



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 DEL D.LGS. 38/2021 PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE.

VERBALE N. 1

Premesso che:

- il Comune di Varese con Avviso di manifestazione di interesse, registrato al protocollo generale dell'Ente n. 153355 del 22.11.2023, rendeva nota la presentazione di una proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione dello Stadio "F. Ossola" di Varese, da parte della costituenda ATI fra Aurora Immobiliare S.r.l. (mandataria) e Città di Varese S.r.l. (mandante), sollecitando al contempo eventuali operatori economici interessati, a presentare, entro il termine ivi stabilito, ulteriori proposte aventi sempre ad oggetto la riqualificazione e la gestione dello Stadio "F. Ossola", ai sensi del combinato disposto tra l'art. 193, comma 11, del d.lgs. 36/2023 e l'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021;
- con nota prot. gen. 33274 del 15.03.2024, il Comune di Varese chiedeva alla Soprintendenza ABAP CO-LC, la verifica dell'interesse culturale del complesso sportivo denominato Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, finalizzato alla riqualificazione del complesso sportivo;
- con nota in data 03.04.2024, conservata in atti comunali, la Soprintendenza ABAP CO-LC dava riscontro alla richiesta di cui sopra, comunicando le proprie osservazioni. In particolare, la Soprintendenza sulla base delle considerazioni svolte in merito alla tutela e valorizzazione storica del velodromo Luigi Ganna, suggeriva di precisare nell'art. 1 lettera a) dell'Avviso di manifestazione di interesse che: *"la realizzazione di un complesso sportivo multidisciplinare oltre al gioco del calcio, dovrebbe includere anche un velodromo permanente"*;

- nel prendere atto delle osservazioni della Soprintendenza, il Comune di Varese con nota prot. gen. n. 46520 del 23.04.2024, rettificava l'art. 1 lett. a) del suddetto Avviso nel modo seguente: "(...) *L'impianto oltre al gioco del calcio, dovrà includere anche un velodromo permanente (...)*", prorogando, al contempo, il termine per la presentazione delle proposte di finanza di progetto al 29.07.2024;

- l'Avviso di manifestazione di interesse è stato successivamente rettificato con nota prot. gen. n. 57303 del 22.05.2024, modificando l'art. 2 come di seguito indicato: "...*La proposta progettuale dovrà operare interventi sul seguente comparto come individuato nelle allegate planimetrie. L'intervento potrà riguardare, oltre al comparto dello stadio, anche l'attiguo comparto occupato del palazzo dello Sport e sue pertinenze L'operatore potrà inserire nella proposta ulteriori immobili di proprietà privata o di cui detenga il legale possesso da destinare alle medesime finalità sportivo e/o di servizio previste nell'area oggetto della proposta...*";

- entro il termine previsto dall'Avviso (29.07.2024) è pervenuta una proposta da parte di SFRE SRL, con sede in Via della Moscova, 47 MILANO (MI), Capofila, in collaborazione con: GRANDI ARCHITETTURE & PARTNERS, con sede in Piazza de Angeli 3, Milano e PFM & PARTNERS, con sede in Piazzale Roberto Ardigò 38, Roma;

- in data 30.07.2024 l'Amministrazione ha proceduto in seduta pubblica all'apertura delle proposte di finanza di progetto presentate dai seguenti operatori economici, al fine di verificare la completezza della documentazione presentata:

Numero 1:

Costituenda ATI fra: Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante);

Numero 2:

Costituenda ATI fra: SFRE, con sede a Milano, via della Moscova 47, C.F./P.I. 01646760197 (mandataria) - Grandi Architetture & Partners, con sede a Milano, piazza De Angeli 3, C.F./P.I. 06771290969 (mandante) - PFM & Partners, con sede a Roma, piazzale Roberto Ardigò 38, C.F./P.I. 09002721000 (mandante);

- in esito a tale verifica sono state richieste le seguenti integrazioni documentali:

- con nota registrata al prot. gen. n. 85106 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI Aurora la seguente documentazione integrativa:

"1) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 154043 del 23.11.2023, si chiede di trasmettere, a completamento della documentazione già presentata, un Piano Economico Finanziario (non asseverato) comprendente la stima dei costi del progetto nonché una Relazione tecnico-illustrativa più dettagliata della proposta;

2) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 41997 del 11.04.2024, si chiede di adeguare la proposta originaria alle osservazioni comunicate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, in relazione alla riqualificazione del comparto

relativo alla Stadio "F. OSSOLA" che includa anche un velodromo permanente. Per completezza, si riallega la nota della Soprintendenza.";

- con nota registrata al prot. gen. n. 85108 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI SFRE la seguente documentazione integrativa:

"1) Planimetrie e sezioni schematiche dei vari livelli degli edifici in progetto.

2) Relazione tecnico-illustrativa del progetto, comprendente la verifica della dotazione di posti auto.

3) Piano Economico Finanziario (non asseverato).";

- con rispettive note: prot. gen. n. 84466 del 31.07.2024 e prot. gen. n. 85015 del 01.08.2024, le istituzioni competenti, sono state invitate a partecipare alla conferenza dei servizi preliminare fissata per il giorno 9 settembre 2024 a partire dalle ore 15:00 presso il Palazzo comunale, al fine di valutare le proposte di finanza di progetto pervenute, come previsto dal citato art. 4, comma 4, del 38/2021;

- con nota prot. gen. n. 94230 del 03.09.2024, conservata in atti comunali, è pervenuto il parere definitivo della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per la Lombardia, nel quale si comunicava che il complesso sportivo Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, non riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/2004, e pertanto è escluso dall'ambito di applicazione del citato Codice;

- in virtù del parere definitivo della Soprintendenza, questa Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di favorire la massima partecipazione ed ampliare la platea dei potenziali proponenti, ripubblicare l'Avviso di manifestazione di interesse nella versione originaria (prot. gen. n. 94859 del 04.09.2024), senza includere l'obbligo del velodromo permanente;

- l'Avviso pubblico di cui sopra è stato pubblicato:

- sul profilo di committente in data 4.9.2024;
- all'Albo pretorio in data 4.9.2024;
- sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 38 in data 18.9.2024;

- il termine di scadenza per la presentazione delle proposte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 12.11.2024.

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno VENTIDUE, del mese di NOVEMBRE (22.11.2024), alle ore 9:30, in Varese, presso la Sala Contratti del Palazzo Municipale, si è riunita la conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 4 comma 4 del d.lgs. 38/2021 per la valutazione delle proposte di finanza di progetto relative alla riqualificazione e successiva gestione del comparto dello Stadio "F. Ossola" di Varese.

3

Si richiamano le due note registrate rispettivamente al prot. gen. n. 9484 4.9.2024 e n. 94891 del 5.9.2024 (quest'ultima indirizzata alla Prefettura della Provincia di Varese) inviate a mezzo PEC, con le quali è stata convocata la prima seduta della conferenza dei servizi preliminare di cui all'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021 in modalità sincrona, secondo le disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt. 14-bis e seguenti della legge n. 241/1990, per il giorno 22.11.2024, invitando i seguenti soggetti:

- Prefetto di Varese
- Questore di Varese
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
- ATS Insubria
- Comando Vigili del Fuoco Varese
- CONI - Comitato Regionale per la Lombardia
- Dirigente Capo Area X – Lavori Pubblici
- Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio
- Dirigente Capo Area VII – Servizi Culturali
- P.E.Q. Unità di Progetto Impianti sportivi – Lavori Pubblici

Sono presenti alla seduta:

Amministrazione	Rappresentante
Questura di Varese	Vicario del Questore – Dott.ssa Elisabetta Silvetti
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese	Responsabile per la tutela monumentale e paesaggistica - Arch. Roberto Nessi
ATS Insubria	DIPS ATS Insubria - Direttore Dott. Paolo Bulgheroni Tecnico della Prevenzione UOC ISP – Geom. Massimo Redaelli
Comando Vigili del Fuoco Varese	Direttore Coordinatore Speciale - Ing. Domenico Battaglia
Comune di Varese	Dirigente Capo Area X – Lavori Pubblici – Arch. Giorgio Bellocchi
Comune di Varese	Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio – Arch. Gianluca Gardelli
Comune di Varese	Dirigente Capo Area VII – Servizi Culturali – Dott. Emiliano Bezzon
Comune di Varese	P.E.Q. Unità di Progetto Impianti sportivi – Area X – Lavori Pubblici – Arch. Alessandro Mora

I segretari verbalizzanti sono i seguenti funzionari comunali: il Dott. Graziano Visconti e la Dott.ssa Mara Cicchiello dell'Attività Centrale Unica di Committenza comunale, Area I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese.

Si dà atto che la Prefettura, con nota registrata al prot. gen. dell'Ente n. 123914 del 20.11.2024, allegata al presente verbale, ha comunicato che non parteciperà alla Conferenza di Servizi, in quanto le competenze della Prefettura sui progetti relativi agli impianti sportivi sono rimesse alla Commissione Provinciale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli, che potrà essere interpellata in sede di valutazione della fattibilità del progetto di interesse pubblico individuato dall'Amministrazione.

La Dott.ssa Silvetti, Vicario del Questore, dichiara che in questa fase progettuale la Questura non è competente in riferimento ai dettagli tecnico progettuali, però la stessa invierà una nota con i dettami normativi previsti per la realizzazione degli stadi.

Si dà atto che entro il termine previsto dall'Avviso pubblico non sono pervenute ulteriori proposte oltre a quelle già agli atti dell'Amministrazione. Pertanto, le proposte da sottoporre alla valutazione dalle conferenza di servizi preliminare sono quelle presentate a suo tempo dai seguenti operatori economici:

Numero 1:

Costituenda ATI fra: Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante);

Numero 2:

Costituenda ATI fra: SFRE, con sede a Milano, via della Moscovia 47, C.F./P.I. 01646760197 (mandataria) - Grandi Architetture & Partners, con sede a Milano, piazza De Angeli 3, C.F./P.I. 06771290969 (mandante) - PFM & Partners, con sede a Roma, piazzale Roberto Ardigò 38, C.F./P.I. 09002721000 (mandante).

L'Arch. Alessandro Mora illustra ai presenti i contenuti delle proposte progettuali presentate.

Al fine di consentire ai componenti della Conferenza un puntuale esame delle proposte anche da remoto, la documentazione progettuale dei proponenti viene messa a disposizione degli stessi in formato digitale.

Si allega al presente verbale la nota della Prefettura.

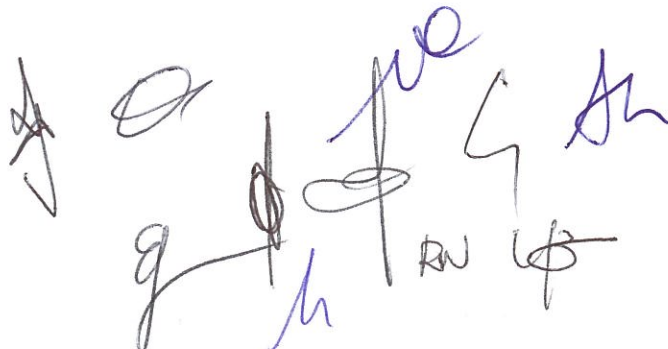
La Conferenza si chiude alle ore 10:30 e i lavori vengono aggiornati alle ore 9:30 del 19.12.2024.

Il presente verbale viene sottoscritto in segno di esplicita approvazione dai presenti.

Dott.ssa Elisabetta Silvetti 

Arch. Roberto Nessi 

5



Dott. Paolo Bulgheroni

Geom. Massimo Redaelli

Ing. Domenico Battaglia

Arch. Giorgio Bellocchi

Arch. Gianluca Gardelli

Dott. Emiliano Bezzon

Arch. Alessandro Mora

I Segretari verbalizzanti

Dott. Graziano Visconti

Dott.ssa Mara Cicchiello

VARESE, 22.11.2024



Prefettura di Varese
Ufficio Territoriale del Governo

Varese, data del protocollo

Al Sig. Sindaco
(rif. prot. nn. GE 2024/0084958 del 1/8/2024
e 2024/0094891 del 5/9/2024)
sindaco@comune.varese.it
segreteria.sindaco@comune.varese.it
VARESE

e, p. c., Al Sig. Questore di
VARESE

Al Comune
Area I – Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese
(rif. prot. n. GE 2024/0121851 del 14/11/2024)
protocollo@comune.varese.legalmail.it
VARESE

OGGETTO: Conferenza di servizi preliminare di venerdì 22.11.2024 per la valutazione delle proposte di finanza di progetto relative alla riqualificazione e successiva gestione dello Stadio Franco Ossola di Varese.

Con riferimento alla precorsa corrispondenza, a margine segnata, relativa a quanto richiamato in oggetto, si conferma che questa Prefettura, come riportato nel verbale del Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica del 10 ottobre scorso, con la partecipazione della S.V., non parteciperà alla Conferenza di servizi convocata (in cui saranno valutate le alternative progettuali presentate per la riqualificazione complessiva dello Stadio Franco Ossola).

Le competenze della Prefettura su progetti relativi ad impianti sportivi sono infatti rimesse alla Commissione Provinciale di Vigilanza sui Pubblici Spettacoli, organo tecnico collegiale che potrà essere successivamente interpellato per esprimersi sulla fattibilità del progetto individuato, se vi sarà la prospettiva di realizzarlo con le risorse necessarie.

All'esito della disamina nel citato Comitato Provinciale per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica, è stata comunque deliberata, d'intesa con il Sig. Questore, la partecipazione di un rappresentante della Questura di Varese per la valutazione di profili di tutela dell'ordine pubblico ed eventuali prescrizioni a carattere preliminare.

Il Prefetto
Salvatore Pasquaricchio



COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 DEL D.LGS. 38/2021 PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE.

VERBALE N. 2

Premesso che:

- il Comune di Varese con Avviso di manifestazione di interesse, registrato al protocollo generale dell'Ente n. 153355 del 22.11.2023, rendeva nota la presentazione di una proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione dello Stadio "F. Ossola" di Varese, da parte della costituenda ATI fra Aurora Immobiliare S.r.l. (mandataria) e Città di Varese S.r.l. (mandante), sollecitando al contempo eventuali operatori economici interessati, a presentare, entro il termine ivi stabilito, ulteriori proposte aventi sempre ad oggetto la riqualificazione e la gestione dello Stadio "F. Ossola", ai sensi del combinato disposto tra l'art. 193, comma 11, del d.lgs. 36/2023 e l'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021;
- con nota prot. gen. 33274 del 15.03.2024, il Comune di Varese chiedeva alla Soprintendenza ABAP CO-LC, la verifica dell'interesse culturale del complesso sportivo denominato Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, finalizzato alla riqualificazione del complesso sportivo;
- con nota in data 03.04.2024, conservata in atti comunali, la Soprintendenza ABAP CO-LC dava riscontro alla richiesta di cui sopra, comunicando le proprie osservazioni. In particolare, la Soprintendenza sulla base delle considerazioni svolte in merito alla tutela e valorizzazione storica del velodromo Luigi Ganna, suggeriva di precisare nell'art. 1 lettera a) dell'Avviso di manifestazione di interesse che: *"la realizzazione di un complesso*

sportivo multidisciplinare oltre al gioco del calcio, dovrebbe includere anche un velodromo permanente”;

- nel prendere atto delle osservazioni della Soprintendenza, il Comune di Varese con nota prot. gen. n. 46520 del 23.04.2024, rettificava l'art. 1 lett. a) del suddetto Avviso nel modo seguente: “(...) L'impianto oltre al gioco del calcio, dovrà includere anche un velodromo permanente (...)”, prorogando, al contempo, il termine per la presentazione delle proposte di finanza di progetto al 29.07.2024;

- l'Avviso di manifestazione di interesse è stato successivamente rettificato con nota prot. gen. n. 57303 del 22.05.2024, modificando l'art. 2 come di seguito indicato: “...La proposta progettuale dovrà operare interventi sul seguente comparto come individuato nelle allegate planimetrie. L'intervento potrà riguardare, oltre al comparto dello stadio, anche l'attiguo comparto occupato del palazzo dello Sport e sue pertinenze L'operatore potrà inserire nella proposta ulteriori immobili di proprietà privata o di cui detenga il legale possesso da destinare alle medesime finalità sportivo e/o di servizio previste nell'area oggetto della proposta...”;

- entro il termine previsto dall'Avviso (29.07.2024) è pervenuta una proposta da parte di SFRE SRL, con sede in Via della Moscova, 47 MILANO (MI), Capofila, in collaborazione con: GRANDI ARCHITETTURE & PARTNERS, con sede in Piazza de Angeli 3, Milano e PFM & PARTNERS, con sede in Piazzale Roberto Ardigò 38, Roma;

- in data 30.07.2024 l'Amministrazione ha proceduto in seduta pubblica all'apertura delle proposte di finanza di progetto presentate dai seguenti operatori economici, al fine di verificare la completezza della documentazione presentata:

Numero 1:

Costituenda ATI fra: Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante);


Numero 2:

Costituenda ATI fra: SFRE, con sede a Milano, via della Moscova 47, C.F./P.I. 01646760197 (mandataria) - Grandi Architetture & Partners, con sede a Milano, piazza De Angeli 3, C.F./P.I. 06771290969 (mandante) - PFM & Partners, con sede a Roma, piazzale Roberto Ardigò 38, C.F./P.I. 09002721000 (mandante);

- in esito a tale verifica sono state richieste le seguenti integrazioni documentali:

- con nota registrata al prot. gen. n. 85106 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI Aurora la seguente documentazione integrativa:

“1) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 154043 del 23.11.2023, si chiede di trasmettere, a completamento della documentazione già presentata, un Piano Economico Finanziario (non asseverato) comprendente la stima dei costi del progetto nonché una Relazione tecnico-illustrativa più dettagliata della proposta;



2) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 41997 del 11.04.2024, si chiede di adeguare la proposta originaria alle osservazioni comunicate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, in relazione alla riqualificazione del comparto relativo alla Stadio "F. OSSOLA" che includa anche un velodromo permanente. Per completezza, si riallega la nota della Soprintendenza.”;

- con nota registrata al prot. gen. n. 85108 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI SFRE la seguente documentazione integrativa:

“1) Planimetrie e sezioni schematiche dei vari livelli degli edifici in progetto.

2) Relazione tecnico-illustrativa del progetto, comprendente la verifica della dotazione di posti auto.

3) Piano Economico Finanziario (non asseverato).”;

- con rispettive note: prot. gen. n. 84466 del 31.07.2024 e prot. gen. n. 85015 del 01.08.2024, le istituzioni competenti, sono state invitate a partecipare alla conferenza dei servizi preliminare fissata per il giorno 9 settembre 2024 a partire dalle ore 15:00 presso il Palazzo comunale, al fine di valutare le proposte di finanza di progetto pervenute, come previsto dal citato art. 4, comma 4, del 38/2021;

- con nota prot. gen. n. 94230 del 03.09.2024, conservata in atti comunali, è pervenuto il parere definitivo della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per la Lombardia, nel quale si comunicava che il complesso sportivo Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, non riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/2004, e pertanto è escluso dall'ambito di applicazione del citato Codice;

- in virtù del parere definitivo della Soprintendenza, questa Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di favorire la massima partecipazione ed ampliare la platea dei potenziali proponenti, ripubblicare l'Avviso di manifestazione di interesse nella versione originaria (prot. gen. n. 94859 del 04.09.2024), senza includere l'obbligo del velodromo permanente;

- l'Avviso pubblico di cui sopra è stato pubblicato:

- sul profilo di committente in data 4.9.2024;
- all'Albo pretorio in data 4.9.2024;
- sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 38 in data 18.9.2024;

- il termine di scadenza per la presentazione delle proposte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 12.11.2024;

- con note registrate rispettivamente al prot. gen. n. 9484 4.9.2024 e n. 94891 del 5.9.2024 (quest'ultima indirizzata alla Prefettura della Provincia di Varese) inviate a mezzo PEC, è stata quindi riconvocata la prima seduta della conferenza dei servizi preliminare di cui all'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021 in modalità sincrona, secondo le

disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt. 14-bis e seguenti della legge n. 241/1990, per il giorno 22.11.2024;

- in data 22.11.2024 si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi preliminare le cui operazioni sono tutte riportate nel verbale n. 1 del 22.11.2024, cui si fa espresso rinvio.

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno DICIANNOVE del mese di DICEMBRE (19.12.2024), alle ore 9:45, in Varese, presso la Sala Contratti del Palazzo Municipale, si è riunita la conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 4 comma 4 del d.lgs. 38/2021 per la valutazione delle proposte di finanza di progetto relative alla riqualificazione e successiva gestione del comparto dello Stadio "F. Ossola" di Varese.

Si richiama la nota registrata al prot. gen. n. 129630 del 05.12.2024, inviata a mezzo PEC, con la quale è stata convocata la seconda seduta della conferenza dei servizi preliminare di cui all'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021, in modalità sincrona, secondo le disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt. 14-bis e seguenti della legge n. 241/1990, per il giorno 19.12.2024, invitando i seguenti soggetti:

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
- ATS Insubria
- Comando Vigili del Fuoco Varese
- CONI - Comitato Regionale per la Lombardia
- Dirigente Capo Area X – Lavori Pubblici
- Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio
- Dirigente Capo Area VII – Servizi Culturali
- P.E.Q. Unità di Progetto Impianti sportivi – Lavori Pubblici

Sono presenti alla seduta:

Amministrazione	Rappresentante
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese	Responsabile per la tutela monumentale e paesaggistica - Arch. Roberto Nessi
Comando Vigili del Fuoco Varese	Direttore Coordinatore Speciale - Ing. Domenico Battaglia
Comune di Varese	Dirigente Capo Area X – Lavori Pubblici – Arch. Giorgio Bellocchi
Comune di Varese	Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio – Arch. Gianluca Gardelli
Comune di Varese	Dirigente Capo Area VII – Servizi Culturali

4

	– Dott. Emiliano Bezzon
Comune di Varese	P.E.Q. Unità di Progetto Impianti sportivi – Area X – Lavori Pubblici – Arch. Alessandro Mora

I segretari verbalizzanti sono i seguenti funzionari comunali: il Dott. Graziano Visconti e la Dott.ssa Mara Cicchiello dell'Attività Centrale Unica di Committenza comunale, Area I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese.

Apri la seduta l'Arch. Alessandro Mora, illustrando i contenuti essenziali delle seguenti due proposte da valutare:

Numero 1:

Costituenda ATI fra Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante);

Numero 2:

Costituenda ATI fra: SFRE, con sede a Milano, via della Moscova 47, C.F./P.I. 01646760197 (mandataria) - Grandi Architetture & Partners, con sede a Milano, piazza De Angeli 3, C.F./P.I. 06771290969 (mandante) - PFM & Partners, con sede a Roma, piazzale Roberto Ardigò 38, C.F./P.I. 09002721000 (mandante).

Si dà atto che:

- il CONI ha comunicato che, data l'impossibilità di partecipare, farà pervenire parere scritto;
- l'ing. Battaglia, rappresentante del Comando Vigili del Fuoco Varese, con riferimento ad entrambe le proposte, fa presente che trattandosi di attività che rientrano tra quelle soggette a controllo dei vigili del fuoco di cui al DPR 151/2011, occorre avviare la procedura ivi prevista. Per il resto nulla osta a procedere, pertanto dà parere favorevole, per quanto di competenza. Si allega nota consegnata a mano in seduta.

Con riferimento alla proposta n. 1 dell'ATI Aurora si rileva che:

- con nota registrata al prot. gen. n. 85106 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI Aurora la seguente documentazione integrativa alla proposta originaria:

"1) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 154043 del 23.11.2023, si chiede di trasmettere, a completamento della documentazione già presentata, un Piano Economico Finanziario (non asseverato) comprendente la stima dei costi del progetto nonché una Relazione tecnico-illustrativa più dettagliata della proposta;

2) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 41997 del 11.04.2024, si chiede di adeguare la proposta originaria alle osservazioni comunicate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, in relazione alla riqualificazione del comparto relativo alla Stadio "F. OSSOLA" che includa anche un velodromo permanente. Per completezza, si riallega la nota della Soprintendenza.";

- entro il termine previsto dalla suddetta nota è pervenuta la documentazione richiesta che risulta completa (salvo gli elaborati relativi al velodromo che sono stati superati dal parere definitivo della Soprintendenza, citato in premessa).

La Conferenza ritiene quindi che la proposta dell'ATI Aurora sia completa dal punto di vista degli elaborati documentali e preveda una soluzione progettuale fattibile dal punto di vista tecnico ed economico.

Con riferimento alla proposta n. 2 dell'ATI SFRE si rileva che:

- con nota registrata al prot. gen. n. 85108 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI SFRE la seguente documentazione integrativa alla proposta originaria:

"1) Planimetrie e sezioni schematiche dei vari livelli degli edifici in progetto.

2) Relazione tecnico-illustrativa del progetto, comprendente la verifica della dotazione di posti auto.

3) Piano Economico Finanziario (non asseverato)."

- entro il termine previsto dalla nota di richiesta non è pervenuto alcun documento integrativo.

Si dà atto quindi che la proposta è carente dei seguenti elementi essenziali di carattere tecnico-economico previsti dall'art. 4 comma 1 del d.lgs. 38/2021:

- mancano i dati relativi alla capienza dell'impianto per il gioco del calcio (stadio);
- la proposta è carente dei dati tecnici e degli elaborati grafici di dettaglio relativi agli impianti sportivi previsti nel progetto;
- manca un Piano economico finanziario (PEF) di massima, per consentire una prima valutazione della proposta dal punto di vista della sostenibilità economica dell'operazione.

La Conferenza ritiene quindi che, pur essendo apprezzabile l'idea progettuale, la carenza documentale della proposta, riguardando elementi essenziali di carattere tecnico-economico, sia tale da non consentire ai presenti di esprimere un giudizio pienamente positivo.

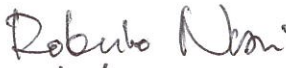





La Conferenza di servizi preliminare esprime un sostanziale assenso all'interesse pubblico per la proposta presentata dall'ATI Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n. 4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante), posto che, nelle eventuali successive fasi di sviluppo progettuale, ne sia positivamente dimostrata la fattibilità e la sostenibilità, con riferimento alle prescrizioni che saranno espresse nei pareri degli Enti competenti.

I rappresentanti degli Enti interessati si impegnano ad inviare i rispettivi pareri entro la fine del mese di Gennaio 2025.

Si allega al presente verbale la nota dei Vigili del Fuoco.

La Conferenza si chiude alle ore 10:20.

Il presente verbale viene sottoscritto in segno di esplicita approvazione dai presenti.

Arch. Roberto Nessi 
Ing. Domenico Battaglia 
Arch. Giorgio Bellocchi 
Arch. Gianluca Gardelli 
Dott. Emiliano Bezzon 
Arch. Alessandro Mora 

I Segretari verbalizzanti

Dott. Graziano Visconti 
Dott.ssa Mara Cicchiello 

VARESE, 19.12.2024

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

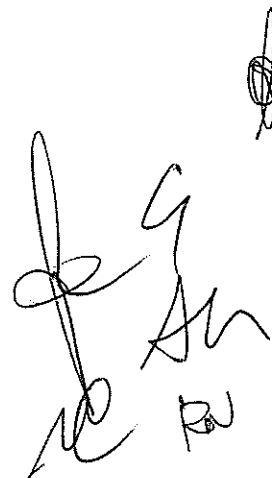
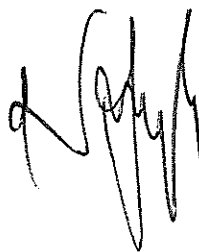
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - VARESE

"Ignis mea cura, patria meus ignis"

Con riferimento all'oggetto, per gli scopi della conferenza di servizi, nel merito di quanto emerso dall'analisi degli atti prodotti, si rende noto che la documentazione trasmessa non consente l'espressione del parere da parte del Comando scrivente ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011 in quanto la stessa non risulta dettagliata, ai fini antincendio, con le modalità previste dal DM 07.08.2012.

In merito si ricorda che questo Comando si esprime con parere di conformità antincendio solo per attività antincendio di categoria B e C di cui all'All. I del DPR 151/2011.

Premesso quanto sopra si comunica che, sulla base della documentazione prodotta, nulla osta per quanto di competenza di questo Ufficio; resta inteso che per le infrastrutture da realizzare e/o modificare dovranno essere rispettate tutte le misure di prevenzione e protezione antincendio applicabili, da autorizzare ai sensi degli artt. 3, 4 del DPR 151/2011.





COMUNE DI
VARESE

Area I
Competitività e Semplificazione
per il Cittadino e le Imprese

CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 4 DEL D.LGS. 38/2021 PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE.

RELAZIONE CONCLUSIVA

Premesso che:

- il Comune di Varese con Avviso di manifestazione di interesse, registrato al protocollo generale dell'Ente n. 153355 del 22.11.2023, rendeva nota la presentazione di una proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione dello Stadio "F. Ossola" di Varese, da parte della costituenda ATI fra Aurora Immobiliare S.r.l. (mandataria) e Città di Varese S.r.l. (mandante), sollecitando al contempo eventuali operatori economici interessati, a presentare, entro il termine ivi stabilito, ulteriori proposte aventi sempre ad oggetto la riqualificazione e la gestione dello Stadio "F. Ossola", ai sensi del combinato disposto tra l'art. 193, comma 11, del d.lgs. 36/2023 e l'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021;
- con nota prot. gen. 33274 del 15.03.2024, il Comune di Varese chiedeva alla Soprintendenza ABAP CO-LC, la verifica dell'interesse culturale del complesso sportivo denominato Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, finalizzato alla riqualificazione del complesso sportivo;
- con nota in data 03.04.2024, conservata in atti comunali, la Soprintendenza ABAP CO-LC dava riscontro alla richiesta di cui sopra, comunicando le proprie osservazioni. In particolare, la Soprintendenza sulla base delle considerazioni svolte in merito alla tutela e valorizzazione storica del velodromo Luigi Ganna, suggeriva di precisare nell'art. 1 lettera a) dell'Avviso di manifestazione di interesse che: *"la realizzazione di un complesso sportivo multidisciplinare oltre al gioco del calcio, dovrebbe includere anche un velodromo permanente"*;
- nel prendere atto delle osservazioni della Soprintendenza, il Comune di Varese con nota prot. gen. n. 46520 del 23.04.2024, rettificava l'art. 1 lett. a) del suddetto Avviso nel

modo seguente: “(...) L'impianto oltre al gioco del calcio, dovrà includere anche un velodromo permanente (...)”, prorogando, al contempo, il termine per la presentazione delle proposte di finanza di progetto al 29.07.2024;

- l'Avviso di manifestazione di interesse è stato successivamente rettificato con nota prot. gen. n. 57303 del 22.05.2024, modificando l'art. 2 come di seguito indicato: “...La proposta progettuale dovrà operare interventi sul seguente comparto come individuato nelle allegate planimetrie. L'intervento potrà riguardare, oltre al comparto dello stadio, anche l'attiguo comparto occupato del palazzo dello Sport e sue pertinenze L'operatore potrà inserire nella proposta ulteriori immobili di proprietà privata o di cui detenga il legale possesso da destinare alle medesime finalità sportivo e/o di servizio previste nell'area oggetto della proposta...”;

- entro il termine previsto dall'Avviso (29.07.2024) è pervenuta una proposta da parte di SFRE SRL, con sede in Via della Moscova, 47 MILANO (MI), Capofila, in collaborazione con: GRANDI ARCHITETTURE & PARTNERS, con sede in Piazza de Angeli 3, Milano e PFM & PARTNERS, con sede in Piazzale Roberto Ardigò 38, Roma;

- in data 30.07.2024 l'Amministrazione ha proceduto in seduta pubblica all'apertura delle proposte di finanza di progetto presentate dai seguenti operatori economici, al fine di verificare la completezza della documentazione presentata:

Numero 1:

Costituenda ATI fra: Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n.4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante);

Numero 2:

Costituenda ATI fra: SFRE, con sede a Milano, via della Moscova 47, C.F./P.I. 01646760197 (mandataria) - Grandi Architetture & Partners, con sede a Milano, piazza De Angeli 3, C.F./P.I. 06771290969 (mandante) - PFM & Partners, con sede a Roma, piazzale Roberto Ardigò 38, C.F./P.I. 09002721000 (mandante);

- in esito a tale verifica sono state richieste le seguenti integrazioni documentali:

- con nota registrata al prot. gen. n. 85106 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI Aurora la seguente documentazione integrativa:

“1) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 154043 del 23.11.2023, si chiede di trasmettere, a completamento della documentazione già presentata, un Piano Economico Finanziario (non asseverato) comprendente la stima dei costi del progetto nonché una Relazione tecnico-illustrativa più dettagliata della proposta;

2) richiamando la nostra precedente nota prot. gen. n. 41997 del 11.04.2024, si chiede di adeguare la proposta originaria alle osservazioni comunicate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, in relazione alla riqualificazione del comparto relativo alla Stadio “F. OSSOLA” che includa anche un velodromo permanente. Per completezza, si riallega la nota della Soprintendenza.”;

- con nota registrata al prot. gen. n. 85108 in data 01.08.2024, è stata richiesta all'ATI SFRE la seguente documentazione integrativa:

“1) *Planimetrie e sezioni schematiche dei vari livelli degli edifici in progetto.*

2) *Relazione tecnico-illustrativa del progetto, comprendente la verifica della dotazione di posti auto.*

3) *Piano Economico Finanziario (non asseverato).”;*

- con rispettive note: prot. gen. n. 84466 del 31.07.2024 e prot. gen. n. 85015 del 01.08.2024, le istituzioni competenti, sono state invitate a partecipare alla conferenza dei servizi preliminare fissata per il giorno 9 settembre 2024 a partire dalle ore 15:00 presso il Palazzo comunale, al fine di valutare le proposte di finanza di progetto pervenute, come previsto dal citato art. 4, comma 4, del 38/2021;

- con nota prot. gen. n. 94230 del 03.09.2024, conservata in atti comunali, è pervenuto il parere definitivo della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Ministero della Cultura, Segretariato Regionale per la Lombardia, nel quale si comunicava che il complesso sportivo Stadio Ossola e Velodromo Luigi Ganna, non riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42/2004, e pertanto è escluso dall'ambito di applicazione del citato Codice;

- in virtù del parere definitivo della Soprintendenza, questa Amministrazione ha ritenuto opportuno, al fine di favorire la massima partecipazione ed ampliare la platea dei potenziali proponenti, ripubblicare l'Avviso di manifestazione di interesse nella versione originaria (prot. gen. n. 94859 del 04.09.2024), senza includere l'obbligo del velodromo permanente;

- l'Avviso pubblico di cui sopra è stato pubblicato:

- sul profilo di committente in data 4.9.2024;
- all'Albo pretorio in data 4.9.2024;
- sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 38 in data 18.9.2024;

- il termine di scadenza per la presentazione delle proposte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 12.11.2024;

- con note registrate rispettivamente al prot. gen. n. 9484 4.9.2024 e n. 94891 del 5.9.2024 (quest'ultima indirizzata alla Prefettura della Provincia di Varese) inviate a mezzo PEC, è stata quindi riconvocata la prima seduta della conferenza dei servizi preliminare di cui all'art. 4, comma 4, del d.lgs. 38/2021 in modalità sincrona, secondo le disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt. 14-bis e seguenti della legge n. 241/1990, per il giorno 22.11.2024;

- in data 22.11.2024 si è tenuta la prima seduta della Conferenza di Servizi preliminare le cui operazioni sono tutte riportate nel verbale n. 1 del 22.11.2024, cui si fa espresso rinvio;

- in data 19.12.2024 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza di Servizi preliminare le cui operazioni sono tutte riportate nel verbale n. 2 del 19.12.2024;

- in tale seduta la Conferenza ha espresso un sostanziale assenso all'interesse pubblico per la proposta presentata dall'ATI Aurora Immobiliare S.r.l., con sede a Roma, Piazza Giuliano della Rovere n. 4, C.F./P.I. 02263200608 (mandataria) e Città di Varese S.r.l., con sede a Varese (VA), Via Speroni n.14, C.F./P.I. 03728940127 (mandante).

Posto quanto sopra, si allega alla presente relazione conclusiva i pareri pervenuti da parte delle Istituzioni competenti, riepilogati nella tabella che segue:

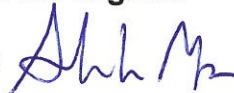
Amministrazione	Parere
ATS Insubria	Parere registrato al protocollo dell'Ente n. 137685 del 27.12.2024
CONI	Parere registrato al protocollo dell'Ente n. 696 del 07.01.2025
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese	Parere registrato al protocollo dell'Ente n. 7639 del 22.01.2025
Comune di Varese Area IX – Gestione del Territorio	Parere del 10.01.2025

I suddetti pareri sono allegati alla presente relazione.

La presente relazione conclusiva e i verbali relativi alla conferenza di servizi preliminare, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021, saranno pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune di Varese corredati di tutti i pareri pervenuti e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Il Responsabile Unico di Progetto

Arch. Alessandro Mora



I Segretari verbalizzanti

Dott. Graziano Visconti



Dott.ssa Mara Cicchiello



VARESE, 24.01.2025

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Insubria

Direzione Sanitaria
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA
STRUTTURA COMPLESSA IGIENE E SANITA' PUBBLICA

STRUTTURA SEMPLICE IGIENE PUBBLICA – SEDE TERRITORIALE DI VARESE

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese
Tel. 0332/277.111- 0332.277.240
www.ats-insubria.it
protocollo@pec.ats-insubria.it

Classif.

Rif. Prot.131818 del 05.12.2024

Spett.le COMUNE DI VARESE
Via Sacco 5
21100 VARESE
protocollo@comune.varese.legalmail.it

**OGGETTO: Conferenza di servizi preliminari ai sensi dell'art.4 comma 4 del D.Lgs. 38/2021 per la valutazione delle proposte di Finanza di Progetto relative alla riqualificazione e successiva gestione del comparto dello Stadio "F. Ossola" Varese.
Parere di competenza.**

VISTA la convocazione della conferenza di servizi inerente oggetto, pervenuta al protocollo aziendale in data 131818 del 05.12.2024 da parte del Comune di Varese;

VISTA ed esaminata in data 17.12.2024 la documentazione inerente l'oggetto;

con la presente, fatti salvi eventuali diritti di terzi ed i pareri di competenza di altri Enti o Servizi, si esprimono le seguenti valutazioni inerenti le due proposte fatte pervenire:

PROPOSTA SFRE – Salis Filippo – Service for Real Estate

- La proposta risulta essere non pienamente valutabile in quanto risulta carente della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Varese;
- Risultano presenti fattori positivi rispetto al possibile guadagno di salute atteso in quanto:
 1. sono previsti luoghi di aggregazione e socializzazione (stadio, galleria e spazi commerciali, zone scoperte pedonali per l'accesso allo stadio);
 2. sono previsti luoghi per la pratica sportiva dedicati alla popolazione generale (fitness, padel) e per atleti professionisti o dilettanti (campo sportivo per calcio a 11, velodromo);
 3. prevista la realizzazione di una clinica che, pur nella genericità della tipologia di attività che verrà svolta, potrebbe essere in ogni caso un aspetto positivo per la salute della popolazione.

Sistema Socio Sanitario



Regione
Lombardia

ATS Insubria

PROPOSTA AURORA IMMOBILIARE

- la documentazione allegata risulta adeguata al fine di poter esprimere alcune osservazioni e/o valutazione anche a seguito delle integrazioni richieste dal Comune di Varese e fatte pervenire dalla proponente;
- Risultano presenti fattori positivi rispetto al possibile guadagno di salute atteso in quanto diverse scelte progettuali possono tendere a contrastare alcuni dei fattori di rischio modificabili delle malattie croniche non trasmissibili in Italia;
- Tali aspetti si possono sintetizzare con:
 1. la previsione di luoghi di aggregazione e socializzazione (stadio, spazi commerciali, zone scoperte pedonali per l'accesso allo stadio); da sottolineare a tale proposito la positività che gli accessi avvengano privilegiando percorsi pedonali che possono, se pur in minima parte, contrastare la sedentarietà;
 2. sono previsti luoghi per la pratica sportiva dedicati, in ipotesi, alle diverse fasce di età della popolazione (palestre); e il mantenimento di spazi per la pratica sportiva per atleti professionisti o dilettanti (campo sportivo per calcio a 11);
 3. disponibilità di struttura sanitaria indirizzata ai frequentatori della pratica sportiva. L'offerta e l'organizzazione di tale struttura non sono ancora note in quanto trattasi, allo stato attuale, di ipotesi; ma la possibile ricaduta come prevenzione, diagnosi e cura dei praticanti delle attività sportive è un aspetto positivo sulle funzioni proposte all'interno dell'offerta;

In considerazione a quanto sopra riportato si può ritenere che, in considerazione della completezza della documentazione trasmessa e degli aspetti sopra evidenziati, sia da ritenere che la proposta presentata da Aurora Immobiliare sia da privilegiare rispetto all'altra.

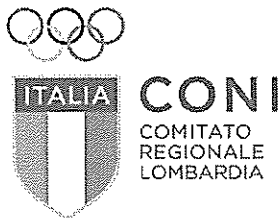
Resta da sottolineare che le singole opere e/o interventi dovranno essere conformi alle vigenti normative, relativamente, agli aspetti igienico sanitari, che si andranno a valutare in sede di eventuali altre Conferenze di Servizi.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione porgere distinti saluti.

Il Responsabile della Struttura Complessa
Igiene e Sanità Pubblica
Dr. Paolo Bulgheroni

Documento informatico firmato digitalmente
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

Responsabile del procedimento: Dr. Paolo Bulgheroni
Pratica trattata da: TdP Massimo Redaelli



Milano, 30/12/2024
Prof. SIS 294/24

Spett.le

Comune di Varese
Via Sacco, 5
21100 - Varese

Oggetto: Conferenza di servizi preliminare del 19.12.2024
Valutazione delle proposte di finanza di progetto relative alla
riqualificazione e successiva gestione del comparto dello
Stadio "F. Ossola" di Varese.

Con riferimento all'oggetto, esaminata la documentazione tecnico- economica
prodotta da:

1. ATI tra Aurora Immobiliare e Città di Varese srl
2. SFRE srl

si ritiene che solo la proposta formulata dall' ATI tra Aurora Immobiliare e
Città di Varese srl possa considerarsi completa ed esaustiva, sia dal punto di
vista tecnico che da quello economico, e quindi sia da preferire rispetto a
quella presentata da SFRE srl.

La valutazione tecnica preliminare, effettuata ai sensi della normativa CONI e
del D.M. 18.03.1996) sulla sola proposta 1., ha evidenziato la presenza di
interferenze nel sistema delle vie di accesso e di fuga a servizio degli spazi di
attività sportiva e del pubblico in lato est (tribuna e spazi accessori), che
dovranno essere risolti nelle successive fasi di progettazione.

Si ricorda che ogni intervento (anche per lotto funzionale) in attuazione alla
presente proposta preliminare dovrà essere oggetto di istanza per il rilascio
di parere CONI in linea tecnico-sportiva, ai sensi del vigente Regolamento
per l'emissione dei pareri di competenza del CONI sugli interventi relativi
all'impiantistica sportiva.

Restiamo a disposizione per valutazioni ulteriori.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Vice Tecnico Regionale per
l'Impiantistica Sportiva
Arch. Andrea Colombo



Handwritten marks in blue ink, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, MONZA E BRIANZA,
PAVIA, SONDRIO E VARESE

Milano, data riportata nella signature di protocollo

Al Comune di Varese
Centrale unica di committenza
protocollo@comune.varese.legalmail.it

Class. 34.43.01/6265/2024

Ref. nota prot. n. 129630 del 05/12/2024

Ns. prot. entrata n. 32134 del 05/12/2024

OGGETTO: VARESE - Conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.Lgs. 38/2021 per la valutazione delle proposte di finanza di progetto relative alla riqualificazione e successiva gestione del comparto dello stadio "F. Ossola" di Varese
Tutela paesaggistica sulla maggior parte del comparto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 c. 1 lett. c) (torrente Vellone)

Nota

In riferimento all'oggetto della Conferenza di servizi e a quanto visionato e discusso nelle due sedute con la partecipazione del Funzionario indicato in calce, sulla base altresì del materiale messo a disposizione, si comunica quanto segue.

Appare anzitutto utile ripercorrere brevemente l'esame e le determinazioni assunte dagli uffici periferici del Ministero della cultura rispetto alle strutture esistenti, in parte risalenti a più di settanta anni fa e pertanto soggette, fino a verifica ex art. 12 c. 2 D.Lgs. 42/2004, a tutela culturale. In pendenza della verifica, questa Soprintendenza aveva inviato una nota (prot. n. 7658 del 26/03/2024) evidenziando il valore storico-sportivo del complesso, legato in modo particolare al ciclismo per la presenza del velodromo. Il completamento dell'istruttoria e l'esito della verifica non confermava la tutela culturale, a causa della residualità e alterazione delle strutture originarie o comunque ultrasettantennali. Ciò non ha inficiato però i contenuti della nota suddetta, perché seppur manchino le consistenze materiali rispetto alle quali questa Amministrazione è chiamata ad esercitare le funzioni di tutela monumentale, nondimeno resta un patrimonio di memorie legate al luogo, particolarmente significative per un territorio, quale quello varesino, di eccezionale rilevanza nella storia e nel presente del ciclismo.

Sembra inoltre significativo ricordare le evoluzioni dell'avviso comunale di manifestazione d'interesse alla presentazioni di proposte di finanza di progetto, che dopo la prima formulazione (prot. gen. n. 153355 del 22/11/2023) veniva rettificato (prot. gen. 46520 del 23/04/2024) introducendo il requisito per cui i proponenti avrebbero dovuto prevedere un impianto in cui oltre allo stadio per il calcio fosse presente un velodromo permanente. L'ultima versione (prot. gen. n. 94859 del 04/09/2024) ha però nuovamente escluso questa richiesta ripristinando il contenuto del bando secondo la formulazione originale.

Si richiama infine la tutela paesaggistica sussistente sulla maggior parte del comparto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 c. 1 lett. c) (torrente Vellone).

Sono sottoposte alla Conferenza due proposte:

- Aurora Immobiliare s.r.l. - Città di Varese s.r.l., di seguito "Aurora";
- SFRE s.r.l. - Grandi Architetture & Partners s.r.l. - PFM & Partners s.r.l., di seguito "SFRE".

La proposta Aurora si caratterizza per un campo di gioco che ricalca la giacitura di quello attuale, circondato da tribune coperte che definiscono un vaso rettangolare arrotondato. Il volume dello stadio vero e proprio emerge dalla copertura piana di una vasta piattaforma che lo circonda, destinata ad ospitare il parcheggio (a livello stradale rispetto a Via Bolchini e in parte seminterrato), spazi di accesso e collegamento, palestre e spazi commerciali. Sopra l'angolo nord-est della piattaforma, staccata dalle tribune, si eleverebbe una torre di altezza non specificata, ma che dai render appare contenere ulteriori otto livelli, ospitante una "foresteria". Non è previsto un velodromo. L'impronta della piattaforma seguirebbe l'orientamento stradale circostante solo verso Via Stadio mentre gli altri lati sarebbero paralleli ai limiti del campo di gioco e alle tribune, ma con una forma piuttosto libera e ampi arrotondamenti degli angoli; le facciate, per quanto rappresentato negli elaborati presentati, sarebbero continue, determinando un lunghissimo nastro perimetrale di altezza costante.

Si ravvisano i seguenti punti critici:



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, MONZA E BRIANZA, PAVIA, SONDRIO E VARESE
Via E. De Amicis 11 - Corso Magenta 24 - 20123 Milano; Tel. 02 89400555
CF 80143930156; Cod. IPA GGJJKD; sito internet: sabapcolc.cultura.gov.it
PEC: sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it; PEO: sabap-co-lc@cultura.gov.it

1/2

- la proposta sembra occupare tutto lo spazio disponibile articolandosi formalmente a partire dalle necessarie funzioni di accesso, utilizzo e distribuzione interna, ma senza attenzione al dialogo con il paesaggio circostante e senza prevedere forme di permeabilità o di mediazione con gli spazi esterni, anche in chiave di fruizione pedonale;
- non c'è coerenza tra la composizione volumetrica della piattaforma e quella della parte emergente delle tribune;
- la copertura piana della piattaforma determina ampie superfici indicate come "terrazze" delle quali appare dubbio l'uso e forse problematica, in prospettiva, la manutenzione;
- nel nuovo impianto non trova posto un velodromo.

La proposta SFRE si caratterizza per una marcata impostazione nel senso della "landscape architecture" con uno studio dell'impostazione generale che parte dall'analisi del contesto e della morfologia urbana, con attenzione alle direttrici di accesso esistenti e ideazione di nuove connessioni verso il parcheggio di Piazzale De Gasperi, verso un'area verde sul lato opposto di Via Bolchini e verso l'area del Palazzetto dello Sport, che sarebbe incluso in un sistema unitario. Una serie di forme curve continue articolate anche altimetricamente definirebbe percorsi al suolo e in elevazione con estese rampe, aree verdi a terra e pensili, spazi coperti, creando un nuovo paesaggio del tutto contemporaneo. Lo stadio, dotato di tribune coperte, sarebbe variamente raccordato ad esse, pur emergendo con un volume distinguibile. È previsto un velodromo coperto con pista di 250 metri. Su parte dell'area oggi occupata dal parcheggio del Palazzetto dello Sport troverebbe posto una torre con destinazione ricettiva, elevantesi su pianta a cuneo curvilinea fino ad un'altezza superiore a quella della copertura delle tribune dello stadio.

Si ravvisano i seguenti punti critici:

- la proposta non va oltre un primo *concept* per quanto riguarda la formalizzazione architettonica. Non sono state fornite planimetrie e sezioni, i fronti appaiono provvisoriamente solo come superfici continue senz'alcuna articolazione funzionale e formale;
- il pur lodevole intento di connessione al territorio manca ancora di qualunque declinazione concreta in termini di mediazione esterno/interno, aperture, matericità delle superfici.

In coerenza con queste considerazioni questa Soprintendenza ritiene di non poter esprimere, rispetto ai profili di tutela di propria competenza, un parere in merito alla dichiarazione di pubblico interesse ai fini della prosecuzione del procedimento.

Nondimeno, riguardo ai valori di un paesaggio che, oltre ai contenuti morfologici ambientali, include anche memorie culturali e sportive, sedimentatesi nel luogo a partire da un passato primo impianto di corse ippiche e consolidatesi ormai da tempo in un vero e proprio sportivo, si ravvisano nella proposta SFRE alcuni elementi di vantaggio:

- un rapporto fluido con il contesto;
- la riproposizione di un impianto per il ciclismo su pista;
- un intento progettuale di inclusione organica della componente vegetale, potenzialmente molto interessante nel rapporto con le aree verdi limitrofe (incluso il parco della Villa Baragiola) e con le visuali verso il Sacro Monte e il Campo dei Fiori.

A giudizio di questo Ufficio, la proposta che sarà sviluppata, quale essa sia, dovrà confrontarsi con questi aspetti. Rispetto al secondo, pur nella consapevolezza che l'orizzonte finanziario entro cui si muovono le proposte è definito in relazione all'impianto per il calcio, si invita l'Amministrazione comunale di Varese a richiedere ai proponenti almeno la *previsione* di uno spazio in cui, con eventuali ulteriori risorse, possa essere realizzato un nuovo velodromo per tutelare e rilanciare la storica rilevanza ciclistica della Città e riattivare un'attività sportiva formativa. In proposito si richiamano la ricerca *Atlante Storico del Ciclismo in Lombardia*¹ e la lettera inviata al Sindaco dal Presidente della Federazione Ciclistica Italiana del 12 novembre u.s., giunta a conoscenza di questo Ufficio.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Giuseppe Stolfi

Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 82/2005

Responsabile dell'istruttoria:
Arch. Roberto Nessi

1 Paolo Bozzuto, Ilaria Di Genova (a cura di), *Atlante Storico del Ciclismo in Lombardia*, Maggioli, Sant'Arcangelo di Romagna 2017





COMUNE DI
VARESE

Area IX
Gestione del Territorio

Spett.le AREA X
Lavori Pubblici
Arch. Giorgio Bellocchi

Oggetto: Proposte nuovo stadio di calcio della città di Varese

Con riferimento all'oggetto si comunica quanto di seguito:

Proposta società Aurora Stadium – Città di Varese

La proposta prevede un incremento di volume, di cui all'art. 16 comma 3 delle n.a. del Piano dei Servizi, per necessità legate alla funzione, che risulta essere superiore al 15% del volume della funzione medesima.

Inoltre la dotazione a parcheggi è inferiore al minimo di 1 posto auto ogni 5 utenti/addetti previsto dal medesimo comma 6 dell'art. 16.

E' necessario che la proposta sia approvata dal consiglio comunale attraverso un progetto unitario che ne definisca i parametri urbanistico-edilizi, secondo i disposti dell'art. 5 delle n.a. del Piano dei Servizi, previa adeguata procedura di negoziazione tesa a declinare puntualmente, con l'Amministrazione comunale, gli interventi di interesse pubblico, nonché l'integrazione degli stessi con il contesto urbano.

Proposta della SFRE srl – Grandi Architetture&partners – PFM&partners

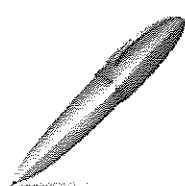
Non è possibile esprimere parere in quanto dagli elaborati non risultano esplicitati gli elementi minimi necessari.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE CAPO AREA IX

Gestione del Territorio

Arch. Gianluca Gardelli



Firmato digitalmente da:

Gardelli Gianluca

Firmato il 10/01/2025 11:45

Seriale Certificato: 4100497

Valido dal 17/12/2024 al 17/12/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Si dispone il deposito nel protocollo Generale del Comune di Varese della copia informatica, redatta ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82, del suesteso verbale formato in origine su supporto analogico conservato presso il Comune di Varese.

Il Capo Attività CUC
(Dott. Graziano Visconti)

