

Concorso MILANO PER L'ABITARE ACCESSIBILE - Concorso di Idee Zama-Salomone: Quesiti

Quesito n°1

Domanda	Al punto 1.5 del Bando di Concorso (Costo stimato per la realizzazione dell'opera) viene riportato un costo complessivo di 11.548.406,72 € derivato dal costo di costruzione di 494,96 €/mq. A partire da questi dati la Superficie edificabile dovrebbe essere 23.332 mq; nel DIP sono previsti, in sommatoria, 15.945 mq. Si chiede di chiarire la discrepanza di superfici rilevata (pari a 7.387 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 23.332 mq su cui è stato calcolato il costo per la realizzazione dell'opera ai fini della quantificazione del premio, corrisponde alla Scommerciale, deriva da PEF redatto ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 42/2010 e si basa sulla SL convenzionale prevista per l'area di Zama-Salomone dall'Accordo di Programma (pari a 18.666 mq SL) secondo l'equazione Scommerciale = $SL \times 1,25$. 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°2

Domanda	Con riferimento alle "funzioni urbane accessorie compatibili con il GFU" al punto 3.2.1. del DIP (pag.31), si chiede se i 6.378 mq previsti possono includere una quota di residenza da destinare a libero mercato e, se sì, in quale percentuale.
Risposta	Precisato che l'area di Zama-Salomone non ricade in una GFU, si conferma che nelle "funzioni" libere, previste "per un massimo di 6.378 mq, è compresa anche la funzione residenziale libera, rammentando che "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". In riferimento alla quota percentuale si rimanda all'Art. 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 all'Art. 3.2.1 del DIP: "(...) Almeno il 50% della superficie dei piani terra dovrà essere destinata a servizi e commercio di vicinato".
--	--

Quesito n°3

Domanda	il link aggiornato al download degli altri documenti non funziona comunque
Risposta	Fatte le opportune verifiche, risulta che il link funzioni correttamente.

Quesito n°4

Domanda	Buogiorno. Riguardo agli elaborati progettuali, potete per favore confermare quanto segue: -Gli elaborati testuali, composti da un unico file PDF, sono limitati a 5 pagine+copertina e comprensivi di relazione illustrativa, verifica di coerenza, e stima sommaria dei costi. -Immagini e schemi NON sono permessi all'interno degli elaborati testuali -La tavola A0 dovrà contenere SOLO il masterplan in scala 1:1000 o 1:2000. Faccio notare che l'area, in scala 1:2000, occupa circa 25x25cm, molto al di sotto della superficie di una tavola A0 -La tavola A1 può contenere qualsiasi tipo di rappresentazione grafica, ivi comprese immagini in numero illimitato.
Risposta	Non si conferma quanto riportato nella domanda. Nell'ordine, a seguire, le risposte. • ELABORATI TESTUALI 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)." Il bando non esclude immagini e schemi all'interno degli elaborati testuali. • ELABORATI GRAFICI TAVOLA A0 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 1:1.000/1:2.000 a discrezione dei concorrenti (...)". La tavola può contenere l'inserimento di elementi utili a descrivere la proposta ideativa. TAVOLA A1 La scelta è rimandata ai partecipanti
--	--

Quesito n°5

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°6

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: 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. Se, nel "Modulo di quantificazione dei costi" (file Excel) e ai fini del Criterio di valutazione 5 (Fattibilità economica), i concorrenti debbano: a) Applicare tassativamente l'importo convenzionale di € 494,96/mq; b) 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°7

Domanda	Con riferimento alla disciplina urbanistica dell'area di concorso "Zama-Salomone", classificata come ambito non attuato all'interno della Zona C 13.01 - PZ 191, si prende atto che, ai sensi dell'art. 52 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, si applica quanto previsto dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 3 febbraio 1997 tra Comune di Milano, Regione Lombardia e ALER, successivamente rimodulato nel 2022. Si richiede di mettere a disposizione dei concorrenti, tra gli allegati integrativi di gara, il testo dell'Accordo di Programma del 03/02/1997 e del successivo atto di rimodulazione del 2022.
Risposta	Si segnala che nel proseguo del paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica", si specifica quanto segue: "[...] sarà necessario predisporre la formale chiusura dell'Accordo di Programma [...]". Pertanto, si invitano i concorrenti a considerare quanto riportato nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" ai fini dello sviluppo richiesto della proposta ideativa.

Quesito n°8

Domanda	Buonasera, riguardo l'interrato e le problematiche connesse con la falda acquifera, per capire la sua altezza ho provato ad entrare nel link che c'è nell'art. 45 delle NTA di Milano nella parte in cui c'è scritto "analisi idrauliche di dettaglio" ma non si "apre nulla". Potreste fornire delle specifiche dettagliate che permettano di capire quanto profondo può essere l'interrato? Grazie
Risposta	Fatte le opportune verifiche, risulta che il link a "analisi idrauliche di dettaglio" funzioni correttamente.

Quesito n°9

Domanda	Buongiorno, alcuni quesiti relativi alle richieste in termini di edificazione: 1: a
---------	---

	pag 31 delle linee guida alla progettazione si indicano le quantità (6.738 e 9.567 mq) da realizzarsi sul perimetro di concorso senza che la dicitura "mq" sia accompagnata da alcuna specifica: si tratta di superficie utile netta, superficie lorda o commerciale? 2: nel programma di concorso non ho trovata traccia del mix funzionale richiesto; esiste un programma funzionale contenente il mix tipologico da realizzare (% di monolocali , bilocali, etcc...)? Saluti
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Precisando che la superficie indicata nel DIP è pari a mq 6.378 e non 6.738, si rimanda al paragrafo "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", in cui è specificato che trattasi di "SL" = Superficie Lorda; 2. La scelta è rimandata ai partecipanti rinviando alle indicazioni del paragrafo "3.2.2 Programma funzionale e modelli abitativi".

Quesito n°10

Domanda	Buongiorno. si richiedono specifiche circa le quantità di parcheggi da realizzare per le funzioni libere e ERSC. Si chiede inoltre se esistano limiti e vincoli alla realizzazione di posti auto interrati. Grazie
Risposta	In relazione alla realizzazione di posto auto interrati, come riportato nel paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP: "[...] 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)". In tema di parcheggi privati deve essere comunque verificato l'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Quesito n°11

Domanda	sono previsti garage per le abitazioni e le funzioni in genere? se si, possono esser interrati o devono rimanere fuori terra considerato che l'area di concorso rientra nell'area di protezione di un pozzo acquedottistico?
Risposta	Come riportato nel paragrafo "3.1.2 Disciplina urbanistica" del DIP: "[...] 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)". In tema di parcheggi privati deve essere comunque verificato l'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
--	---

Quesito n°12

Domanda	Nel file modulo di quantificazione dei costi sono inserite una serie di voci che non sarebbero previste all'interno dell'area progetto come Volume edifici da demolire, superficie edifici da recuperare. Queste voci sono da tenere o sono un refuso? Inoltre non è prevista la voce relativa alla costruzione dell'edilizia residenziale sociale calmierata (ERSC) come specificata invece nel DIP pag. 40. Ciò avrebbe senso in quanto l'importo opere è di 11 milioni circa e non sufficiente a coprire anche l'edificazione residenziale. Notiamo invece che c'è una voce Nuova costruzione edifici pubblici: il costo di € 494,96/mq comprende anche questa voce?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. Le voci sono da considerare in relazione alla proposta ideativa. 2. Nella voce "Nuova costruzione" devono essere compresi i costi su base parametrica afferenti a tutte le nuove costruzioni. 3. Il valore di € 494,96/mq di cui alla Determina Dirigenziale n. 10249/2025 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. Come riportato a pag. 40 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. Eventuali scostamenti motivati dovranno essere dettagliati nella relazione".

Quesito n°13

Domanda	E' possibile avere materiali relativi alle aree limitrofe in trasformazione? ad esempio planimetria /pianta delle coperture/ attacco a terra del PA salomone 84?
Risposta	La documentazione a disposizione dei partecipanti è pubblicata sul sito del concorso.

Quesito n°14

Domanda	si possono realizzare render in numero libero, diagrammi assonometrici in BN in numero libero, diagrammi assonometrici materici in numero libero ecc. purchè quanto richiesto nel bando per gli elaborati grafici sia presente? grazie
Risposta	Il Bando non lo esclude.

Quesito n°15

Domanda	In riferimento a pag. 31 del DIP si chiede quale sia precisamente il programma funzionale del concorso. In particolare: • Le funzioni libere sono “esercizi commerciali, attività produttive e artigianali, esercizi pubblici di vicinato” (pag. 30 delle linee guida per la progettazione dell’abitare contemporaneo) e sono da intendere come eventuali e non obbligatorie (come indicato a pag. 3 del DIP)? • I 9567 mq minimi richiesti a pag. 30 del DIP sono da intendere sia per gli edifici residenziali sia per quelli di interesse pubblico? • Il 50% della superficie dei piani terra da destinare a servizi e commercio di vicinato fa riferimento alle funzioni libere?
Risposta	Nell'ordine, a seguire, le risposte: 1. È obbligatorio realizzare commercio di vicinato e servizi per almeno il 50% della superficie dei piani terra; tali spazi possono essere realizzati in SL come funzioni urbane libere oppure non in SL come commercio di vicinato/servizi convenzionati con il Comune di Milano. 2. Sono da intendersi per gli edifici da destinare a Edilizia Residenziale Sociale Calmierata (ERSC) – equiparabile a Servizio Abitativo Sociale (SAS), come riportato nel paragrafo "3.2.1 Edificazione" del DIP. 3. È obbligatorio realizzare commercio di vicinato e servizi per almeno il 50% della superficie dei piani terra; tali spazi possono essere realizzati in SL come funzioni urbane libere oppure non in SL come commercio di vicinato/servizi convenzionati con il Comune di Milano.

Quesito n°16

Domanda	La TAVOLA GRAFICA 1 può contenere altri elaborati/schemi oltre al masterplan di progetto?
Risposta	Il Bando non lo esclude.

Quesito n°17

Domanda	C'è un massimo di volume costruito da realizzare o è sufficiente rimanere all'interno dell'altezza di 6 piani?
Risposta	L'edificazione massima è data dalla somma di superficie in SL per funzioni libere e la superficie per ERSC per un totale di 15.945 mq. Tale edificazione deve essere contenuta in edifici con altezza massima di 6 piani.

Quesito n°18

Domanda	Quanto è l'altezza del complesso "Case Bianche"? L'informazione è utile per calcolare la giusta distanza tra l'edificio di progetto e l'esistente.
Risposta	Il complesso di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in via Salomone, denominato "Case Bianche", è composto da volumi che si sviluppano su 9 piani fuori terra a cui si aggiunge il piano terra che ospita anche servizi.

Quesito n°19

Domanda	Il progetto deve tener conto delle trasformazioni e riconversioni previste nell'area (vedi fig. 23 pag. 23 DIP) o lo stato attuale?
Risposta	La descrizione dei progetti da realizzare fornisce un inquadramento del contesto nel quale l'area di Concorso si inserisce e di cui la proposta ideativa dovrà tenere in considerazione.

Quesito n°20

Domanda	Il numero di parcheggi presenti nella perimetrazione 2 tra via Salomone e Parco via Norico è da mantenere?
Risposta	Fermo restando che: non è richiesta l'autosufficienza per la sosta pubblica; le stime di domanda di sosta pubblica per le principali funzioni per scaglione di superficie sono le seguenti: • 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); la scelta di mantenere i parcheggi presenti nel Perimetro 2 è rimandata ai partecipanti.
--	---

Quesito n°21

Domanda	Il target di progetto va individuato attraverso le informazioni demografiche del NIL 30 (all'interno del quale c'è l'area di progetto) o anche del NIL 33? Sono entrambi presenti nel capitolo 2.1 del DIP.
Risposta	La scelta è rimandata ai partecipanti.



SIMONA COLLARINI
Comune di Milano
Direttore
21.09.2026 11:14:45
GMT+02:00