

## Zama Salomone, Milano

### Via Oreste Salomone, Milano

L'area in via Oreste Salomone, nel Municipio 4 del Comune di Milano, è collocata nella parte sud-est del quartiere Forlanini, e costituisce la parte da attuare di un Piano di Zona che prevede la realizzazione di alloggi in housing sociale oggetto di un Accordo di Programma fra Comune di Milano, Regione Lombardia ed Aler. Il confine ovest di via Zama è affiancato dalla linea ferroviaria. A nord, il sottopasso in corrispondenza di via Lombroso garantisce l'accessibilità verso Porta Vittoria. Il comparto Biblioteca Europea di Informazione e Cultura - Ex Macello, a ovest della Ferrovia, è interessato da trasformazioni urbane rilevanti, oltre che essere stato oggetto della passata edizione di Reinventing Cities. Tramite il progetto vincitore si fornisce alla zona dell'Ex Macello un nuovo mix funzionale fra residenze, luoghi di lavoro, produzione e fruizione di servizi. Oltre il fascio ferroviario ad ovest vi è il Mercato Ortofrutticolo, che consta di una estensione urbanisticamente rilevante ed è anch'esso oggetto di riqualificazione. Il sito, inoltre, si colloca in posizione baricentrica rispetto alle due aree di Porta Vittoria e Santa Giulia, che saranno anch'esse oggetto di importanti interventi di

rigenerazione urbana. Nell'intorno, il contesto urbano è perlopiù di carattere terziario, produttivo e residenziale. A nord dell'area vi è il complesso ERP delle "Case Bianche" ed alcune strutture sportive e scolastiche di vario grado. Verso est si sviluppa il Parco Agricolo Sud. L'accesso al sito è garantito dall'asse nord-sud di via Salomone, sui cui passano diverse linee di superficie. Infine, l'area sarà presto servita dalla fermata Forlanini della nuova linea metropolitana 4 di Viale Corsica. L'obiettivo principale di sviluppo dell'area è la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale in locazione e vendita, garantendo un mix funzionale e sociale compresa la presenza di funzioni complementari. Sarà favorito l'inserimento di aree verdi e servizi annessi anche tramite potenziali tecnologie costruttive innovative. Il processo dovrà tendere quindi a migliorare il tema dell'housing sociale, posto fra obiettivi principali della Città, con relativa integrazione di attività, spazi, piani terra attivi che creino inclusione sociale, opportunità lavorative e migliorino la qualità della vita nell'ottica della sostenibilità.



**Area:** Il sito ha una superficie di circa 16.000 mq che si sviluppa su due aree di forma irregolare trapezoidale.

**Destinazione d'uso prevista:** Si attende la riqualificazione dell'area attraverso l'inserimento di mix funzionali e sociali, includendo quote ERS in locazione e vendita a prezzi accessibili e funzioni complementari. Sarà favorito l'inserimento di aree verdi e servizi annessi che promuovano uno stile di vita più sostenibile e inclusione sociale.

**Proprietario del sito:** Comune di Milano in diritto di superficie ad Aler<sup>1</sup>.

**Tipologia di trasferimento di proprietà:** Retrocessione anticipata del diritto di superficie costituito a favore di Aler (maggiori dettagli nei paragrafi successivi).

**Termine per presentare la manifestazione di interesse:**  
15 ottobre 2022 ore 14:00 CET

<sup>1</sup> ALER Milano, Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale, è un ente pubblico di natura economica

proprietario e gestore di un patrimonio di edilizia pubblica. Maggiori informazioni su <https://aler.mi.it/>

## Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo



L'area oggetto d'interesse si colloca nel comparto sud-est della città, all'interno del Municipio 4 e specificatamente nel quartiere Forlanini (NIL 30), un ambito delimitato ad ovest da via Zama e dal fascio ferroviario che coinvolge le stazioni di Milano Rogoredo a sud e Milano Forlanini poco più a nord, e ad est dalla Tangenziale A51, che parte da Rogoredo-San Donato per proseguire a nord oltre Parco Lambro. Assi viari importanti sono via Salomone e via Mecenate, che si incontrano nel grande nodo urbano di Piazza Ovidio. Il quartiere ospita principalmente comparti edilizi di natura residenziale, terziaria e produttiva.

L'area di progetto è compresa tra via Salomone ad est (caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici residenziali e a carattere produttivo e terziario) e dal complesso edilizio di via Norico-via Zama ad ovest. A nord è delimitato dal complesso ERP delle "Case Bianche", mentre a sud insiste una estesa area a verde attrezzato.

L'area è ad oggi inedificata, per la maggior parte della superficie non impermeabilizzata e caratterizzata dalla presenza di alcune opere di urbanizzazione primaria realizzate negli scorsi anni. I suoli sono stati oggetto di parziale bonifica da parte di Aler.

Dal punto di vista dell'accessibilità, l'area è caratterizzata dalla presenza delle linee di superficie 66 e 175 del trasporto pubblico locale su gomma che transitano su via Salomone, e della linea 45 su via Zama. Inoltre l'area sarà presto servita dalla fermata Forlanini della nuova linea metropolitana 4 di Viale Corsica. L'accesso verso Porta Vittoria è garantito dal sottopasso in corrispondenza di via Lombroso.

Nel quadrante urbano ad ovest del fascio ferroviario è da segnalare altresì il comparto Biblioteca Europea di Informazione e Cultura - Ex Macello, già oggetto della seconda edizione di Reinventing Cities, il cui progetto vincitore fornirà alla zona un nuovo mix funzionale fra residenze, luoghi di lavoro, produzione e fruizione di servizi. Verso est invece si sviluppa il Parco Agricolo Sud



# Reinventing Cities

L'analisi demografica elaborata nella scheda del NIL 30 Forlanini vede una popolazione residente di 19.273 abitanti. La fascia di età dei residenti maggiormente presente è quella degli adulti (dai 19 ai 64 anni) che si attestano attorno al 57%, gli anziani (over 65 anni) sono circa il 27% e i minorenni rappresentano circa il 16% dei residenti.

Per quanto riguarda i nuclei famigliari residenti su un totale di 10.048 nuclei, a partire dai dati comunali del 2021 (fonte SISI), la maggioranza di questi è costituita da 1 o 2 componenti. In particolare, il 50,9% dei nuclei è costituito da una sola persona e il 23,5% da due persone. La popolazione residente straniera si attesta attorno al 16%.

I servizi presenti vedono una preponderanza dell'offerta relativa a strutture per la salute e all'istruzione; sono inoltre presenti servizi sociali ed attrezzature sportive. Si registra invece una carenza di servizi commerciali, attrezzature religiose e luoghi per la cultura.

L'ambito del NIL 30 presenta diverse dotazioni di aree verdi pubbliche fruibili. Il verde urbano esistente si concentra soprattutto nella parte subito a sud del sito in oggetto, caratterizzato da un'ampia area a verde attrezzato, e dal parco Guido Galli subito a nord del complesso ERP delle "Case Bianche". A sud-est invece, fra via Quintiliano e via Mecenate, sono presenti altre aree verdi attrezzate e impianti sportivi.

L'obiettivo è la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale in locazione e vendita, garantendo un mix funzionale e sociale, compresa la presenza di funzioni complementari, che consenta l'inserimento in un contesto consolidato e socialmente attivo.

La qualità progettuale e l'innovazione delle soluzioni proposte saranno valutati anche in base al livello della sperimentazione progettuale. Saranno da preferirsi soluzioni che prevedano l'abbattimento dei costi tramite soluzioni costruttive e tipologiche innovative. Inoltre saranno apprezzate soluzioni in grado di integrare nuovi modelli gestionali, allo scopo di coinvolgere e attrarre profili differenti.



## Norme e disposizioni urbanistiche specifiche



Il Piano di Governo del Territorio (PGT) inserisce il sito tra gli ambiti in norma transitoria, ovvero interessati da provvedimenti adottati/approvati in itinere. La disciplina specifica fa riferimento a un Accordo di Programma fra Comune di Milano, Regione Lombardia ed Aler sottoscritto in data 03/02/1997.

Con atto di convenzione del 12/11/1999 il Comune di Milano ha assegnato ad ALER aree edificabili in diritto di superficie per la durata di 90 anni, per una volumetria di 56.000 mc, dietro versamento del corrispettivo pari a € 2.810.558,44 per la realizzazione di n. 3 fabbricati per n. 84 alloggi di Edilizia sovvenzionata a Canone Sociale, n. 3 fabbricati per n. 78 alloggi di Edilizia Convenzionata in locazione permanente, n. 1 fabbricato per n. 24 alloggi di Edilizia convenzionata in vendita, destinati alle Forze dell'Ordine.

Per l'attuazione del programma di intervento ALER Milano ha sostenuto costi per un ammontare complessivo pari a euro 6.110.732,42, avendo provveduto:

- all'acquisizione delle aree oggetto dell'accordo di programma in diritto di superficie novantennale (90 anni) dal Comune di Milano, per l'importo di euro 2.810.558,44;
- a sostenere i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del lotto, regolarmente collaudate, per un ammontare di euro 1.286.880,06;
- a sostenere, inoltre, nel corso degli anni, i costi per avviare indagini preliminari e bonificare in parte le aree risultate contaminate, per un ammontare di euro 2.013.293,92, di cui euro 1.536.011,69 per la certificazione delle opere di bonifica dei terreni.

In sede di Collegio di Vigilanza per l'attuazione dell'Accordo di Programma, riunitosi in ultimo in data 27/01/2022 è stata concordata unanimemente la rimodulazione dell'Accordo, promuovendo la previsione di un intervento di edilizia convenzionata agevolata in locazione e vendita:

- edilizia convenzionata agevolata in locazione (pari almeno al 50% della SL realizzabile);
- edilizia convenzionata agevolata in vendita (massimo il 50% della SL realizzabile).

L'articolo 5 delle NA del PdR è il riferimento per tutte le definizioni e parametri urbanistici. L'Accordo di Programma, in quanto ricadente in un ambito per il quale valgono le norme transitorie, rientra nella fattispecie per la quale all'atto della progettazione/redazione dei titoli edilizi si dovrà fare riferimento al Regolamento Edilizio previgente (RE 1999).



Oltre alla prevalente funzione residenziale dovranno essere garantite funzioni compatibili, da computarsi nei limiti della SL consentita, quali:

- massimo 10% per servizi commerciali di vicinato;
- spazi comuni a supporto delle residenze con riferimento alla disciplina regolamentare applicabile.

L'Atto Integrativo all'Accordo di Programma è in fase di sottoscrizione.

Il sito è anche prossimo tracciato stradale storico Mediolanum-Cremona per il quale sono previste fasce di rispetto come individuate nella Tavola R06 "Vincoli di tutela e salvaguardia" del PdR del PGT.

Nella tavola S03 "Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale" del PdS è segnalata la presenza di connessioni lineari esistenti.

Restano salvi tutti i vincoli sovraordinati e di tutela del territorio.

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Oneri di urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione non sono dovuti, ovvero sono ridotti, nei casi espressamente previsti dalla legge (Dpr 380/2001, LR 12/2005). È consentito realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per l'adeguamento e/o eventuale ampliamento delle opere di urbanizzazione già in dotazione dell'area, al fine di rendere completa e fruibile l'area oggetto di intervento. Dovrà, inoltre, essere versato al Comune di Milano l'importo relativo alle opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate da ALER pari ad euro 1.286.880,06.

Le dotazioni di parcheggi privati sono da reperirsi ai sensi delle Norme d'Attuazione del PdR del PGT e secondo quanto previsto dalla legge 122/89, anche in tema di localizzazione e quote per parcheggi destinati a mobilità sostenibile.

Le aree verranno consegnate nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

La disciplina dell'AdP, regolamenti e norme, comunali e sovraordinati, prevalgono sui contenuti della presente scheda.

Il prezzo minimo per la costituzione del diritto di superficie, per un periodo pari a massimo 68 anni, è pari a € 2.810.558,44, da riconoscere ad Aler Milano.

Per l'offerta economica, si valuteranno le offerte al ribasso relative al prezzo di vendita e il canone di locazione degli alloggi.

Per l'offerta tecnica si valuteranno positivamente la massimizzazione delle quantità di SL in locazione e l'incremento degli anni di diritto di superficie rispetto ai 68 rimanenti risultante dal periodo da riconoscere ad ALER.

I costi per l'attuazione dell'intervento, comprensivi dell'acquisizione del diritto di superficie dell'area di intervento, del corrispettivo per il completamento delle opere di bonifica dell'area, degli oneri di urbanizzazione dovuti all'Amministrazione Comunale, sono contenuti nel Piano Economico Preventivo presente in dataroom.

## Specifici rischi climatici e sfide ambientali



Il Comune di Milano ha recentemente approvato il Piano Aria Clima (PAC), strumento a scala urbana con orizzonte intermedio al 2030, ma delineando una visione strategica al 2050, finalizzato a rispondere all'emergenza climatica e a tutelare la salute e l'ambiente, riducendo le emissioni climalteranti, l'inquinamento atmosferico locale e definendo una strategia di adattamento climatico.

Reinventing Cities si inserisce in questo quadro di obiettivi climatici della città.

Le proposte, nell'affrontare le sfide ambientali del bando, dovranno fare riferimento agli obiettivi del PAC, in particolare, al tema della mitigazione e dell'adattamento climatico, ovvero all'individuazione di azioni che promuovano, tra cui:

- la decarbonizzazione degli usi energetici e l'efficienza energetica del patrimonio edilizio,
- la mobilità ciclopedonale, la sharing mobility e l'accessibilità al trasporto pubblico locale, a sfavore della mobilità privata motorizzata,
- l'economia circolare e approccio al ciclo di vita nella scelta dei materiali edilizi,
- il raffrescamento urbano e la riduzione dell'effetto isola di calore, attraverso interventi di forestazione urbana e incremento delle superfici verdi,
- il miglioramento delle capacità drenanti dei suoli.

Infine, ma di rilevante importanza, in riferimento all'obiettivo di incremento della quota ERS prevista dal nuovo bando Reinventing Cities, le proposte dovranno essere coerenti con l'obiettivo, trasversale alle azioni del PAC, di inclusione sociale e della tutela delle fasce deboli o economicamente più vulnerabili della popolazione.

Le proposte dovranno rispondere ai criteri relativi al principio "DNSH" ("Do No Significant Harm"), definiti dalla "Tassonomia per la finanza sostenibile" (Regolamento UE 2020/852 consultabile in dataroom) adottata per promuovere a livello europeo gli investimenti affinché 'non arrechino nessun danno significativo all'ambiente'. A tal fine gli interventi dovranno tenere in considerazione i criteri specifici per ambito di attività (edilizia,

infrastrutture per la mobilità, ecc.), declinati nelle schede tecniche allegate alla 'Guida operativa per il rispetto del principio del DNSH'.

## Indicazioni di contesto

Il sito ricade interamente nella classe III di fattibilità geologica (Fattibilità con consistenti limitazioni, Art. 45 NTA del PdR) e non risultano interferenze con il reticolo idrografico superficiale

Il sito è interessato da limitazioni di fattibilità geologica e, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sull'esistente, qualora interferiscano sulle condizioni di pericolosità sono subordinati ad approfondite verifiche (classe di fattibilità IIIc ai sensi dell'art. 45 comma 5 delle NA del PdR).

La classificazione acustica dell'area in esame la colloca in classe IV come area di intensa attività umana.

Il sito è attualmente accessibile dal punto di vista viabilistico da via Salomone e dalle linee di trasporto pubblico di superficie che interessano questa arteria stradale. La nuova fermata Forlanini della linea M4 si colloca inoltre nelle vicinanze.

Si segnala che è in previsione una nuova fermata del servizio ferroviario suburbano (Zama) che aumenterebbe significativamente l'attuale accessibilità del sito.

Il sito è interessato da una fascia di 200 m di protezione dei pozzi (con condizionamenti all'edificabilità); tale area è individuata nella tavola R05 "Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo" del PdR del PGT. Le norme di riferimento in materia sono il DLgs n. 152/2006 e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/12693/2003 - Allegato 1).

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) inserisce il sito tra gli ambiti in norma transitoria, ovvero interessati da provvedimenti adottati/approvati in itinere. La disciplina specifica fa riferimento a un Accordo di Programma fra Comune di Milano, Regione Lombardia ed Aler, che detiene il diritto di superficie delle aree per la realizzazione di residenze

La tavola R07 "Rischi, Rumori e Radar per la navigazione aerea" (consultabile al presente [link](#)) del PdR del PGT individua il sito all'interno della fascia di rispetto aeroportuale "Settore 6" nella quale l'altezza massima degli ingombri verticali è pari a 150 m slm.

## Elementi di attenzione/specificità dell'area

Di seguito alcune specificità dell'area, da leggere in aggiunta alle linee guida del bando sulle sfide ambientali e agli obiettivi della città.

### Impronta di carbonio

Il bando prevede la minimizzazione dell'impronta carbonica in coerenza con il PGT che definisce, in termini generali, che gli interventi debbano agire in termini di minimizzazione delle emissioni di CO2 e massimizzazione / mantenimento della permeabilità dell'area.

### Resilienza climatica

Dal punto di vista dell'esposizione al rischio climatico si rileva come l'area è attualmente a verde e risente di un moderato effetto dell'isola di calore tipico degli ambiti urbani con livelli medi di Daytime Surface Temperature. Nel bando si raccomanda di effettuare un'esplicita analisi del rischio climatico, conformemente a quanto previsto dalla tassonomia europea, al fine di valutare le migliori soluzioni architettoniche e progettuali relative agli edifici e alle aree di pertinenza.

L'area non risulta soggetta a rischio idraulico, ma dato l'aumento della potenziale incidenza di fenomeni metereologici estremi si dovrà dare priorità ad un'analisi che consideri l'aumento della resilienza dell'area in questo senso.

## Verde

L'area è attualmente ineditata, presenta significative alberature e vegetazione spontanea sia perimetrale sia all'interno delle due aree in cui è articolato il sito (in particolare in quella a sud).

La presenza di alberi e vegetazione spontanea è significativa in particolare nella porzione più a sud dell'ambito considerato. Si raccomanda di valutare, compatibilmente con i processi di bonifica, la possibilità di mantenere le alberature più significative e in generale di proporre un disegno del verde che dovrà considerare il collegamento e le sinergie con le altre aree verdi presenti e di progetto nell'intorno dell'area (nella tavola S03 "Infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale" del PdS è segnalata la presenza di connessioni lineari esistenti).

In generale si richiama alla priorità di mantenere il più possibile la permeabilità dell'area, di massimizzare la sua dotazione a verde e la strutturazione di nuove connessioni ecologiche rilevanti non solo a livello locale, ma con valenza urbana data la possibilità di strutturare in quest'area un tassello della rete verde ed ecologica, a tutela della biodiversità, che interessa anche le aree di sviluppo urbano limitrofe.

A questo proposito si segnala l'importanza di integrare il progetto proposto rispetto alle diverse iniziative che coinvolgono l'area dal punto di vista urbanistico e di rigenerazione urbana (il riferimento è innanzitutto al progetto ARIA vincitore del secondo bando Reinventing Cities per l'area dell'ex Macello), ma anche altri interventi di carattere locale rilevanti per il contesto.

In particolare, per gli aspetti energetici si segnala che il progetto ARIA si fa promotore di Comunità Energetiche Rinnovabili destinate all'uso nelle aree limitrofe, di cui potrebbe anche beneficiare l'area in oggetto. Il progetto propone anche la costruzione di una rete di teleriscaldamento 5G.

## Mobilità

Dovranno essere previste misure che orientino alla mobilità attiva e non motorizzata, la connessione rapida alle fermate della metropolitana e della ferrovia suburbana, minimizzando l'offerta di sosta e considerando la possibile strutturazione di spazi di parcheggio riconvertibili, e prevedendo modalità di coinvolgimento e responsabilizzazione dei residenti nell'utilizzo di sistemi di mobilità attiva e dello sharing urbano.

## Risorse circolari

Dovranno essere previsti interventi che rispondano ai criteri dell'economia circolare, proponendo soluzioni innovative a livello condominiale o di quartiere per la raccolta, la gestione e il riutilizzo dei rifiuti.

A questi aspetti, si lega, infine, l'importanza della minimizzazione degli impatti in fase operativa e l'attenzione che dovrà essere posta nella progettazione di sistemi tecnologici innovativi di gestione degli edifici, che consentano il miglioramento del comfort, la minimizzazione dei consumi energetici (smart metering), idrici e della produzione di rifiuti e il controllo diretto da parte dei condomini. Si cerca la creazione di un progetto che racchiuda queste sfide in maniera olistica e sinergica.

In relazione alla proposta progettuale, il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere ad eseguire a propria cura e spese le operazioni di bonifica che si dovessero rendere necessarie, conformemente alla proposta progettuale presentata ed alla disciplina di settore (D.lgs. 152/2006 consultabile in dataroom).



## Calendario provvisorio

- Termine per la presentazione della manifestazione di interesse: 15 ottobre 2022
- Data della proclamazione dei finalisti: novembre 2022
- Termine per la presentazione delle proposte finali: aprile 2023
- Data della proclamazione del progetto vincitore: giugno 2023

## Requisiti linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana o inglese e dovranno considerare l'uso dell'euro come valuta.

