mobilità ciclabile, mediante interventi anche solo in segnaletica. L'intervento ha consentito il collegamento tra via Mecenate e viale Molise. Lungo via Salomone, fino a piazza Ovidio, sono in corso i lavori per la realizzazione di una nuova pista ciclabile: recentemente è stata aperta al pubblico la prima tratta, di 930 m, tra via Dione Cassio a piazza Ovidio, mentre è in corso la realizzazione di un'ulteriore tratta all'interno della piazza, per una lunghezza complessiva di 1.160 m. Il quartiere Forlanini sarà così connesso alla pista ciclabile di via Mecenate e al percorso ciclabile lungo le vie Regolo e Lombroso. Grazie a questo intervento è stato ampliato lo spazio pedonale in corrispondenza della chiesa di San Galdino (fig. 20) e sono stati realizzati nuovi attraversamenti pedonali rialzati in corrispondenza della chiesa e del parco Guido Galli.



fig. 20 – Pista ciclabile lungo via Salomone in corrispondenza della chiesa di S. Galdino

Infine, si segnala la presenza dell'itinerario ciclabile esistente lungo via Medici del Vascello e l'opportunità di completare la connessione nord-sud mediante il collegamento con l'itinerario in corso di realizzazione lungo via Salomone, assicurando la continuità tra i due assi principali individuati dal PUMS e il collegamento con la stazione ferroviaria di Rogaredo.

RETE STRADALE

Con riferimento all'Ordinanza n. 334 del 10 marzo 2021 (allegato del Regolamento Edilizio del Comune di Milano), via Zama e via Norico sono classificate come strade locali, ossia si inseriscono all'interno di un reticolo

viabilistico con la funzione di accesso e distribuzione all'interno del quartiere; via Salomone invece è classificata come strada locale interzonale, ossia si inserisce in un livello intermedio tra le strade di quartiere e le strade locali, anche con funzioni di servizio rispetto alle strade di quartiere.

2.4 Trasformazioni

CENNI STORICI

Le vicende storiche dell'area sono legate allo sviluppo urbanistico del quadrante orientale di Milano, in particolare alle vicende dell'**Aerodromo d'Italia** e del **quartiere Trecca**.

Fino ai primi decenni del Novecento, infatti, quest'area periferica era prevalentemente agricola. Proprio per l'ampia disponibilità di spazi, nel 1910 l'area venne scelta per la realizzazione del primo campo di volo cittadino, destinato a ospitare il Circuito Aereo Internazionale di Milano. Negli anni successivi l'aerodromo venne destinato alle attività militari (sino alla costruzione dell'aeroporto di Milano-Linate) e, nelle sue vicinanze, si insediarono le Officine Aeronautiche Caproni, al cui interno, fino alla metà del Novecento, vennero prodotti velivoli.

Tra il 1934 e il 1937, il Comune di Milano decise di edificare nell'ambito il quartiere Trecca, ricorrendo alle cosiddette "Case Minime": complessi abitativi ultra-economici destinati principalmente agli sfrattati a causa delle demolizioni e degli sventramenti del centro storico, ai migranti che giungevano a Milano per lavorare nelle fabbriche (nello specifico nelle sopra citate Officine Aeronautiche) e ai senzatetto che vivevano nelle baraccopoli improvvisate alle porte della città. Il quartiere Trecca si componeva di dodici fabbricati a due piani, privi di scantinati, le cui fondamenta poggiavano su una semplice soletta per isolarli dal terreno umido. Gli spazi interni erano ridotti al minimo, con bagni e ballatoi spesso condivisi da più nuclei familiari. Durante la Seconda Guerra Mondiale la zona subì violenti bombardamenti aerei che colpirono numerosi edifici. Nei decenni successivi si generarono situazioni di degrado di natura strutturale, igienico-sanitaria e, soprattutto, sociale. Le Case Minime divennero uno dei simboli della "mala", frequentemente associate a storie di occupazioni di periferia. Nel 1978 vennero completamente demolite per far spazio al complesso di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in via Salomone, denominato "Case Bianche", e al complesso residenziale di via Norico-via Zama, di più recente realizzazione. Quest'ultimo si caratterizza per la presenza di otto edifici a blocco di sei piani fuori terra e giardini semi-privati recintati.

Del quartiere Trecca è rimasta solo la scuola di via Zama (fig. 21), dismessa negli anni Novanta e oggi oggetto della competizione internazionale *Reinventing Cities* (IV edizione), con l'obiettivo di realizzare alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione e vendita e introdurre servizi integrativi all'abitare.



fig. 21 – Ex scuola in via Zama, oggetto della competizione *Reinventing Cities*

PROGETTI COMPLETATI

Il quadrante orientale è pertanto storicamente contraddistinto dalla presenza di aree industriali che, negli ultimi decenni, stanno subendo un processo di riconversione. Questo percorso include non solo attività produttive e terziarie (per esempio, le stesse Officine Aeronautiche oggi ospitano spazi espositivi e per eventi, nonché la sede di una nota maison di moda), ma anche funzioni residenziali, commerciali e legate ai servizi. Si tratta quindi di un contesto urbano segnato dalla presenza di aree abbandonate e sottoutilizzate dal grande potenziale di trasformazione.

Per quanto riguarda gli interventi di natura pubblica, nel 2024 è stata portata a termine la manutenzione straordinaria e l'efficientamento energetico delle **"Case Bianche"** (fig. 22), che ha riguardato, tra le varie opere, la realizzazione del cappotto di facciata, il rifacimento della copertura, la ristrutturazione degli ascensori, il rifacimento della pavimentazione esterna, l'installazione di nuovi lampioni, la dotazione di nuove centrali idriche e il rifacimento della rete gas. Particolarmente significativa è stata l'apertura dello **Spazio C.A.S.A.** (Centro ALER per i Servizi Abitativi), che funge da presidio territoriale e sociosanitario e dispone di:

- spazi per le attività dei *community manager*, che facilitano i rapporti tra ALER e i residenti e coordinano i servizi abitativi;
- un ambulatorio per le iniziative promosse dall'ASST Fatebenefratelli Sacco e per le attività di medici di medicina generale e infermieri;
- uno sportello di ascolto e assistenza per le donne vittime di violenza domestica, in collaborazione con associazioni specializzate.



fig. 22 – Complesso ERP in via Salomone, denominato “Case Bianche”

Tra i progetti residenziali di natura privata già completati, va menzionato **“QUID Quintiliano District”**, ultimato nel 2020 su un'area di circa 3.000 mq situata in via Marco Fabio Quintiliano. Si tratta di un complesso di Edilizia Residenziale Sociale ad alta efficienza energetica, destinato alle persone che non possono accedere al libero mercato e, al contempo, non possiedono i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica. Il complesso si compone di tre edifici, di tre e cinque piani fuori terra, disposti in modo da creare una corte interna privata. Conta 89 appartamenti in locazione di diverse metrature e tipologie (monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali) e 70 mq di servizi integrativi all'abitare, nonché spazi volti a facilitare momenti di socialità e condivisione: oltre ai ballatoi distributivi, sono presenti un giardino attrezzato nella corte, una terrazza aperta, un ampio porticato, un deposito per biciclette e uno spazio di uso comune al piano terra, laddove è collocato anche l'ufficio del gestore sociale. Altrettanto significativo è il nuovo quartiere denominato **“Merezzate”**, completato nel 2020 su un'area di 22.600 mq situata tra via Medici del Vascello e via Eugenio Colorni, laddove sorgeva un polo terziario dismesso. Anche in questo caso si tratta di un complesso di Edilizia Residenziale Sociale ad alta efficienza energetica, che si compone però di ventitré edifici di altezza variabile dai quattro agli undici piani fuori terra, disposti lungo un viale pedonale su cui si affacciano giardini e corti interne e che termina in corrispondenza di una piazza dotata di aree per lo sport e il tempo libero. Conta 615 appartamenti (404 in locazione e 211 in vendita convenzionata) di diverse metrature e tipologie, dai monolocali ai quadrilocali, ciascuno dotato di giardino o logge private, di cantina e posto auto di pertinenza. Le aree verdi pubbliche ammontano a 7.500 mq e i servizi di quartiere, pari a 1.600 mq, includono un asilo nido e una scuola

dell'infanzia, una scuola secondaria di primo grado, una ludoteca, un supermercato di medie dimensioni, una palestra, una sartoria, un bar e l'ufficio del gestore sociale.

PROGETTI DA REALIZZARE

Come si evince dalla consultazione della Mappa dei progetti di rigenerazione urbana del Comune di Milano, questa porzione di territorio sarà oggetto, nei prossimi anni, di significative trasformazioni e riconversioni a nuovi usi di aree ancora oggi abbandonate e sottoutilizzate (fig. 23).

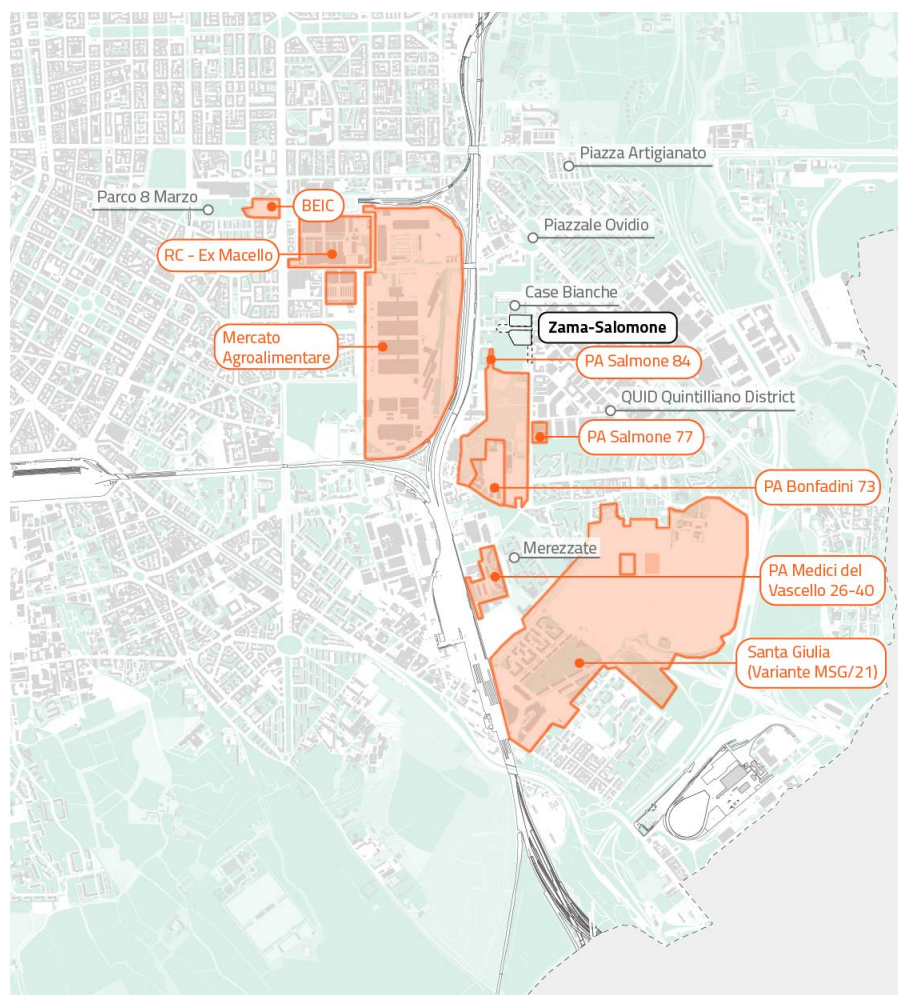


fig. 23 – Schema riassuntivo delle trasformazioni

Tra queste trasformazioni si segnala il **PA Salomone 77**, per un'area di circa 8.700 mq precedentemente occupata da uno stabilimento industriale, che prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

Altrettanto significativo è il **PA Salomone 84**, per un'area di circa 166.800 mq. Secondo quanto previsto dalla proposta iniziale presentata dall'Operatore, il Piano Attuativo comporterà la realizzazione di un nuovo quartiere in cui le superfici fondiari destinate a edifici residenziali e servizi di quartiere saranno concentrate lungo via Salomone in modo da ricostruire il fronte urbano; più internamente, è invece previsto un nuovo parco pubblico integrato con il parco esistente di via Norico, le aree verdi attrezzate di collegamento con via Quintilliano e il parco di futura realizzazione previsto dal **PA Bonfadini 73**. Quest'ultimo Piano Attuativo, per un'area di circa 49.500 mq, è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale del 26 febbraio 2026, n. 225 e prevede la collocazione di edifici residenziali, con una significativa quota di ERS (in parte in locazione, in parte in vendita convenzionata) nella porzione a sud-est dell'area, con funzioni terziarie e commerciali lungo via Bonfadini ai piani terra degli edifici, mentre la realizzazione del parco è prevista nella porzione a ovest, direttamente collegato al centro sportivo di circa 9.500 mq collocato nella porzione a nord.

Un'ulteriore trasformazione da segnalare è quella prevista dal **PA Medici del Vascello 26-40**, per un'area di circa 37.000 mq, precedentemente occupata da edifici terziari, situata in prossimità del sopracitato quartiere Merezzate. Secondo quanto previsto dalla proposta definitiva presentata dall'Operatore, il Piano Attuativo comporterà la realizzazione di edifici, di altezza variabile, disposti in modo da creare da un lato un fronte urbano unitario e continuo, dall'altro un sistema di corti interne, concepite come spazi pubblici con giardini, playground, piazze e aree fitness, facilmente accessibili grazie alle connessioni pedonali. Anche in questo caso gli edifici residenziali presenteranno una quota significativa di ERS (in parte in locazione, in parte in vendita convenzionata) e si prevedono attività commerciali ai piani terra e servizi di quartiere, tra cui una nuova scuola dell'infanzia.

Infine, si menzionano le due più estese trasformazioni che stanno interessando questa parte di città. La prima riguarda il **completamento del quartiere Santa Giulia (Variante MSG/21)**, nell'area un tempo occupata dalle acciaierie Redaelli e dallo stabilimento chimico Montedison, noto come "Montecity". Nello specifico, il nuovo sviluppo interesserà un'area di 65 ettari che si caratterizzerà per il mix funzionale: sono previsti un grande parco centrale di circa 260.000 mq, che collegherà il quartiere esistente con quello da realizzare, un museo per i bambini, residenze, strutture commerciali, uffici e servizi di quartiere. È in fase di realizzazione il nuovo campus del Conservatorio di Milano in un'area prossima alla stazione ferroviaria di Rogoredo, mentre è già stato ultimato il Palalitalia, arena che ha ospitato le gare delle Olimpiadi Invernali 2026 e che ora ospita eventi sportivi e concerti.

Dall'altro lato invece, a est del Mercato Agroalimentare (anch'esso interessato da un processo di rinnovamento), vi è l'**Ex Macello**, area da anni in stato di abbandono di circa 14 ettari, che è stata oggetto della competizione *Reinventing Cities* (II edizione). Il progetto vincitore, denominato "ARIA", prevede la

trasformazione del sito in un nuovo quartiere in cui l'archeologia industriale verrà valorizzata e che, al contempo, si caratterizzerà per la presenza del campus internazionale dell'Istituto Europeo di Design (IED), uno studentato, *social housing*, uffici, attività commerciali, servizi di quartiere, laboratori artigianali, *coworking* e un sistema di spazi aperti che integreranno il quartiere con il tessuto urbano circostante. Il suddetto progetto punta alla creazione della prima *Carbon Negative Area* della città, grazie alla fornitura di energia *full electric* mediante la tecnologia *ectogride* e al sistema fotovoltaico delle Comunità Energetiche Rinnovabili che, producendo più energia rinnovabile di quanta consumata dal quartiere, sottrarrà CO₂eq dal bilancio di emissioni cittadino.

3. OGGETTO DEL CONCORSO E OBIETTIVI

3.1 Perimetrazione

L'area di Concorso si situa a circa 500 m da piazza Ovidio e da via Mecenate, lungo via Salomone, caratterizzata sul fronte opposto dalla presenza di immobili destinati a funzioni produttive e terziarie, dalla conformazione compatta e poco permeabile. Inoltre, il tracciato ferroviario, situato in prossimità dell'area di Concorso, rappresenta una sorta di barriera, oltre la quale è situato il Mercato Agroalimentare di Milano. Inoltre, si collega al tessuto residenziale che si protende verso il quartiere Forlanini a nord-est, oltre piazza Ovidio, caratterizzato da una discreta presenza di servizi e attività commerciali.

3.1.1 Ambito di intervento

L'area di Concorso (superficie di circa **23.482 mq**) è definita nell'allegato "3.2 Carta tecnica comunale con perimetrazione area di Concorso" e si caratterizza per la presenza di due perimetri (fig. 24):

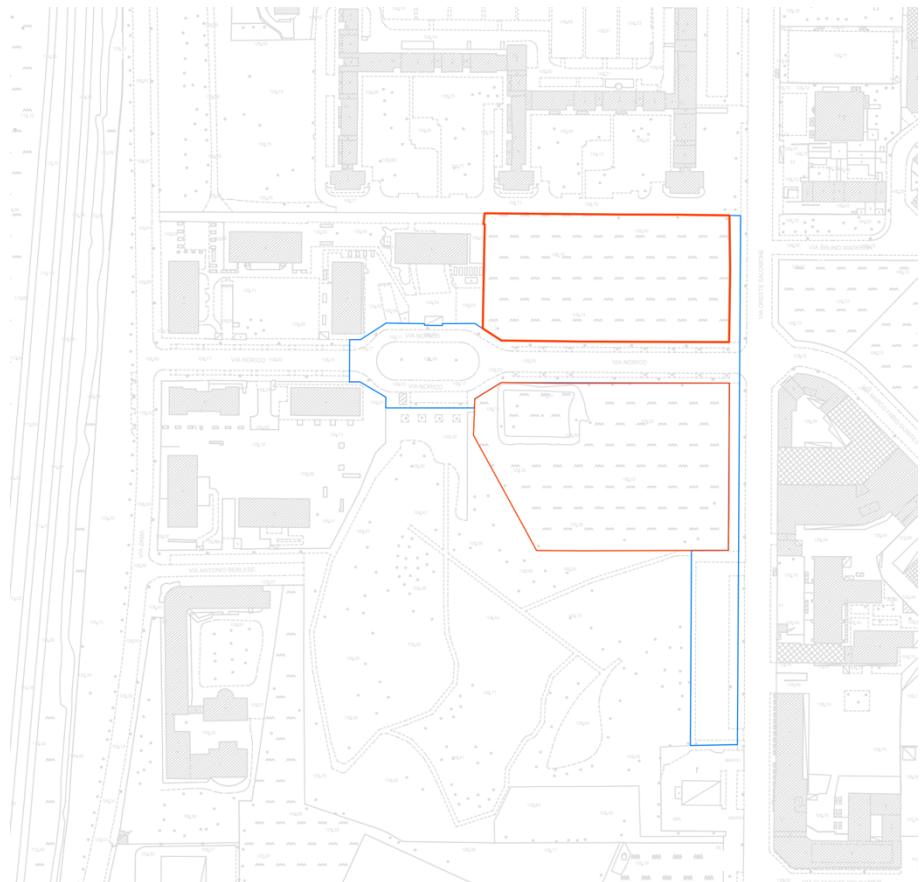


fig. 24 – Area di Concorso

- **Perimetro 1** (superficie di circa **15.945 mq**), in rosso: è richiesto ai concorrenti di sviluppare una **proposta ideativa relativa ad un nuovo servizio abitativo ibrido**, caratterizzato da una forte integrazione tra offerta abitativa, servizi e attività, che possano garantire un miglioramento della qualità di vita degli abitanti del nuovo insediamento e, più in generale, del quartiere.
Tale perimetro include due aree, situate rispettivamente a nord e a sud di via Norico. Entrambe risultano attualmente non edificate. Confinano a nord con il complesso ERP delle cosiddette "Case Bianche" e il vicino complesso religioso comprendente la chiesa di S. Galdino e l'oratorio, a est con via Salomone, a ovest con il complesso residenziale di via Norico-via Zama e a sud-ovest con il parco pubblico attrezzato.
- **Perimetro 2** (superficie di circa **7.537 mq**), in azzurro: è richiesto ai concorrenti di fornire **suggerimenti per relazionare la proposta ideativa con l'intorno**, proponendo soluzioni che migliorino l'accessibilità, la dotazione e la fruizione delle aree verdi e, più in generale, la qualità dello spazio pubblico.
Tale perimetro include il tratto di via Norico, dalla rotatoria in corrispondenza dell'accesso al parco sino a via Salomone, la fascia verde sul lato ovest di via Salomone e il parcheggio pubblico in corrispondenza dell'accesso al parco.

3.1.2 Disciplina urbanistica

PIANO DELLE REGOLE

Indicazioni urbanistiche e morfologiche

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 14 ottobre 2019 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 in data 5 febbraio 2020, inserisce l'area di Concorso in un contesto caratterizzato da alcuni ambiti classificati come "Ambiti di Rinnovo Urbano" (art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), intesi come parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto, e da altri ambiti classificati come "Ambiti di Rigenerazione Ambientale" (art. 15 delle sopracitate Norme di Attuazione), intesi come luoghi aventi criticità ed elevata sensibilità ambientale, secondo quanto riportato nella tavola R.02 - Indicazioni urbanistiche. Ciò implica che questa porzione di territorio presenta rilevanti opportunità di riqualificazione in futuro. Inoltre, l'area di Concorso è classificata come **ambito non attuato all'interno della zona C 13.01 - PZ 191**, per la quale, ai sensi dell'art. 52 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, vale quanto previsto nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 3 febbraio 1997 fra Comune di Milano, Regione Lombardia e ALER, successivamente rimodulato nel 2022.

La parte già attuata, come riportato nella tavola R.03 - Indicazioni morfologiche, pur facente parte ancora della Norma Transitoria - zona C 13.01 - PZ 191 è stata già riconosciuta nel tessuto urbano di recente formazione e classificata

come "Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile (ADR)" - Tessuto Urbano a Impianto Aperto.

Per l'attuazione degli interventi e ai fini di avere la conformità urbanistica, sarà necessario predisporre la formale chiusura dell'Accordo di Programma mediante certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio a seguito della quale le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria (compresa la porzione non attuata oggetto del presente Concorso) saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base di apposita ricognizione (art. 53 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

Vincoli amministrativi e di fattibilità geologica e idraulica

L'area di Concorso, come riportato nella tavola R.05 - Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo, rientra nell'**area di protezione** (200 m, 60 m o criterio cronologico) **di un pozzo acquedottistico**. Tali aree sono disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e dalla D.G.R. del 10 aprile 2003, n. 7/12693. All'interno delle fasce di rispetto, il sopra citato decreto vieta diverse attività e usi, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade. La normativa si integra e completa con la sopra citata Deliberazione di Giunta Regionale, che disciplina, in particolare, la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione. Nello specifico, tra le altre cose, è consentita la previsione di "volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni)".

Inoltre, come riportato nella tavola R.01 - Fattibilità geologica e idraulica, l'area di Concorso è stata classificata in **classe di fattibilità IIIc (Fattibilità con consistenti limitazioni)**, corrispondente a un'area a bassa soggiacenza della falda acquifera (< 5 m) così come riportato all'art. 45 delle Norme di Attuazione, che prevede specifiche condizioni per la modifica e la realizzazione di vani interrati e seminterrati, che interferiscono con il livello della falda, nonché fornisce indicazioni per la realizzazione di nuove edificazioni.

Vincoli aeroportuali

La proposta ideativa per l'area di Concorso dovrà, inoltre, rispettare determinati vincoli di altezza imposti dalla vicinanza all'aeroporto di Milano-Linate. Come riportato nella tavola R.07 - Rischi, rumori e radar per la navigazione aerea, l'area ricade nella fascia di rispetto necessaria a garantire l'efficienza operativa delle stazioni radar, indicata come "Settore 6". Al suo interno, come espresso nell'art. 40 delle Norme di Attuazione, le altezze degli ingombri verticali non potranno superare i 150 m.s.l.m. Tuttavia, come riportato nella tavola R.08 - Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea, l'area ricade anche nella **Superficie Orizzontale Interna (SOI)**, per la quale l'altezza massima della quota di

edificazione consentita è di **147,85 m.s.l.m.**, come riportato nell'art. 41 delle sopracitate Norme di Attuazione. Sono inoltre presenti una serie di limitazioni alle costruzioni, relative per esempio alla presenza di manufatti con finiture esterne riflettenti, luci pericolose e fuorvianti, nonché antenne e apparati radioelettrici irradianti, che prevedano l'emissione di onde elettromagnetiche che possano creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea. Nel caso specifico in cui vengano previste vetrate e finiture esterne riflettenti di notevole estensione, si richiede che venga effettuato e presentato a ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnati nelle operazioni di atterraggio o di circuitazione. Sono esclusi dalla valutazione impianti fotovoltaici di tipologia domestica a terra o su tetto per utenza domestica con superficie inferiore a 500 mq. Per quanto riguarda le scelte progettuali relative alla vegetazione, per esempio relative alle piante ornamentali e ai giardini, si invitano i concorrenti alla consultazione delle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) (si rimanda all'allegato "3.5.1 Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti").

PIANO DEI SERVIZI

Come riportato nella tavola S.03 - Infrastrutture verdi e blu e rete ecologica comunale, e meglio precisato all'art. 10 delle Norme di Attuazione e Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, le aree lungo il tracciato ferroviario sono indicate come "infrastruttura verde", da intendere come aree e fasce con vegetazione, esistenti o di nuova realizzazione, tra cui i raggi verdi, in continuità tra loro, con le aree protette e con altri elementi ambientali, in modo da accrescere la qualità ambientale ed ecosistemica di alcune direttrici strategiche. Via Norico è indicata come "**connessione verde lineare esistente**", costituita da filari di alberi lungo le strade in aree ad alto tasso di urbanizzazione, con funzione di completamento della rete.

Lungo il tracciato ferroviario, a circa 300 m dall'area di Concorso, è inoltre prevista la realizzazione della **stazione ferroviaria Zama**, come riportato nella tavola S.02 - Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità.

3.1.3 Analisi ambientali

In attuazione dell'Accordo di Programma siglato fra Comune di Milano, Regione Lombardia e ALER, sottoscritto in data 03/02/1997, con atto di convenzione del 12/11/1999, il Comune di Milano ha concesso il compendio in diritto di superficie a ALER per la durata di 90 anni, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata – agevolata.

ALER ha quindi provveduto all'esecuzione di indagini ambientali e alla predisposizione di un progetto di bonifica, autorizzato dal Comune con autorizzazione n. 67/152 del 23/04/2002 e successive varianti (variante del

12/06/2009 e variante bis del 10/04/2013), con l'ultima della quale veniva approvata l'articolazione per fasi (comparto G, comparto 3 e comparto 4 – fig. 25) del progetto di bonifica con l'obiettivo del raggiungimento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di riferimento tramite asportazione del terreno.

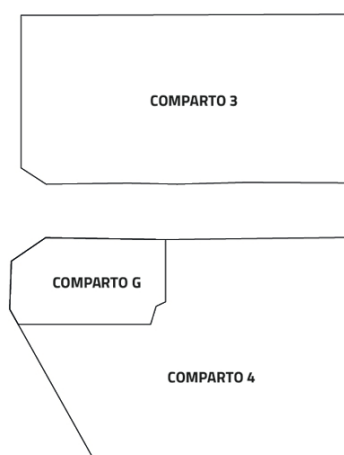


fig. 25 – Articolazione in comparti del progetto di bonifica

Le attività di bonifica hanno interessato il comparto G, per il quale risulta – da relazione ARPA del 12/11/2013 – il raggiungimento degli obiettivi di CSC per la matrice terreno. A seguito di istanza da parte di ALER, i termini di validità dell'autorizzazione alla bonifica n. 67 del 23/04/2002 e successive varianti (variante del 12/06/2009 e variante bis del 10/04/2013) sono stati sospesi dal Comune con provvedimento P.G. 241662/2016 del 04/05/2016. Residuano pertanto, le attività di bonifica già autorizzate sui comparti 3 e 4 del compendio Zama-Salomone.

A novembre 2021 ALER ha eseguito ulteriori indagini ambientali nei comparti 3 e 4 che hanno mostrato:

- terreni misti a materiali antropici, qualificabili come rifiuti, presso entrambi i comparti 3 e 4;
- terreni di riporto non conformi rispetto ai limiti normativi di riferimento presso entrambi i comparti 3 e 4;
- terreni naturali potenzialmente contaminati con superamenti delle CSC per i siti a destinazione verde pubblico, privato e residenziale di cui alla Tab. 1 Col. A del D.Lgs. n. 152/2006 per il solo comparto 4.

3.2 Linee di indirizzo

Gli interventi proposti – relativi tanto allo sviluppo di un nuovo servizio abitativo ibrido, quanto alla relazione di tale servizio con l'intorno, attraverso il miglioramento dell'accessibilità, della dotazione e della fruizione delle aree verdi e, più in generale, della qualità dello spazio pubblico – si dovranno caratterizzare

per un'adeguata articolazione architettonica e paesaggistica. Dovrà garantire l'assoluta aderenza al programma funzionale e dovranno essere soddisfatte le indicazioni progettuali di seguito riportate, al fine di garantire l'efficacia della proposta ideativa nel suo insieme.

3.2.1 Edificazione

Per l'area di Concorso, con Superficie Territoriale (ST) pari a 15.945 mq, si prevede una quantità edificabile massima come di seguito riportata:

- **funzioni libere per un massimo di 6.378 mq, pari 0,4 mq/mq di SL;**
- **Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS) – per una quantità minima di superficie convenzionale di 9.567 mq, pari a 0,6 mq/mq, considerati servizi nel Piano dei Servizi vigente.**

Con riferimento alla quota massima prevista per funzioni libere, la quota ammissibile eccedente l'IT unico del PGT (pari a 0,35 mq/mq) – pari a 0,05 mq/mq – dovrà essere reperita mediante acquisto di diritti edificatori di proprietà comunale.

Altezze: le altezze degli edifici della proposta ideativa dovranno rapportarsi con il contesto, raggiungendo un'**altezza massima di n. 6 piani**.

Aree pubbliche: la proposta ideativa dovrà prevedere una quota pari ad almeno il **50% della ST di spazio pubblico e a uso pubblico da destinare prevalentemente a verde**. Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato.

3.2.2 Programma funzionale e modelli abitativi

Le proposte dovranno assumere come quadro metodologico vincolante le "Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo" del Comune di Milano (si rimanda all'allegato "5.1 Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo"), approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 173/2026 superando i modelli residenziali tradizionali a favore di soluzioni flessibili, resilienti e integrate nel tessuto urbano:

- **Target di Utenza** (Profilo della Domanda): i concorrenti dovranno esplicitare e motivare il target specifico di utenza (es. giovani coppie, anziani, comunità temporanee) per cui concepisce la proposta.
- **Modello Abitativo** (Soluzione Tipologico-Sociale): in risposta al target individuato, il progetto dovrà proporre un modello abitativo innovativo e non tradizionale, basato sulla flessibilità degli alloggi e su un sistema di spazi polifunzionali e collaborativi integrati.
- **Piani Terra Attivi:** gli attacchi a terra degli edifici devono ospitare funzioni urbane attive e servizi di prossimità commerciali o sociali, garantendo continuità con lo spazio pubblico.

3.2.3 Indicazioni progettuali

MOBILITÀ

Connessioni pedonali e ciclabili e spazio pubblico

Si richiede ai concorrenti che le suggestioni per la riqualificazione di via Norico (figg. 26-27) comportino la trasformazione dell'attuale asse viario da elemento di separazione a spazio pubblico di qualità, nonché infrastruttura per la mobilità dolce, in grado di garantire la continuità dei percorsi tra le due aree ed elevata permeabilità anche in direzione nord-sud.

Parallelamente, per l'area a nord di via Norico, confinante con il complesso ERP delle "Case Bianche", è auspicabile la previsione di una nuova connessione pedonale est-ovest verso via Salomone, in particolare con la centralità costituita dal complesso religioso comprendente la chiesa di S. Galdino e l'oratorio, rafforzando il sistema degli spazi pubblici e la permeabilità del quartiere.



fig. 26 – Via Norico vista dall'accesso al parco



fig. 27 – Via Norico vista da via Salomone

Accessibilità

L'area di Concorso è attualmente caratterizzata da una buona accessibilità viaria. Pertanto, si richiede ai concorrenti che la proposta ideativa garantisca un'adeguata collocazione degli accessi carrai agli edifici ed eventuali spazi per la sosta direttamente dalla viabilità esistente.

Si richiede, inoltre, di rafforzare l'accessibilità e l'integrazione del Trasporto Pubblico Locale (TPL), anche in relazione agli interventi infrastrutturali e ai servizi previsti dagli strumenti di pianificazione vigenti.

Sarà, infine, opportuno considerare non solo l'accessibilità pedonale ma, più in generale, l'accessibilità universale, prevenendo la creazione di nuove barriere architettoniche e studiando percorsi liberi da ostacoli, così da garantire la piena fruibilità dei luoghi per tutte le persone.

VERDE

Connessioni verdi

Si richiede ai concorrenti che la proposta ideativa consideri i parchi e le aree verdi circostanti quali elementi fondamentali nella visione della proposta stessa, puntando alla creazione di un sistema integrato.

Si richiede che venga valorizzato e rafforzato il rapporto con il parco esistente a sud di via Norico, in particolare:

- a livello di visibilità, tramite una configurazione volumetrica degli edifici che prediligano gli affacci sul parco e il miglioramento degli accessi esistenti al parco, al fine di renderlo visibile sia da via Norico che da via Salomone;

- a livello di attraversabilità delle due aree, attraverso la creazione di nuovi percorsi di accesso al parco direttamente collegati ai nuovi servizi proposti e alla centralità del quartiere;
- a livello di ampliamento delle aree verdi, anche mediante la realizzazione di corti/giardini interni alle due aree in continuità con il parco e le altre aree verdi esistenti nel quartiere.

Altrettanto significativa sarà la valorizzazione della fascia verde lungo via Salomone (fig. 28), anche mediante la messa a dimora di nuove alberature. Si richiede, inoltre, 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. Fondamentale sarà la scelta delle specie vegetali, che dovrà essere coerente con quelle presenti nelle aree verdi limitrofe, al fine di assicurare continuità paesaggistica e coerenza ecologica al sistema del verde.



fig. 28 – Fascia verde lungo via Salomone

COSTRUITO

Morfologia e fronti attivi

Si richiede ai concorrenti di garantire un'elevata permeabilità alle aree, la continuità dei percorsi e delle connessioni pedonali e ciclabili con il tessuto urbano esistente, nonché una significativa dotazione di aree verdi.

Si suggerisce di concentrare le funzioni aperte al quartiere lungo via Salomone e che lo sviluppo dei nuovi edifici sia allineato con il complesso ERP delle "Case Bianche", così da configurare fronti urbani continui e attivi, e al contempo rafforzare la centralità del quartiere mediante la creazione di spazi pubblici vivi e facilmente accessibili.

3.3 Sostenibilità ambientale

La città di Milano è chiamata ad affrontare sfide ambientali complesse e interconnesse che comprendono il miglioramento della qualità dell'aria, la riduzione delle emissioni climalteranti, l'adattamento ai cambiamenti climatici, il contenimento delle isole di calore, la tutela degli ambiti sensibili dall'inquinamento atmosferico e acustico, la riduzione del consumo di risorse e la promozione dei principi di economia circolare.

Il progetto dei nuovi edifici dovrà essere sviluppato secondo un approccio integrato alla sostenibilità ambientale, in coerenza con gli obiettivi del **Piano Aria e Clima (PAC)** del Comune di Milano, con la disciplina urbanistica vigente, in particolare con l'**art. 10 del PGT** e con i criteri ambientali applicabili alla progettazione e realizzazione di opere pubbliche (**CAM Edilizia**).

Inoltre, vanno presi in considerazione anche gli impegni assunti dal Comune di Milano attraverso la sottoscrizione della *Clean Construction Declaration* promossa dal network internazionale C40 Cities, avvenuta nel 2019. In particolare con il programma *Clean Construction Accelerator*, finalizzato a promuovere la decarbonizzazione del settore delle costruzioni attraverso la riduzione delle emissioni incorporate negli edifici, l'incremento degli interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio esistente, l'adozione di metodologie di valutazione del ciclo di vita (*Life Cycle Assessment - LCA*), la progressiva diffusione di cantieri a basse o zero emissioni e il rafforzamento delle pratiche di economia circolare nella gestione dei materiali e dei rifiuti da costruzione e demolizione.

Al fine di dimostrare il rispetto degli obiettivi di sostenibilità, nelle successive fasi di progettazione dovranno essere redatte sia la "Relazione di sostenibilità dell'opera", sia la "Relazione CAM".

La proposta ideativa dei nuovi edifici residenziali dovrà essere sviluppata secondo un approccio integrato alla sostenibilità ambientale, al comfort bioclimatico, alla resilienza climatica e alla riduzione degli impatti lungo l'intero ciclo di vita dell'opera.

In fase preliminare dovrà essere sviluppato uno studio bioclimatico dell'area e dell'organismo edilizio, finalizzato a orientare le scelte insediative, morfologiche, distributive e tecnologiche. Lo studio dovrà considerare orientamento, irraggiamento solare, ombreggiamento, ventilazione naturale, esposizione ai venti prevalenti, rischio di surriscaldamento estivo, comfort degli spazi aperti e potenzialità di sfruttamento delle risorse energetiche rinnovabili presenti sul sito. L'analisi dovrà essere supportata da sopralluoghi, rilievi fotografici e verifica delle condizioni di comfort esterno.

Nelle successive fasi di progettazione, il gruppo di progettazione e la Direzione dei Lavori dovranno preferibilmente essere costituiti da figure professionali dotate di comprovata competenza nella progettazione sostenibile degli edifici, documentata mediante curriculum professionale e/o certificazioni di competenza, in conformità ai criteri previsti dai CAM Edilizia.

1. MITIGAZIONE DEI CAMBIAMENTI CLIMATICI

In coerenza con l'azione 3.4.1 del PAC e con il quadro di decarbonizzazione dei consumi termici, la mitigazione dei cambiamenti climatici dovrà essere perseguita prioritariamente attraverso la riduzione del fabbisogno energetico, mediante strategie passive quali corretto orientamento, ottimizzazione della compattezza, controllo solare, qualità dell'involucro, ventilazione naturale e limitazione del surriscaldamento estivo.

Dovranno inoltre essere verificate soluzioni impiantistiche ad alta efficienza alimentate da fonti rinnovabili, integrabili con pompe di calore, sistemi di *free cooling*, recuperi termici, ventilazione naturale nelle mezze stagioni e sistemi di regolazione adattivi.

In considerazione della destinazione residenziale dell'intervento e degli obiettivi di abitare accessibile, la proposta dovrà perseguire anche il contenimento dei consumi in esercizio, dei costi di gestione e manutenzione e della vulnerabilità degli utenti rispetto al rischio di povertà energetica.

Si richiede quindi di ambire a un livello prestazionale più ambizioso rispetto a quanto definito dalla normativa attuale sugli *NZEB*. Gli interventi dovrebbero quindi configurarsi come *Zero Emission Building (ZEB)*, ovvero edifici con una prestazione energetica molto elevata, caratterizzati da un bassissimo fabbisogno energetico interamente coperto da energia da fonti rinnovabili (inclusa l'elettricità con Garanzia di Origine) e privi di emissioni di carbonio in loco da combustibili fossili.

Inoltre, la proposta dovrà adottare tutte le strategie utili a massimizzare la produzione locale di energia da fonti rinnovabili, compatibilmente con i vincoli architettonici, paesaggistici, strutturali e impiantistici dell'intervento. In particolare, dovrà essere massimizzata la potenza fotovoltaica installabile sulle superfici utili, verificando contestualmente il rapporto tra energia elettrica autoprodotta e profili di consumo degli edifici.

La produzione da fonti rinnovabili non dovrà quindi essere trattata come mero adempimento normativo, ma come elemento integrato nella strategia di decarbonizzazione dei consumi.

Infine, si richiede di valutare la possibilità di aderire alla CER.ca.MI Solidale, la Comunità Energetica Rinnovabile promossa dal Comune di Milano, con l'obiettivo di favorire la produzione, la condivisione e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, contribuendo al contempo alla generazione di benefici ambientali, economici e sociali per il territorio milanese.

2. ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

La proposta ideativa dovrà contemplare azioni a livello di edificio e relativo sito per garantire l'adattamento e la resilienza ai cambiamenti climatici.

La proposta, fin dalle fasi embrionali, dovrà eseguire una verifica di resilienza climatica. La metodologia di verifica di resilienza climatica dovrà basarsi su quella definita dalle linee guida regionali "Guida per la verifica di resilienza climatica nelle strategie urbane di sviluppo sostenibile", quale strumento

metodologico di Regione Lombardia per integrare l'adattamento ai cambiamenti climatici nelle strategie urbane di sviluppo sostenibile (SUS), approvata con Decreto n. 20361 del 19 dicembre 2023. Le linee guida suggeriscono di applicare il percorso valutativo almeno ai seguenti fenomeni legati al clima:

- ondate di calore, da considerare in particolare nell'ambito delle isole di calore urbano e in relazione agli altri indicatori di stress termico;
- eventi piovosi estremi e alluvioni fluviali e pluviali;
- siccità, da valutare anche in relazione alla variazione del regime pluviometrico;
- tempeste di vento.

In generale la progettazione dovrà prendere in considerazione interventi per la resilienza climatica, quali:

- adozione di Nature Based Solutions (NBS), ovvero soluzioni che si ispirano e sono supportate dalla natura, adattate al contesto locale, in grado di migliorare la gestione delle acque meteoriche, ridurre l'inquinamento sia atmosferico che acustico e mitigare gli effetti delle alte temperature, fornendo benefici ambientali, sociali ed economici e contribuendo a rendere la città più resiliente ai cambiamenti climatici;
- materiali ad alta riflettanza per pavimentazioni esterne e coperture;
- sistemi di ombreggiamento e raffrescamento passivo;
- soluzioni per incremento della superficie permeabile.

Gli esiti dello screening dovranno orientare le successive scelte progettuali e le eventuali misure di adattamento climatico.

Permeabilità della superficie territoriale

Per gli interventi di nuova costruzione, la proposta ideativa dovrà garantire che almeno il 60% della superficie territoriale sia costituito da superfici permeabili (superfici con un coefficiente di deflusso inferiore a 0,50), in conformità con quanto previsto al punto 2.2.2 dei CAM Edilizia. La proposta, inoltre, dovrà verificare il raggiungimento dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC – art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT), calcolato come rapporto tra la superficie delle aree verdi ponderata per il coefficiente di ponderazione e la superficie territoriale complessiva dell'intervento, espresso in percentuale.

Inoltre, l'obiettivo di depavimentazione risulta anche coerente con le strategie del PAC, in particolare l'azione 4.3.1 "Depavimentazione: aumento della superficie drenante in città".

Climatizzazione estiva

Alla luce del continuo aumento delle temperature medie e della maggiore frequenza e intensità delle ondate di calore, il progetto dovrà garantire condizioni di comfort estivo nei locali interessati, mediante l'impiego integrato di soluzioni passive e attive. La proposta ideativa dovrà prevedere sistemi idonei a

garantire il comfort estivo nei locali, in coerenza con la destinazione d'uso dell'edificio. Le soluzioni adottate dovranno:

- assicurare condizioni di comfort termoigrometrico nel periodo estivo, in conformità ai requisiti di progetto;
- essere compatibili con la destinazione d'uso dei locali e con le attività svolte al loro interno;
- garantire sicurezza, durabilità, efficienza energetica e facilità di gestione e manutenzione.

Le soluzioni passive e attive dovranno essere progettate in modo integrato, al fine di minimizzare i consumi energetici e le emissioni, coerentemente con gli obiettivi di efficienza energetica e di adattamento climatico dell'Amministrazione.

3. ECONOMIA CIRCOLARE

La proposta ideativa dovrà essere impostata secondo i principi dell'economia circolare, con attenzione alla riduzione dell'impronta di carbonio incorporato, alla durabilità dei componenti, alla manutenibilità, alla reversibilità delle soluzioni e alla possibilità di recupero, riuso o riciclo dei materiali lungo il ciclo di vita dell'opera. In tale quadro, dovrà essere sviluppata una valutazione LCA dell'intervento e una stima della *Carbon Footprint*.

La proposta dovrà essere sviluppata con particolare attenzione alla sostenibilità, puntando sulla riduzione dell'impronta di carbonio attraverso scelte mirate, materiali a basso impatto ambientale e soluzioni impiantistiche innovative.

Valutazione delle emissioni della Carbon Footprint - LCA

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.

Tale approccio è particolarmente importante nella valutazione comparativa delle possibili soluzioni progettuali, delle tecnologie costruttive e dei materiali e degli impianti di climatizzazione. Le alternative progettuali dovranno essere confrontate non solo in termini di costo iniziale, ma anche di emissioni incorporate, consumi energetici in fase di esercizio, manutenzione e durabilità, così da orientare la scelta verso la soluzione complessivamente più sostenibile.

Promozione Soluzioni Prefabbricate

Si raccomanda di valutare e privilegiare l'impiego di sistemi costruttivi prefabbricati e modulari, al fine di ridurre la durata e l'intensità delle attività di cantiere e i relativi impatti ambientali.

Progettazione mediante metodologia BIM

Nelle successive fasi di progettazione, la progettazione dovrà essere sviluppata mediante metodologia *BIM (Building Information Modeling)*, nel rispetto del Capitolato Informativo predisposto dall'Amministrazione.

Il modello informativo dovrà essere sviluppato con livelli di dettaglio progressivi nelle diverse fasi progettuali, secondo la UNI 11337-4, fino al raggiungimento dei livelli LOD D-F.

Il modello dovrà contenere le informazioni relative ai materiali, ai componenti edilizi e alle relative caratteristiche tecniche, prestazionali e ambientali, al fine di consentire la gestione dell'opera durante l'intero ciclo di vita e la predisposizione del passaporto digitale dei materiali, funzionale alla manutenzione, al recupero e al futuro riutilizzo delle risorse.

4. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E INDICAZIONI DI COSTO

L'intervento di rigenerazione urbana integrale relativo all'area di Concorso si inserisce nel quadro strategico del Piano Straordinario per la Casa Accessibile del Comune di Milano. Data la rilevante estensione dell'area e la complessità degli obiettivi prefissati – che vedono la coesistenza di Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC), servizi di interesse pubblico e funzioni libere compatibili – la sostenibilità economico-finanziaria costituisce un requisito strutturale fin dalla fase ideativa.

In coerenza con la natura della presente procedura, ai partecipanti **non è richiesta la redazione di un Piano Economico-Finanziario (PEF) di dettaglio o di un computo metrico estimativo complessivo**. L'Amministrazione intende stimolare la massima libertà e innovazione progettuale, orientando tuttavia i concorrenti verso soluzioni che dimostrino concretezza, ottimizzazione dei costi di realizzazione e futura durabilità e manutenibilità del comparto. Tuttavia, ai sensi del Bando di Concorso, la proposta ideativa sarà oggetto di specifica valutazione da parte della Commissione giudicatrice in merito alla **"Fattibilità operativa ed economica del progetto"**. Ai fini dell'attribuzione di tale punteggio, i concorrenti dovranno integrare l'idea di masterplan con i seguenti elementi economici all'interno della Relazione Tecnica illustrativa e della modulistica allegata:

- **Compilazione del Modulo di quantificazione dei Costi:** i concorrenti dovranno compilare obbligatoriamente il Modulo dedicato alla quantificazione dei costi allegato, indicando quantità e note metodologiche nella Tabella 1 e valorizzando i prezzi parametrici nella Tabella 2 per ciascuna macro-voce d'intervento (Preparazione area, Spazi pubblici e verde, Edifici/Rigenerazione), al netto degli oneri di urbanizzazione e dell'eventuale acquisto di diritti edificatori.
- **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. Eventuali scostamenti motivati dovranno essere dettagliati nella relazione.
- **Bonifiche ambientali:** l'area di Concorso necessita di interventi di bonifica e rimozione inquinanti volti a traghettare la compatibilità ambientale con le funzioni "residenziale" e "verde". Al fine di garantire la piena confrontabilità delle proposte, per il sito oggetto di Concorso il costo delle bonifiche ad oggi stimato è pari a 4.119.381,76€, di cui:
 - 2.013.293,92€ per costi già sostenuti da ALER per avviare indagini preliminari e bonificare in parte le aree risultate contaminate;

- 2.106.087,84€ derivante da stima ALER del 2021, aggiornata ai prezzi fine 2025, per il completamento della bonifica nei comparti 3 e 4, incluso un 20% di imprevisti ed esclusi:
 - gli oneri professionali di progettazione, di direzione dei lavori, CSP e CSE;
 - gli oneri di cantierizzazione;
 - gli oneri di sicurezza;
 - gli oneri derivanti da eventuali opere di sostegno che dovessero rendersi necessari in relazione alle profondità di scavo, anche in funzione degli interventi edilizi previsti a conclusione della bonifica.
- **Strategia di attuazione:** data l'estensione dell'area da rigenerare, il masterplan dovrà dimostrare una chiara sostenibilità operativa. I partecipanti dovranno evidenziare nella relazione tecnica la strategia di attuazione per lotti funzionali autonomi. Il disegno urbano dovrà permettere una realizzazione per parti che garantisca l'equilibrio economico complessivo della trasformazione durante tutte le fasi del processo.
- **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.

5. NORMATIVA TECNICA APPLICABILE

Si rimanda all'elenco delle principali norme di natura tecnica e procedurale contenute nell'allegato "5.1 Linee guida per la progettazione dell'abitare contemporaneo". L'elenco è riportato a titolo indicativo, restando onere dei concorrenti il rispetto di tutta la normativa tecnica applicabile agli interventi, anche in relazione alla specificità della proposta ideativa.