



COMUNE DI  
VARESE

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

## PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA SELEZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPARTO DELLO STADIO "F. OSSOLA" DI VARESE.

### RELAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA DEI PLICHI PERVENUTI

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 dalla 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;



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

- 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;

### **APERTURA DEI PLICHI PERVENUTI E VERIFICA FORMALE DELLA DOCUMENTAZIONE**

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, il giorno TRENTA del mese di LUGLIO (30.07.2024), alle ore 09:30, in Varese, in una sala del Palazzo Municipale, è presente l'Arch. Gianluca Gardelli Dirigente reggente Capo Area X - Lavori Pubblici.

Sono presenti alla seduta i seguenti funzionari comunali:

- Arch. Alessandro Mora, P.E.Q. Unità di Progetto Impianti sportivi – Area X – Lavori Pubblici;
- Dott. Graziano Visconti, P.E.Q. Attività Centrale Unica di Committenza comunale - Area I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese;
- Dott.ssa Mara Cicchiello, Funzionario Attività Centrale Unica di Committenza comunale - Area I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese.

Si dà atto che le proposte di finanza di progetto pervenute in relazione alla riqualificazione e alla gestione dello Stadio "F. Ossola" sono le seguenti:

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



COMUNE DI  
**VARESE**

Area 1  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

registrata al protocollo generale dell'Ente n. 151187 del 17.11.2023.

Il plico esterno della suddetta proposta, viene contrassegnato con il numero 1.

2) Proposta presentata dalla 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), pervenuta in data 29.07.2024.

Il plico esterno della suddetta proposta, viene contrassegnato con il numero 2.

Si dà corso all'apertura dei plichi pervenuti, al fine di procedere ad una preliminare verifica formale relativa alla completezza della documentazione ivi contenuta.

Dall'apertura dei plichi contenenti le proposte si rileva la carenza di parte della documentazione richiesta nell'Avviso di manifestazione di interesse e nell'art. 4, comma 1, del d.lgs. 38/2021, pertanto, si ritiene che, a completamento di quanto presentato, i proponenti debbano integrare le relative proposte con i seguenti elaborati:

### **Proposta numero 1 – ATI AURORA**

1) Piano Economico Finanziario (non asseverato) comprendente la stima dei costi del progetto nonché una Relazione tecnico-illustrativa più dettagliata della proposta;

2) adeguamento della 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.

### **Proposta numero 2 – ATI SFRE**

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).

Il Dirigente dispone di invitare i proponenti a presentare le integrazioni necessarie e di convocare la Conferenza di servizi preliminare di cui all'art. 4, comma 4, del d.lgs.



COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

38/2021, per l'esame delle proposte.

A fine seduta, le buste dei proponenti vengono depositate agli atti d'ufficio, per essere conservate in apposito armadio blindato, sito in locale protetto da sistema antintrusione.

La seduta si chiude alle ore 10:30.

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

Arch. Gianluca Gardelli

Arch. Alessandro Mora

Dott. Graziano Visconti

Dott.ssa Mara Cicchiello

**VARESE, 30.07.2024**

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)

