

### Concorso internazionale di progettazione per la riqualificazione del complesso edilizio di Via delle Orsole 4, Milano

Data del documento: 05.02.2018

#### ELENCO DOMANDE/RISPOSTE > PRIMO GRADO

##### Domanda n. 1 del 27/12/2017

1)la proprietà preferisce una futura utenza unitaria di tutto l'edificio o preferisce una distribuzione che divida l'edificio in parti funzionalmente autonomi con più ingressi ad es. l'edificio storico che potrebbe avere un suo ingresso autonomo da Vicolo S.Maria alla Porta ?

2) L'edificio è inserito in un isolato a prevalente destinazione residenziale. E da una prima indagine immobiliare di massima sembrerebbe preferibile destinare a residenza i piani sopra il piano terra dividendo l'immobile esistente in appartamenti di lusso come il vicino intervento di Via Gorani , risultando invece poco competitiva la destinazione ad uffici per la scarsa superficie dei singoli piani, per l'interpiano troppo basso dei piani 3,4,5,6, per la localizzazione appartata e poco visibile, per la difficoltà di inserire un parcheggio a norma all'interno delle strutture esistenti . La proprietà è interessata ad una proposta di trasformazione dell'immobile come residenza o la destinazione terziaria è la scelta da seguire ?

3 )mancano i disegni dei vari piani della parte storica Verso S.Maria alla Porta, nei documenti c'è solo un piano terra molto vago

4) si può demolire il secondo corpo scale , che serve solo alcuni piani ?

1) La proprietà privilegia il raggiungimento di una soluzione progettuale che consenta una futura utenza con molteplici tenant e un conseguente approfondimento progettuale degli aspetti legati alla modularità, frazionabilità, flessibilità e comfort nell'utilizzo degli spazi. In questo ambito i candidati sono liberi di proporre la soluzione che ritengono più adeguata, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP e alla normativa di settore.

2) La proposta progettuale deve prevedere anche la destinazione ad uso uffici. I concorrenti sono liberi di elaborare soluzioni comprensive di ulteriori finalizzazioni degli spazi, purché sia garantita la coerenza con i contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda art. 5 del DPP), nonché del quadro economico ivi riportato.

3)Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

4) I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione." .

##### Domanda n. 2 del 27/12/2017

E' possibile trasformare l'edificio in una struttura sanitaria con ambulatori aperti al pubblico al piano terra ed alloggi protetti ai piani superiori ?

No, in quanto verrebbe a mancare la coerenza con gli obiettivi che l'Ente banditore si prefigge in merito alle differenti funzionalizzazioni auspiccate per gli spazi. Si suggerisce di attenersi ai contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda l'art. 5 del DPP), nonché del quadro economico ivi riportato

---

**Domanda n. 3 del 27/12/2017****Nella documentazione della sanatoria del 1997 manca il quinto piano. Si può averlo ?**

Il 5° piano non era riportato nella documentazione in possesso inerente la Sanatoria 1997. Per la relativa planimetria si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 4 del 27/12/2017****Si può avere l'analitico ed il disegno con cui è stata calcolata la s.l.p. esistente? Serve per avere un riferimento per il ricalcolo globale della slp di progetto e degli eventuali trasferimenti di slp**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 5 del 28/12/2017****All'interno della doc.ne messa a disposizione dei concorrenti non c'è nemmeno un file dwg. Non sarebbe possibile ovviare a questa grave lacuna?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 6 del 31/12/2017****Il DDP riporta che il completamento della cortina su Via Delle Orsole, , tramite la costruzione sopra l'arretramento , permette dal punto di vista urbanistico una maggiorazione della slp esistente. Ma l'edificio antistante, sempre della Camera di Commercio , è a distanza minore di 10 mt, e una nuova costruzione su tale zona sembra in contrasto con l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 che prescrive una distanza minima di 10 mt. La domanda è : è possibile completare il fronte costruendo sopra l'arretramento su Via delle Orsole oppure prevale la prescrizione del DM 1444/1968?**

Si, è possibile completare il fronte costruendo sopra l'arretramento su via delle Orsole, poiché il complesso edilizio in questione ricade nei N.A.F.. A tal proposito, si faccia riferimento al Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che evidenzia questa eccezione all'art. 86.3 in base al quale:

" Fatta eccezione per gli interventi edilizi realizzati nei N.A.F., negli interventi di nuova costruzione e in tutti i casi in cui si modifichi l'ingombro fisico dei fabbricati è sempre obbligatoria la distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, [...]".

---

**Domanda n. 7 del 31/12/2017****L'edificio in adiacenza alla chiesa di S.Maria alla Porta è evidentemente un edificio non antico : ha gronda in vivo di calcestruzzo, persiane in alluminio,etc. e anche la Sovrintendenza ha tolto il vincolo. Si può prevedere un rifacimento del prospetto di tale edificio ?**

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione."

---

**Domanda n. 8 del 31/12/2017****Manca la sezione trasversale del corpo con il tetto a falde su Via Delle Orsole e la sezione trasversale e le piante dei tre piani del corpo basso più antico in adiacenza alla Chiesa di S.Maria alla Porta . Si può avere la documentazione precisa di queste parti del complesso ?**

Le sezioni trasversali in possesso dell'Ente Banditore sono solo quelle allegate al bando e a quanto fornito sinora attraverso le NEWS. Per le planimetrie, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

#### **Domanda n. 9 del 31/12/2017**

**nel DDP sono segnate delle superfici lorde che comprendono anche terrazze etc. ma manca il dato della s.l.p. globale dell'edificio esistente, dato che è fondamentale per il controllo del rispetto delle norme vigenti. Qual'è il numero globale della s.l.p autorizzata dell'edificio esistente ?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

#### **Domanda n. 10 del 31/12/2017**

**Si può cambiare il gruppo di progettazione tra la consegna del primo grado e l'eventuale secondo grado ?**

No. Come previsto dall'art. 4 del bando ("CAUSE DI INCOMPATIBILITA' E MOTIVI DI ESCLUSIONE"): "Tra primo e il secondo grado non potrà essere modificata la composizione del gruppo concorrente, pena l'esclusione."

---

#### **Domanda n. 11 del 31/12/2017**

**la quota intorno all'edificio è molto variabile nel senso che su Vicolo Santa Maria Alla Porta è presente una rampa che collega il livello più alto in adiacenza alla Chiesa rispetto al livello più basso verso via Delle Orsole. Si può avere un piano quotato delle aree esterne all'edificio per una corretta impostazione dei piani e degli accessi degli automezzi, per evitare dislivelli ?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it). In particolare a quanto fornito con la news del 18/01/2018.

---

#### **Domanda n. 12 del 31/12/2017**

**la quota intorno all'edificio è molto variabile nel senso che su Vicolo Santa Maria Alla Porta è presente una rampa che collega il livello più alto in adiacenza alla Chiesa rispetto al livello più basso verso via Delle Orsole. Si può avere un piano quotato delle aree esterne all'edificio per una corretta impostazione dei piani e degli accessi degli automezzi, per evitare dislivelli ?**

Si veda risposta n. 11

---

#### **Domanda n. 13 del 31/12/2017**

**E' possibile avere il progetto della piazzetta antistante appena rifatta in modo da inserirla correttamente nel piano terra, per gli accessi, per la posizione dell'albero, per capire l'eventuale cantierizzazione etc. ?**

Il progetto della nuova sistemazione della piazzetta antistante non è in possesso dell'Ente Banditore. I concorrenti possono eventualmente richiederlo al Comune di Milano e/o effettuare un rilievo, essendo i luoghi fruibili ed accessibili a chiunque.

---

#### **Domanda n. 14 del 31/12/2017**

**il parcheggio interrato sembra molto problematico perchè la rampa esistente è completamente fuori norma e l'eventuale montauto automatico deve essere a cielo aperto , condizione molto difficile da realizzare. Eventualmente, superate queste difficoltà sull'accesso che per ora sembrano insormontabili, quanti posti auto bisogna prevedere ? Si parla di nove autoveicoli al massimo o più di nove ? E' essenziale questo dato.**

La previsione di un parcheggio interrato, pur rientrando tra gli obiettivi generali del DPP, non costituisce una conditio sine qua non. Spetta ai partecipanti l'onere di valutare la fattibilità e realizzabilità del parcheggio interrato, eventualmente meccanizzato, anche in relazione al progetto complessivo e al quadro economico dell'intervento.

Si specifica comunque che non è richiesto un numero minimo di posti auto da prevedersi.

---

#### **Domanda n. 15 del 08/01/2018**

**Richiesta di chiarimenti sui criteri di giudizio del primo grado :**

**1) Premesso che l'edificio è esistente, all'interno di un'area archeologica, non collegabile alla rete del teleriscaldamento, all'interno di un tessuto edilizio molto vicino e abbastanza alto, non sono possibili le adozioni di forme alternative e rinnovabili di energia, se non in minima parte per uno scambio geotermico del terreno e la copertura fotovoltaica . A meno di utilizzare per il futuro utilizzo dell'edificio solo operatori di energia rinnovabile, cosa che appartiene però alla gestione,**

- non al progetto. Cosa si intende per originalità delle scelte energetiche nel caso di specie ? Cosa dobbiamo inventarci ?
- 2) Per avere una minimizzazione delle dispersioni termiche ed uniformità delle funzioni le facciate vanno interamente rifatte ed il volume va molto semplificato . Si possono prevedere interventi estesi sulla stereometria globale dell' edificio , nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti, al fine di avere un edificio stereometricamente molto diverso ?
- 3) il piano terra è alto 5,40 , non permette due piani, ma solo un piano molto alto con forti consumi energetici. Si può controsoffittarlo per diminuire i consumi ?
- 4) non si capisce il criterio " Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" : si intendono le superfici esterne dell'edificio o le superfici interne ( che in genere sono abbastanza standard, a meno di utilizzo di legni particolari ) ?
- 5) se per "Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" si intendono anche le superfici esterne , è possibile proporre una facciata a verde verticale che ha un ottimo impatto ambientale e aiuta la certificazione leed ma che richiede una continua manutenzione ?
- 6) se per "Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" si intendono anche le superfici esterne , è possibile proporre una facciata completamente vetrata che ha un ottimo sul benessere ambientale di chi vive all'interno dell'edificio per la luminosità naturale ma che richiede una continua pulizia esterna ?

**7) Sostenibilità economica:**

Avendo solo 5000 battute per tutta la relazione è impossibile dimostrare la "coerenza tra i costi ipotizzati, le soluzioni progettuali, la qualità architettonica proposti rispetto agli obiettivi e le linee di indirizzo di cui al presente bando ". Ci vorrebbero almeno 5 fogli A4 di computo per dimostrare solo questo punto.

Si chiede se è possibile rimandare questo criterio al secondo grado del concorso in cui si possono fare i necessari approfondimenti. Altrimenti, con 5000 battute, si possono solo enunciare buoni propositi.

1) E' onere del progettista individuare la soluzione più idonea, efficace, sostenibile nella misura compatibile con il contesto e la specificità dei luoghi. Non è richiesto ai partecipanti di "inventare" scelte energetiche, bensì di valutare con attenzione le alternative e best practice disponibili e implementabili.

2) I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione."

3) Sì, questa possibilità è contemplata dall'art. 5 del DPP: "sono concessi abbattimenti di tramezzi esistenti e l'alterazione dei volumi interni mediante pannellature verticali e orizzontali anche con la finalità di mascherare l'eventuale passaggio di condotti e componenti degli impianti termomeccanici di futura realizzazione."

4) Il criterio " Semplicità e economicità delle attività di manutenzione e pulizia" fa riferimento tanto alle attività di manutenzione da prevedersi sugli impianti e relativi componenti quanto alla pulizia delle superfici interne ed esterne dell'edificio.

5) I partecipanti posso proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire).

6) I partecipanti posso proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire).

7) Si conferma la lunghezza massima della relazione di 5.000 battute, trattandosi del primo grado del concorso.

Le modalità di attribuzione dei punteggi spettano esclusivamente alla Commissione Giudicatrice, pertanto l'Ente Banditore non può fornire indicazioni a questo proposito.

Non è possibile rimandare il criterio al secondo grado.

---

**Domanda n. 16 del 09/01/2018**

**E' possibile riutilizzare la SLP ottenuta nell'ipotesi di demolizione di volumi esistenti ( eventualmente anche oggetto di sanatoria), sommandola a quella differenziale di circa 407 mq. indicata nel documento preliminare?**

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione." .

---

**Domanda n. 17 del 09/01/2018**

**E' possibile riutilizzare la SLP ottenuta nell'ipotesi di demolizione di volumi esistenti ( eventualmente anche oggetto di**

sanatoria), sommandola a quella differenziale di circa 407 mq. indicata nel documento preliminare?

Si veda risposta n. 16

---

**Domanda n. 18 del 09/01/2018**

**Il corpo basso, menzionato nel documento preliminare, è documentato nei pdf allegati, solo per il piano terra, mancano infatti gli altri livelli. Questo corpo deve essere compreso nella progettazione? e se sì, come reperire i disegni dei livelli mancanti?**

Si, il corpo basso deve essere compreso nella progettazione. Per quanto riguarda la documentazione ulteriore richiesta, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 19 del 09/01/2018**

**I pdf allegati non contengono una scala grafica, cosa che rende poco oggettiva la costruzione del modello 2d e 3d, potreste fornirci i pdf, integrando la scala grafica corrispondente?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 20 del 09/01/2018**

**Buongiorno, nella documentazione sembrano non essere presenti file dwg di piante prospetti e sezioni. Verranno forniti successivamente?**

**Distinti saluti**

Le sezioni trasversali e i prospetti in possesso dell'Ente Banditore sono solo quelli allegati al bando e a quanto fornito sinora attraverso le NEWS. Per le planimetrie, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 21 del 09/01/2018**

**Sarebbe opportuno inserire tra i files a base di gara un rilievo di tutti i livelli dell'edificio, i prospetti e le sezioni significative in formato dwg editabile.**

**In attesa di cortese riscontro**

**Saluti**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 22 del 11/01/2018**

**non è un chiarimento ma una richiesta.**

**Il file dwg è in versione 2018, si potrebbe avere almeno in versione 2017?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it), in particolare alla NEWS "File dwg planimetrie in versione 2010".

---

**Domanda n. 23 del 15/01/2018**

**Nei dwg del rilievo da voi fornito non è presente l'indicazione delle quote altimetriche, indispensabili per la redazione delle sezioni necessarie.**

**Potete fornirci documentazione in merito?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 24 del 15/01/2018**

**E' possibile inserire del testo nelle tavole ?**

Per quanto concerne gli elaborati richiesti per il primo grado si faccia riferimento all'art. 10 del bando "PRIMO GRADO - ELABORATI RICHIESTI". Eventuali caratteri di testo possono essere inseriti qualora strettamente necessari ad illustrare l'idea di progetto.

---

**Domanda n. 25 del 15/01/2018**

**che distanza c'è tra il filo esterno della struttura di cemento armato ed il filo esterno della facciata ? ( serve per capire quanti cm di isolamento esterno potremmo mettere)**

L'Ente banditore non dispone di tale informazione.

---

**Domanda n. 26 del 15/01/2018**

**le scale interne sembrano avere una larghezza di cm 117, cioè inferiore al minimo di cm 120 che richiedono i vigili del fuoco per le norme antincendio.**

**Ci confermate questo dato ?**

Confermiamo che le scale interne all'edificio hanno una larghezza inferiore al minimo di cm 120.

---

**Domanda n. 27 del 16/01/2018**

**E' consentita o auspicata dalla Committenza la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione conservando la SLP esistente**

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore. Nello specifico si richiama l'art. 13.2.d delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole del Comune di Milano secondo il quale sul complesso edilizio "sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione."

---

**Domanda n. 28 del 16/01/2018**

**Verranno fornite anche le sezioni di rilievo in formato dwg?**

L'Ente banditore non dispone delle sezioni di rilievo in formato dwg. Per accedere ai file dwg disponibili, si faccia riferimento al materiale integrativo fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 29 del 16/01/2018**

**A quali reti dei servizi è allacciato l'edificio, in particolare esiste la rete di fognatura comunale?**

Sì, esiste la rete di fognatura e il relativo allacciamento. Inoltre, si specifica che l'edificio mantiene tutti gli allacci preesistenti (a titolo esemplificativo, rete di fognatura, idrica ed elettrica) dei quali, tuttavia, non si conosce lo stato attuale di funzionalità, essendo il complesso edilizio inutilizzato da circa 8 anni.

---

**Domanda n. 30 del 16/01/2018**

**Utilizzando parte della superficie SLP disponibile per portici e/o altro, è possibile recuperare la medesima aumentando l'altezza del fabbricato oltre i sette piani già previsti nel planivolumetrico allegato al bando?**

Il planivolumetrico allegato al bando è un documento di indirizzo e costituisce una mera indicazione e non un vincolo progettuale. I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) nonché delle normative di settore (in particolare R.E. del Comune di Milano e PGT in vigore)

---

**Domanda n. 31 del 16/01/2018**

**E' ammesso posizionare gli impianti tecnici sulla copertura, quindi incrementando ulteriormente l'altezza dell'edificio?**

Sì è possibile. I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) nonché delle normative di settore

**Domanda n. 32 del 16/01/2018**

**Verrà fornito il rilievo della piazzetta a sud in formato dwg?**

Il progetto della nuova sistemazione della piazzetta antistante non è in possesso dell'Ente Banditore. I concorrenti possono eventualmente richiederlo al Comune di Milano e/o effettuare un rilievo, essendo i luoghi fruibili ed accessibili a chiunque.

---

**Domanda n. 33 del 16/01/2018**

**E' in previsione l'allacciamento del fabbricato alla rete di teleriscaldamento?**

Il candidato, qualora intendesse prevedere tale opzione, dovrà verificare in via preliminare la presenza della rete di teleriscaldamento nel sito presso cui è collocato il complesso edilizio. L'Ente banditore, infatti, non dispone attualmente di questa informazione per la verifica della quale è possibile fare riferimento al Comune di Milano e all'impresa che ha in gestione tale servizio.

---

**Domanda n. 34 del 16/01/2018**

**Oltre al vincolo archeologico (già tolto) esistono sui manufatti altri vincoli di carattere architettonico e/o ambientale (es. sulla muratura d'ambito della cappella)?**

Non esistono al momento ulteriori vincoli di carattere architettonico e/o ambientale rispetto a quelli individuati all'interno della richiesta di istruttoria preliminare allegata al bando. Si rimanda a quanto disciplinato dal PdR del Comune di Milano.

---

**Domanda n. 35 del 16/01/2018**

**Esistono limitazioni di carattere ambientale all'introduzione di pannelli fotovoltaici e/o termici in facciata e/o in copertura?**

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire). Non è possibile escludere sin d'ora la proposta enunciata dal concorrente, in quanto il parere spetta alla Commissione per il paesaggio. Si rimanda, inoltre, a quanto contenuto del DPP al Capitolo 5- Obiettivi generali da perseguire, alla pag. 13: "La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite."

---

**Domanda n. 36 del 16/01/2018**

**Non è chiaro se per l'edificio oggetto di concorso, ricadente nel NAF, vale la regola (Art.86 comma 4 del R.E.) che nessun volume modifichi la morfologia di un fabbricato, deve fuoriuscire dalla semiretta a 60gradi proiettata dal fronte finestrato dell'edificio di fronte.**

L'art. 86 comma 4 del R.E. non prevede eccezioni per gli interventi ricadenti nel NAF. Nonostante ciò si riporta quanto comunicatoci dai tecnici del Comune di Milano secondo cui è possibile derogare alla regola dei 60° applicando l'art. 86 comma 6 del R.E., secondo il quale: "Le verifiche e i limiti di cui ai commi precedenti possono essere derogati qualora si proceda mediante piani e programmi attuativi, modalità diretta convenzionata ovvero strumenti di programmazione negoziata, solo in presenza di espressa diversa indicazione convenzionale e planivolumetrica".

Inoltre, essendo il fronte finestrato dell'edificio di fronte di proprietà del medesimo Ente Banditore non dovrebbero sussistere limitazioni. Si rimanda a quanto contenuto del DPP al Capitolo 5- Obiettivi generali da perseguire, alla pag. 13: "La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite."

---

**Domanda n. 37 del 17/01/2018**

**è possibile dare intanto delle risposte alle domande fatte? (anche in maniera scaglionata)**

Si faccia riferimento al materiale integrativo già fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

**Domanda n. 38 del 17/01/2018**

nel materiale a base di concorso, non ho trovato sezioni dell'edificio.

**è possibile avere alcune sezioni? (meglio se in formato CAD)**

**è disponibile una planimetria allargata all'intorno in formato CAD?**

Si faccia riferimento al materiale integrativo già fornito attraverso le NEWS pubblicate sulla piattaforma Concorrimi al seguente indirizzo web: [concorsoviadelleorsole.concorrimi.it](http://concorsoviadelleorsole.concorrimi.it)

---

#### **Domanda n. 39 del 17/01/2018**

**E' possibile prevedere un edificio con più funzioni diverse, non solo uffici ?**

Si, è possibile. A tal proposito si rimanda ai contenuti del DPP, in particolare nel Capitolo 5- Obiettivi generali da perseguire, a pag. 9 si specifica l'intenzione di "[...]attuare un cambio di destinazione d'uso dell'immobile da direzionale (destinazione ad oggi in essere) a misto. Tale diversificazione di utilizzo intende rafforzare l'offerta dei servizi territoriali contribuendo al miglioramento della qualità del tessuto urbano circostante, in un'ottica di integrazione coesistenza e compenetrazione di funzioni. Le proposte progettuali dovranno recepire il trend del mercato immobiliare ad organizzare gli spazi collocando le attività commerciali al piano terra, gli spazi direzionali ai piani intermedi e destinando ai piani superiori le abitazioni private.". I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del bando, del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) nonché delle normative di settore (in particolare RE del Comune di Milano e PGT in vigore).

---

#### **Domanda n. 40 del 17/01/2018**

**Quanto è valutato l'edificio esistente dalla proprietà a bilancio ?**

**( serve per fare un business plan della ns proposta)**

L'Ente banditore ritiene che la valutazione a bilancio del complesso edilizio nel suo stato attuale non sia indicativa del valore che questo acquisirà con la riqualificazione oggetto del presente concorso, pertanto non ritiene indispensabile fornire questa informazione.

Si suggerisce al partecipante di condurre autonomamente una stima del valore degli immobili sulla base di informazioni statistiche di mercato, in relazione alla superficie dell'edificio e alla relativa ubicazione.

---

#### **Domanda n. 41 del 18/01/2018**

**Rispetto la visita di sopralluogo, leggo che La richiesta deve essere anonima ovvero non va citato il numero di registrazione al concorso, ma viene specificato che al massimo possono partecipare n.2 componenti per ogni gruppo; come si procede? Si deve inserire il gruppo di appartenenza? O il nome dei componenti?**

Come specificato nel testo del Bando, le richieste di sopralluogo sono state gestite via email ed è stata fornita l'informazione sulle modalità di partecipazione. Si fa comunque presente che il termine per le richieste di sopralluogo, prorogato nella sezione news, è scaduto in data 24/01/2018.

---

#### **Domanda n. 42 del 24/01/2018**

**Nel calcolo globale della s.lp esistente e della slp progetto come vanno conteggiati gli spazi esistenti interrati ? il titolo edilizio originario prevedeva slp oppure no ? la domanda nasce dal fatto che alcuni ambienti hanno altezza 270 almeno come struttura, destinazioni compatibili ( spogliatoi ad esempio) e finiture esistenti ( moquette, porte in legno naturale , etc. ) che fanno intuire spazi abitati continuamente. C'è slp nell'interrato oppure no ?**

Per il calcolo della slp esistente, e dunque anche di quella di progetto, si faccia riferimento a quanto stabilito dalle norme di attuazione al PGT del Comune di Milano, il quale all'articolo 4.6 riporta la definizione del parametro urbanistico slp e ne elenca le esclusioni.

---

#### **Domanda n. 43 del 24/01/2018**

**se individuiamo una funzione che utilizza l'interrato come spazio abitabile, possiamo aggiungere altra slp nell'interrato (che andrebbe acquisita come cubatura perequata) o l'interrato va pensato come spazio tecnico, di deposito e posti auto senza presenza di slp ?**

L'Ente Banditore non esclude la possibilità di utilizzare l'interrato come spazio abitabile. Tuttavia, tale ipotesi progettuale andrà sottoposta, in conformità con quanto previsto dal DPP, all'approvazione delle autorità competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: unità interventi edilizi minori, commissione del paesaggio, vigili del fuoco, ecc.). Si richiama, in particolare, il Capitolo 5 del DPP "OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE", ove a pag. 13 si esplicita: "La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si



impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite.”.

---

#### **Domanda n. 44 del 24/01/2018**

**Nell'edificio esistente abbiamo notato molte cose fuori norma ( porte ascensori larghe 60 cm, ascensori troppo piccoli, parapetti troppo bassi, soglie che non permettono l'abbattimento delle barriere architettoniche, scale troppo strette etc. ). Nel progetto della prima fase dobbiamo risolvere questi aspetti presentando un progetto di massima o deve essere un progetto già completamente a norma che affronta tutti questi aspetti ?**

Il livello di dettaglio degli elaborati da presentare per il primo grado del concorso deve essere commisurato alla dimensione massima della relazione illustrativa e degli elaborati grafici richiesti indicata all'art. 10 del Bando; entro tali limiti i concorrenti dovranno descrivere la propria proposta enunciando gli aspetti ritenuti più importanti nel porre in evidenza quanti più elementi possano concorrere a valorizzare la completezza e la razionalità della proposta progettuale, nonché la coerenza con i criteri di valutazione della Commissione giudicatrice (per il primo grado si faccia riferimento all'articolo 17 “ LAVORI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE DEL PRIMO GRADO”) e i contenuti del Bando e del DPP.

Viceversa, per gli elaborati del secondo grado del concorso la proposta progettuale dovrà necessariamente assumere il carattere di un progetto di fattibilità tecnica ed economica e, dunque, comprendere ogni aspetto funzionale e necessario per la prosecuzione dell'iter progettuale.

Per i contenuti degli elaborati progettuali si rimanda agli articoli 10 e 12 del Bando: “PRIMO GRADO- ELABORATI RICHIESTI” e “SECONDO GRADO- ELABORATI RICHIESTI”.

---

#### **Domanda n. 45 del 24/01/2018**

**Nella prima fase gli spazi per uffici vanno presentati con anche le partizioni interne mobili e/o schemi di arredo o possono essere presentati vuoti ,senza partizioni interne mobili , come in genere si usa per le locazioni ?**

Richiamando quanto esplicitato all'articolo 10 del Bando “PRIMO GRADO- ELABORATI RICHIESTI”, in merito agli elaborati grafici: 4 (quattro) in formato UNI A3 su file PDF, orientate in senso orizzontale, che illustrino l'idea di progetto: planimetrie, sezioni tipo, visioni prospettiche e rendering. Viceversa, per quanto concerne i contenuti, si riporta un estratto del DPP dove, al punto 4 dell'art. 5, “OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE”, si dichiara: “Si richiede ai concorrenti di ridisegnare i locali, anche proponendo misure di interior design, concependone e connotandone la tipologia distributiva, formale e compositiva in coerenza con le molteplici destinazioni d'uso degli spazi interni ai differenti piani: commerciale ai piani inferiori, seguito in elevazione da direzionale e residenziale.”

---

#### **Domanda n. 46 del 24/01/2018**

**Nel rilievo mancano le quote assolute dei piani per cui non riusciamo a capire eventuali dislivelli tra i corpi di fabbrica . In particolare : al secondo piano il locale denominato ufficio 2 di superficie 24,08 è alla stessa quota dell'adiacente ufficio 3 di mq 31,14 ( che però è distribuito da un diverso corpo scale ) ? se c'è un dislivello , quanto è ?Idem la stessa questione si pone al terzo piano per il locale UFFICIO 1 di 31,02 mq che non si capisce se è allo stesso livello dell'adiacente ufficio 2 di 22, 47 mq. La questione è molto rivelante per poter dare unità distributiva all'edificio oppure no .**

Le quote assolute dei piani in possesso dell'Ente Banditore sono solo quelle allegate al bando e a quanto fornito sinora attraverso le NEWS. Confermiamo che i locali cui si si fa riferimento nella richiesta di chiarimento sono serviti da corpi scala differenti e appartengono a distinti fabbricati.

Osservando la fotografia del prospetto fornita attraverso le NEWS è possibile cogliere la presenza di un sensibile dislivello tra le quote dei davanzali degli uffici in oggetto, tuttavia non si dispone di una sua quantificazione numerica.

Si rimanda al sopralluogo da organizzarsi per il secondo grado del Concorso per l'acquisizione da parte dei concorrenti di tutte le misure necessarie e propedeutiche alla predisposizione del progetto dettagliato di fattibilità tecnica ed economica.

---

#### **Domanda n. 47 del 25/01/2018**

##### **Domanda 01**

**Si richiedono delucidazioni rispetto alla modalità di collocazione sul mercato (locazione, vendita, uso diretto da parte dell'ente) degli spazi (commercio, terziario, residenza). Tale informazione è particolarmente importante per la definizione di alcuni elementi (numero e tipologia di risalite verticali, accessibilità, taglio e caratteristiche tipologiche degli spazi, ...)**

##### **Domanda 02**

**in merito al divieto di partecipare in più di un raggruppamento, nel caso che due soggetti iscritti al concorso sulla piattaforma concorrimi si uniscano al fine di consegnare una unica soluzione, occorre da parte di uno dei due di ritirare l'iscrizione o fa testo solamente la consegna finale?**

Risposta 01

I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, fermo restando il rispetto dei contenuti del

bando e del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire). Si richiama inoltre la risposta al quesito n.1 per la definizione degli elementi distributivi e tipologici, “La proprietà privilegia il raggiungimento di una soluzione progettuale che consenta una futura utenza con molteplici tenant e un conseguente approfondimento progettuale degli aspetti legati alla modularità, frazionabilità, flessibilità e comfort nell'utilizzo degli spazi. In questo ambito i candidati sono liberi di proporre la soluzione che ritengono più adeguata, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP e alla normativa di settore.”

#### Risposta 02

Qualora due soggetti partecipanti con due iscrizioni differenti decidano di unirsi in un unico raggruppamento partecipante dovranno obbligatoriamente abbandonare le rispettive singole iscrizioni e procedere con una nuova iscrizione come unico soggetto.

Non sarà necessario eliminare le vecchie singole iscrizioni che – in quanto tali, e non completate con la consegna della proposta progettuale – non verranno prese in considerazione. Ai fini della partecipazione al concorso, farà fede solamente la proposta progettuale del raggruppamento (soggetto unico), corredata dagli elaborati concorsuali, finalizzata tramite procedura online come da specifiche presenti nel bando (artt. 11 e 13) e sul sito di concorso.

Per la nuova iscrizione del soggetto unico non sarà possibile utilizzare nuovamente le mail pec utilizzate per le vecchie singole iscrizioni, ma sarà necessario utilizzare un nuovo indirizzo di posta certificata.

L'operazione sopra descritta è possibile solo entro i termini per la scadenza del primo grado di concorso; scaduto tale termine, infatti, non sarà possibile effettuare nuove registrazioni, né modificare la composizione del gruppo concorrente, pena l'esclusione (Rif. Art. 4 del Bando “CAUSE DI INCOMPATIBILITA' E MOTIVI DI ESCLUSIONE”).

---

#### **Domanda n. 48 del 26/01/2018**

**In merito alla slp differenziale e all'ottenimento dei 407,27 mq in più, si evince che essi possono essere collocati a una quota superiore alla quota del solaio di copertura. In tale ipotesi, qual è il limite di altezza massima da rispettare? e nel caso, quale sarebbe la norma che lo definisce?**

Non vi sono prescrizioni in merito al limite di altezza massimo da rispettare per la collocazione della superficie differenziale, oltre la quota del solaio di copertura.

Il complesso edilizio oggetto del presente concorso rientra nella categoria NAF (Nuclei di Antica Formazione) come disciplinato dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano (PGT). Qualunque intervento da realizzarsi sullo stesso deve essere conforme alle leggi e normative vigenti, tra cui, a titolo esemplificativo, il Regolamento Edilizio del Comune di Milano e il sopramenzionato PGT. Si richiama inoltre quanto riportato al Cap. 7 del DPP “NORME TECNICHE”, nonché al Cap. 5 “OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE”, ove a pag. 13 si dichiara che “La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite.”

---

#### **Domanda n. 49 del 29/01/2018**

**possiamo prenotarci ancora per il sopralluogo?**

Non è più possibile prenotarsi per il sopralluogo essendo scaduto il termine ultimo fissato per la richiesta. Per tutti i dettagli si faccia riferimento all'avviso in evidenza nelle NEWS del 29/01/2018.

---

#### **Domanda n. 50 del 29/01/2018**

**Si chiede se sia ammessa l'introduzione delle tecnologie del geotermico, se vi siano vincoli nell'utilizzo delle acque del sottosuolo per impianti a pompa di calore, se siano prescritti sistemi stagni o con possibilità di reimmissione in falda delle acque utilizzate.**

Sì è ammessa. I partecipanti possono proporre le soluzioni progettuali da loro ritenute più idonee, ferma restando la conformità al bando, alle indicazioni del DPP (in particolare, si veda art. 5 – Obiettivi generali da perseguire) e alla normativa di settore.

Il candidato, qualora intendesse prevedere tale opzione, dovrà verificare autonomamente e in via preliminare la presenza sia di vincoli nell'utilizzo delle acque del sottosuolo per impianti a pompa di calore che di prescrizioni in merito a sistemi stagni o con possibilità di reimmissione in falda delle acque utilizzate nel sito presso cui è collocato il complesso edilizio. L'Ente banditore, infatti, non dispone attualmente di queste informazioni per la verifica delle quali è possibile fare riferimento al Comune di Milano e alla società che ha in gestione il servizio idrico.

---

#### **Domanda n. 51 del 30/01/2018**

**E' disponibile l'indagine geologica , se non sul fabbricato almeno su aree adiacenti, in modo da valutare le caratteristiche del terreno?**

**E' obbligatoria la presenza del geologo all'interno del gruppo oppure la documentazione relativa ai caratteri del sottosuolo sarà fornita dall'ente?**

L'Ente banditore non dispone attualmente di queste indagini geologiche (né sul fabbricato, né sulle aree adiacenti) e la documentazione relativa alla natura del sottosuolo non rientra tra il materiale che verrà fornito dall'Ente. Non è obbligatoria la presenza del geologo all'interno del gruppo, per tutti i dettagli in merito alla composizione del gruppo di progettazione si richiama all'art. 3 del Bando: "SOGGETTI AMMESSI AL CONCORSO: REQUISITI DI PARTECIPAZIONE".

---

**Domanda n. 52 del 30/01/2018**

**visto il materiale contenuto all'interno della documentazione istruttoria preliminare - tavole e elaborati; visto l'Elab. 02\_relazione\_rev01\_dicembre nello specifico le osservazioni tecniche contenute nel parere preliminare ai sensi dell'art. 40 R.E.; si chiede conferma che quanto contenuto nelle tavole 04/05/06/07, ovvero il calcolo della SLP, non recepisca le considerazioni del comune quali a mero titolo di esempio:**

- lo scorporo dei muri si può attuare solo per muri perimetrali
  - l'atrio di ingresso non costituisce slp
- ecc.

**Per lo tanto si chiede alla stazione appaltante se i 407,27 mq a disposizione da ridistribuire, a valle di quanto sopra, si possano ritenere erronei.**

Il computo della SLP contenuto nelle tavole 04/05/06/07 allegate alla richiesta di istruttoria preliminare costituisce, come riportato nel DPP, una mera linea di indirizzo per i concorrenti. I mq di SLP sono una stima calcolata per la predisposizione della richiesta di istruttoria. Pertanto la metratura riportata nelle tavole 04/05/06/07 potrebbe essere suscettibile di variazioni nel caso in cui il Comune non ne recepisce il calcolo sotto alcuni aspetti. Tuttavia il calcolo presentato con la richiesta di istruttoria si pone l'obiettivo di recepire non solo quanto segnalato nel parere preliminare del 18.09.2017 ma anche quanto condiviso con i tecnici del Comune in sede di appuntamento.

Come esplicitato all'interno del DPP, al Cap 5 "OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE", a pag 10, "Ciascun progettista avrà l'onere di quantificare nel dettaglio la superficie differenziale, dandone evidenza nella proposta progettuale."

---

**Domanda n. 53 del 03/02/2018**

**La rete di fognatura è del tipo misto (acque meteoriche e acque reflue assieme) o le due reti sono divise?**

La rete di fognatura a servizio del complesso edilizio è di tipo misto senza suddivisione tra acque meteoriche e reflue.

---

**Domanda n. 54 del 03/02/2018**

**Nel caso di intervento di demolizione totale e ricostruzione è ammessa la conservazione dell'involuppo volumetrico (in pianta e alzato) esistente, anche se con distanze da fabbricati, pareti finestrate e confini di proprietà non conformi alle vigenti normative urbanistiche? L'eventuale ampliamento in altezza deve conformarsi alle normative vigenti?**

Qualunque sia la natura dell'intervento proposto dal concorrente questo dovrà attenersi alle normative di settore, a titolo esemplificativo e non esaustivo il Regolamento Edilizio del Comune di Milano e il Piano di Governo del Territorio (con particolare riferimento alle Norme di Attuazione al Piano delle Regole).

Si richiama infine quanto riportato al Cap. 7 del DPP "NORME TECNICHE", nonché al Cap. 5 "OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE", ove a pag. 13 si dichiara che "La proposta che si aggiudicherà il concorso dovrà essere sottoposta all'approvazione degli enti competenti mediante idonea procedura, e in caso di parere negativo il vincitore si impegnerà a rielaborare il progetto nel rispetto delle prescrizioni impartite."

---