



COMUNE DI
VARESE

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI **P**IAZZA DELLA REPUBBLICA A **V**ARESE

SUB-AMBITO 1 PIAZZA REPUBBLICA ED EX CASERMA

SUB-AMBITO 2 NUOVO TEATRO E COMPLESSO DI VIA RAVASI

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

PRELIMINARY DESIGN DOCUMENT

Maggio 2015

0. Premessa.....	3
1. Obiettivi generali del progetto di riqualificazione.....	4
2. L'Accordo di Programma (AdP) per la realizzazione del nuovo teatro e la riqualificazione urbanistica del comparto.....	5
3. Il Masterplan quale strumento di governo della trasformazione urbana.....	7
4. Descrizione del contesto territoriale e cenni sull'evoluzione storica della città	8
5. Descrizione dell'ambito urbano interessato dall'intervento	11
6. Cenni in merito all'assetto socio-economico del contesto territoriale di riferimento	14
7. Considerazioni in merito alla mobilità e viabilità del comparto.....	16
8. L'attuazione degli interventi di trasformazione: i due sub-ambiti.....	17
9. Linee guida per la progettazione : sub-ambito 1	18
10. Linee guida per la progettazione : sub Ambito 2.....	21
11. Fattibilità economica prevista dall'AdP e costi effettivi di realizzazione delle opere	23
12. Aspetti procedurali per l'affidamento e l'attuazione degli interventi	26
13. Normativa di riferimento.....	27
Allegati	29

0. Premessa

Al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione del comparto di Piazza della Repubblica-Via Ravasi, *sulla base di un lavoro coordinato con gli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri e dei dottori Agronomi e Forestali di Varese*, il Comune di Varese ha avviato una innovativa procedura concorsuale per la redazione di progetti preliminari alle opere da realizzare improntata alla massima semplificazione delle modalità partecipative, alla più ampia apertura al mondo professionale, non solo nazionale, con particolare attenzione al coinvolgimento di giovani professionisti.

Mediante l'adozione di procedure informatizzate ed interamente 'on-line' che consentono la trasmissione telematica di elaborati e documenti, è stata altresì posta particolare attenzione ad un' ampia ed economica accessibilità all'iniziativa da parte dei soggetti interessati garantendo, oltre le tutele di legge in merito a privacy ed anonimato una riduzione dei costi in capo all'Amministrazione comunale.

1. Obiettivi generali del progetto di riqualificazione

Il comparto di Piazza della Repubblica, è un luogo di importanza strategica del tessuto urbano, posto a margine del nucleo storico originario, in corrispondenza del principale accesso alla città per chi proviene da Milano. La zona che vi gravita attorno è contrassegnata oggi da un livello di degrado edilizio, funzionale e sociale molto elevato, diventato insostenibile. Gravi sono i problemi di sicurezza e frequenti anche gli episodi di delinquenza legati all'attività di spaccio e consumo di sostanze stupefacenti. Tale situazione è documentata quotidianamente dalla stampa locale. Pesanti sono le ripercussioni per le attività commerciali e i residenti.

Obiettivo del progetto è introdurre funzioni di eccellenza e qualità urbana che contrastino anche il calo progressivo della manutenzione e degli investimenti nel patrimonio immobiliare delle zone circostanti, con un conseguente calo dei valori dello stesso, tendenza questa, che stride con le potenzialità dell'area, localizzata nel centro città, e favorita da una forte prossimità con le stazioni ferroviarie, quindi, altamente accessibile.

La riqualificazione, non più rinviabile, di questo comparto non solo è necessaria ed urgente ma rappresenta l'opportunità di ridisegnare una "porta" della città.

Porta, intesa anche come segno di rilancio della città verso un territorio che va oltre i confini amministrativi ed abbraccia il vicino Canton Ticino, Milano e la nuova conurbazione pedemontana.

I tasselli del progetto sono:

- la riqualificazione della Piazza della Repubblica come spazio pubblico contemporaneo in grado di dare nuova identità al comparto, di connettere le altre polarità urbane, incentivare il recupero e la rigenerazione degli isolati e degli edifici circostanti e la densificazione abitativa;
- la realizzazione di un nuovo polo culturale con la costruzione di un nuovo teatro, in sostituzione della struttura provvisoria dell'Apollonio, e la collocazione nella ex caserma, da ristrutturare, della nuova biblioteca e di funzioni connesse;
- la riorganizzazione complessiva dell'area di via Ravasi finalizzata anche alla realizzazione di una nuova quinta urbana tra la piazza e la sovrastante collina di Bosto.

2. L'Accordo di Programma (AdP) per la realizzazione del nuovo teatro e la riqualificazione urbanistica del comparto

Al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi citati, in data 21 dicembre 2014, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Varese e Università degli studi dell'Insubria hanno sottoscritto un **“Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un nuovo teatro e correlata riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto di piazza della Repubblica nel Comune di Varese”**.

Tale Accordo è stato preceduto da un Protocollo di intesa, allegato al presente documento, che collocava però la nuova struttura teatrale all'interno della ex caserma. Le valutazioni e gli approfondimenti svolti e le problematiche connesse alla possibilità o meno di demolire la ex caserma, soggetta a vincolo da parte della Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali della Lombardia, in quanto *“significativo esempio di architettura militare, dalle sobrie linee geometriche e composizioni volumetriche, intimamente legato alle vicende storiche postunitarie”*, hanno poi portato a prevedere la costruzione del nuovo teatro sull'area dell'attuale e ad optare per un intervento conservativo dell'edificio da tutelare per insediarvi la biblioteca civica e le funzioni annesse.

L'ambito territoriale oggetto dell'Accordo di Programma comprende la ex Caserma Garibaldi, la piazza della Repubblica, il sedime dell'attuale teatro Apollonio con le adiacenti aree ed il complesso dell'ex collegio Sant' Ambrogio in via Ravasi. Il comparto in oggetto, in ragione della sua collocazione e dello sviluppo della città, ha una forte valenza pubblica e simbolica nel raccordo tra le differenti parti del tessuto urbano.

Costituiscono **obiettivi dell'Accordo** e della riqualificazione urbana oggetto del concorso di progettazione:

- a) la realizzazione di un **nuovo teatro** idoneo a soddisfare – per dimensione, qualità e funzionalità la domanda culturale della città e della provincia;
- b) il recupero ed il riuso della **ex caserma Garibaldi**, mediante l'inserimento di funzioni pubbliche in grado di rafforzare il polo culturale urbano, valorizzandone, ad un tempo, la sua relazione con lo spazio pubblico;
- c) la riqualificazione dello spazio e della funzione pubblica **di piazza della Repubblica**, attraverso la rilettura e la reinterpretazione dei caratteri spaziali originari e la completa pedonalizzazione;
- d) la trasformazione urbana ed il riassetto funzionale dall'attuale **comparto di via Ravasi** mediante il trasferimento del Rettorato e funzioni annesse nel nuovo campus universitario di Via Rossi, e l'inserimento, in spazi più accessibili ed adeguati, di alcuni servizi al pubblico erogati da ASL oggi ubicati in Via Rossi.

Le aree interessate dall'intervento sono tutte di proprietà pubblica.

Sono del Comune: la ex caserma, la piazza (il cui soprassuolo è demaniale mentre il sottosuolo è concesso in diritto di superficie all'Autosilo di piazza Repubblica Spa) il teatro e le aree adiacenti. Confina con l'ambito oggetto di intervento un'area a parte del mappale n.156, ex mappale n.153, di mq. 526, di proprietà privata ma oggetto di convenzionamento con il Comune per l'utilizzo in superficie. Tale mappale è a margine del sedime individuato per la costruzione del nuovo teatro ma si trova ad una quota inferiore di m. 1.50 circa .

Il complesso di via Ravasi appartiene alla Provincia di Varese che cede, a fronte della restituzione ex post di alcuni spazi riqualificati e di nuova edificazione, la titolarità dell'area al Comune per consentire l'attuazione dell'Accordo. L'operazione è concepita come un progetto di valorizzazione del patrimonio pubblico attuata in partenariato pubblico-privato con idonea procedura di evidenza pubblica. L'area è destinata ad essere ceduta al settore privato affinché si realizzi un intervento che garantisca l'insediamento di funzioni diverse (pubbliche e private). Dall'operazione si prevede che possano derivare risorse a sostegno delle opere previste nell'Accordo di Programma, in particolare per il teatro che è il

motore strategico dell'operazione anche se, cronologicamente, l'avvio della sua costruzione avviene in coda alle altre opere pubbliche previste.

Il valore complessivo degli interventi dell'AdP è stimato pari a € 31.595.000 di cui € 24.500.000 per la costruzione del teatro e € 7.095.000 per piazza e caserma. La parte preponderante dell'investimento relativo al teatro, pari a € 17.580.000, è a carico del settore pubblico. I partner privati coinvolti nel partenariato dovrebbero direttamente contribuire con € 3 milioni e altri 4 milioni dovrebbero confluire verso il teatro da risorse generate dallo sviluppo immobiliare di via Ravasi.

Per l'intervento sulla piazza, che rappresenta in ordine temporale il primo passo dell'intero progetto, l'AdP stanziava circa € 2 milioni importo che consente di realizzare solo la fase iniziale della riqualificazione.

Per la ristrutturazione della caserma sono stanziati risorse pari a circa € 5 milioni che finanziano solo la prima parte della ristrutturazione dell'intero edificio.

Va sottolineato, quindi, che gli interventi concepiti dall'AdP del comparto piazza-caserma, che interessano un arco temporale stimato in circa quattro anni e mezzo, costituiscono un primo e sostanziale insieme di opere necessarie per avviare la riqualificazione del comparto ma non esauriscono l'intero processo. Per portare a termine l'operazione è necessario non solo un lasso di tempo più lungo ma una dotazione aggiuntiva di risorse rispetto a quelle stanziati, risorse da investire nel completamento della ristrutturazione della ex caserma e nel completamento del rifacimento della piazza.

Il bando di concorso relativo al comparto piazza e caserma chiederà ai concorrenti, tenendo presente questi differenti tempi di realizzazione, di proporre la migliore soluzione architettonica, che riguardi già la 'visione complessiva' dell'intervento riguardante piazza e caserma al fine di garantire la coerenza tra gli interventi di prima fase (previsti nell'AdP) e quelli attuabili in momenti successivi e che abbia come riferimento i seguenti valori parametrici:

- per la piazza €/mq. 500,00
- per la caserma €/mq. 3.000,00

(parametri che saranno oggetto, se necessario, di attualizzazione)

Il progetto dovrà esplicitare, quindi, la possibilità di realizzazione di detti interventi per fasi successive funzionalmente definite.

3. Il Masterplan quale strumento di governo della trasformazione urbana

La visione strategica ed gli indirizzi progettuali che sovrintendono la trasformazione urbana sono contenuti nel Masterplan allegato all'Accordo di Programma ed approvato dai Consigli Comunale e Provinciale, dalla Giunta Regionale e dal Consiglio di Amministrazione dell'Università degli studi dell'Insubria.

Il Masterplan, ha definito in termini spaziali, relazionali e quantitativi le trasformazioni atte a riqualificare il comparto a partire da una forte presenza di spazi per la cultura quali fattori preferenziali per il rilancio della città nel suo più vasto contesto provinciale e regionale.

Si ritiene importante, in questa sede, richiamare alcuni presupposti che hanno sostenuto la redazione del progetto di Masterplan, e precisamente:

- Il progetto urbano è innanzitutto il progetto dello spazio pubblico: solo a partire da tale presupposto è possibile orientare la costruzione complessiva della città.
- E' la costruzione dello spazio pubblico che dà forma all'idea di città che sostiene l'azione amministrativa. E' l'atto più qualificante del governo locale: la sua attuazione non deve essere, quindi, in alcun modo condizionabile, in termini di qualità e di consistenza, dalla disponibilità – oggi incerta – delle risorse economiche derivanti dal mercato immobiliare. E' lo spazio pubblico, la sua qualità e vivibilità che qualifica e valorizza il patrimonio immobiliare privato.

I capisaldi sono quindi:

- il ridisegno e la ridefinizione funzionale della piazza finalizzata alla definizione di un nuovo spazio pubblico contemporaneo, luogo di incontro e di relazione.
- il recupero ed il riuso dell'ex caserma, mantenendone e valorizzandone l'originaria configurazione architettonica e tipologica, da connettere, però, in modo diretto con la piazza, e nella quale collocare la biblioteca e le funzioni annesse
- la costruzione di un nuovo teatro, di circa 1500 posti, nell'ubicazione dell'attuale, con la riqualificazione delle aree adiacenti
- la demolizione degli edifici nel comparto di via Ravasi, previo trasferimento del Rettorato e degli uffici amministrativi dell'Università, la costruzione di nuovi edifici, in termini volumetrici molto più contenuta rispetto all'originale configurazione, con l'insediamento di funzioni private e di alcuni servizi al pubblico erogati dalla Azienda Sanitaria Locale. I nuovi volumi, intervallati da spazi aperti dovranno definire un nuovo fondale e quindi una nuova relazione, più rispettosa del contesto ambientale, tra la sottostante piazza e la collina di Bosto.

4. Descrizione del contesto territoriale e cenni sull'evoluzione storica della città

Incastonata ai piedi della dorsale prealpina Varese appartiene, con Como e Lugano, ad un sistema geografico e territoriale caratterizzato dalla presenza di laghi, colline e monti, anticipazione delle Alpi la cui grande cerchia definisce il più lontano orizzonte. (vedi Allegato 1 e 2)

A meridione confluisce gradualmente verso la pianura solcata da corsi d'acqua tra cui il fiume Olona.

Varese si trova su un pianalto alle pendici del massiccio del Campo dei Fiori in posizione eccentrica rispetto al grande anfiteatro del lago di Varese, lago che non ha mai avuto uno stretto rapporto né con il borgo originario né con la città, da sempre in posizione rialzata e distaccata dall'ambito propriamente lacustre.

Il pianalto varesino è caratterizzato a sua volta da una conca tra dossi collinari di modesto rilievo attraversata dal torrente Vellone, circondato dal solco profondo del fiume Olona, ed è ai piedi del colle di Santa Maria del Monte che sale poi verso il Campo dei Fiori. Tale contesto ambientale, ricco di una molteplicità di scorci e punti panoramici, ha influenzato i processi di urbanizzazione favorendo insediamenti sparsi. Alcuni di questi si svilupparono in "borgo" e assunsero la caratteristica di "castellanza", abitate da nobili famiglie che, dal 1500 in poi, vi costruiscono le proprie dimore. Questa strutturazione abitativa predomina per tutta l'età medievale e per gran parte dell'età moderna. Nell'attuale territorio comunale si trovano una trentina di nuclei storici che, pur con qualche alterazione, hanno conservato l'originaria struttura medievale: i più antichi sono quello di Santa Maria del Monte, già sede di un santuario (fin dalla metà del 1400), quelli di Bregazzana, Sant'Ambrogio, Lissago.

Le "castellanze", che sorgevano in aperta campagna, erano autonome per alcuni aspetti della vita comunitari ma connesse al borgo per assolvere a funzioni pubbliche quali quelle ecclesiastiche, giurisdizionali e mercantili. Il borgo, sorto all'incirca nel VII-VIII sec. d.C., situato su un pianoro ai piedi del Campo dei Fiori, era contornato a est dalla valle del fiume Olona ed era attraversato dal fiume Vellone.

Nei pressi del nucleo centrale del borgo si costituì il mercato (per il commercio locale ma anche per il commercio a lunga distanza) che assunse nel tempo sempre maggior importanza poiché era luogo di passaggio di tutti coloro che trafficavano merci dal centro Europa verso l'Italia fino al mare. Lo sviluppo del borgo come polo commerciale è dovuto al fatto che, fin dai tempi più antichi, il circondario varesino è stato percorso da molteplici vie di traffico e di raccordo tra mondo transalpino e mondo mediterraneo; era una zona di incrocio tra due assi viari uno nord-sud e un altro est-ovest.

In epoca moderna e contemporanea si è rafforzato l'asse nord-sud con l'attrazione anche di Varese verso Milano.

Anche il ruolo di sede ecclesiastica, con funzioni battesimali a servizio delle castellanze, si è rafforzata sempre più: l'insediamento della chiesa di San Vittore costituiva una sorta di presidio in prossimità del colle di Santa Maria del Monte divenuto da tempo un polo religioso importante nel territorio prealpino. Nel XVII venne realizzata una grande via processionale di salita al santuario di Santa Maria del Monte con una serie di cappelle conformate come un "Sacro Monte".

Il rapporto tra il borgo e il Sacro Monte è sempre stato di grande importanza.

A partire dal 1700 Varese diviene punto di riferimento dell'aristocrazia lombarda. Sorgono le prime ville di una certa importanza che si localizzano sulle colline a ridosso del centro storico.

Questo fenomeno continua e si intensifica anche durante il secolo XIX: la ricca borghesia finanziaria, e successivamente industriale, sia locale che milanese, costruisce la propria villa o ristruttura quelle esistenti.

La scelta di posizionare questi edifici di pregio sulle colline è connessa anche alla valenza paesaggistica dei luoghi e alla vista, verso il lago e i monti, che si godeva dai singoli insediamenti.

La presenza di un numero rilevante di ville, con parchi e giardini tali da formare zone omogenee di edifici e spazi verdi, è una peculiarità di Varese ed è ancora oggi riconoscibile all'interno del tessuto urbano.

Verso la fine del 1800 vengono realizzati i tronchi ferroviari che collegano Varese con Milano (1865) e le linee tramviarie collegano le due stazioni (le Nord e lo Stato) alla montagna: con il Campo dei fiori e con Santa Maria del Monte dal 1895 entra in funzione la linea tramviaria dalla stazione delle ferrovie nord alla prima cappella; nel maggio 1909 un nuovo tratto fino al Vellone e poi al Sacro Monte; nell'aprile 1911 dal Vellone al Campo dei Fiori; le funicolari furono soppresse nel 1953, il tratto verso il Sacro Monte è stato riattivato nel 2000.

Nel corso del secolo XIX ci fu anche un intenso sviluppo industriale, soprattutto lungo le rive del fiume Olona dove, in sostituzione degli antichi mulini che utilizzavano il corso d'acqua per ricavarne la forza motrice, si insediarono concerie, filande, cartiere, e in alcuni tratti del fiume Vellone (industria aeronautica e calzaturiera).

Tale sviluppo avvenne però senza essere supportato da un'adeguata progettazione e strategia per armonizzare il nuovo assetto industriale con la storia del borgo sia dal punto di vista della distribuzione sul territorio sia per quanto riguardava la connessione delle industrie tra loro.

Le trasformazioni più rilevanti si verificano, a partire dal 1927 anno in cui Varese diventa capoluogo di Provincia sottratta alla giurisdizione di Como.

Per dare maggior consistenza al borgo si aggregarono alcuni comuni limitrofi autonomi come S.Maria del Monte, Velate, Sant'Ambrogio, Masnago, Bobbiate, Lissago, Capolago, e Bizzozero.

Anche il sistema viario cittadino subisce massicce trasformazioni per adeguare le strette vie del centro medievale alle nuove esigenze di traffico e di rappresentanza.

Lungo l'asse che attraversa il centro fiancheggiando piazza Mercato e intersecando la nuova piazza Monte Grappa, i vecchi edifici a due e tre piani vengono sostituiti nel giro di pochi anni con palazzi di cinque/sei piani destinati a sedi bancarie e assicurative, negozi e appartamenti.

Lo sviluppo urbano, interrotto dalla guerra, riprende negli anni '50 favorito dalla domanda di alloggi conseguente l'aumento della popolazione, che passa da 40 a 80 mila in pochi decenni, ma avviene in modo caotico e seguendo logiche speculative che non manifestavano nessun interesse per il disegno urbano e la delicata morfologia dei luoghi.

In questi anni i cambiamenti maggiori riguardano la consistenza e la natura del tessuto edilizio organizzato attorno al centro.

Le aree vuote comprese tra il nucleo e le castellanze, per lungo tempo destinate ad uso agricolo, vengono rapidamente saturate mediante un processo di espansione a macchia d'olio e l'utilizzo di edilizia abitativa monofamiliare, prevalentemente casa con giardino, che si affianca alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Inizia così il fenomeno della saldatura fra i nuclei storici delle castellanze e il centro urbano, che ha portato alla realizzazione di tessuti edilizi privi di riconoscibilità e particolarmente carenti nella qualità degli spazi pubblici e in generale nel disegno urbano.

Le previsioni urbanistiche che consentivano enormi volumetrie nelle aree storiche spinsero a sostituzioni edilizie che squarciarono il tessuto del centro storico.

Furono gli anni in cui vennero lottizzati interi parchi secolari e cementificate intere colline con la conseguente sostituzione del tessuto che collegava il centro alle castellanze costituito da parchi e ville per lasciare il posto a condomini di 5/7 piani.

Dagli inizi del XX sec avviene, quindi, la rottura con l'evoluzione storica di Varese, che aveva trovato un'adeguata interazione con l'ambiente naturale prealpino, a favore della nuova espansione edilizia priva di qualsiasi riferimento con lo schema originario.

La situazione di Varese all'inizio del XX sec. era tale che avrebbe potuto strutturarsi in uno sviluppo urbano non monocentrico ma in modo policentrico con l'inclusione di aree verdi. Una "città giardino" nel senso proprio che in quegli anni, tra fine '800 e inizio '900 veniva teorizzata in Inghilterra da Howard.

Così non è stato e si è avviato invece un processo di espansione orientato al riempimento di tutte le aree libere tra borgo e castellanze.

Questo tipo di urbanizzazione ha avuto ricadute anche sulla strutturazione stradale. Nonostante la città sia stata raggiunta da importanti collegamenti viari e ferroviari in anticipo rispetto ad altre realtà (l'autostrada Milano-Varese è stata la prima d'Italia, nel 1924) non ha saputo elaborare una pianificazione che mettesse in correlazione l'assetto urbanistico e le nuove infrastrutture perdendo così progressivamente la funzione di snodo della rete di traffici della regione prealpina.

5. Descrizione dell'ambito urbano interessato dall'intervento

L'ambito oggetto dell'Accordo di Programma abbraccia un'area di circa 36.000 mq e comprende, come si è detto, la ex Caserma Garibaldi, la piazza della Repubblica, il sedime dell'attuale teatro Apollonio con le adiacenti aree ed il complesso dell'ex collegio Sant' Ambrogio in via Ravasi; il comparto, in ragione della sua collocazione e dello sviluppo della città, ha una forte valenza pubblica e simbolica nel raccordo tra le differenti parti del tessuto urbano. (vedi allegato 7)

La struttura urbana è caratterizzata da un aggregato di isolati la cui forma è scaturita dall'ampliamento della città lungo la sua direttrice meridionale, l'attuale via Magenta, verso Milano avvenuto alla fine del 1800 con l'avvento della ferrovia.

La pianta della città redatta dal Genio militare nel 1878 (vedi allegato 18) costituisce un importante riferimento per la comprensione dell'evoluzione del comparto interessato dalla riqualificazione. In quel periodo l'area attorno alla caserma era ancora esterna ai fenomeni di espansione urbana che interessavano le aree a nord e a nord-est del centro. L'edificio della 'caserma del distretto' e l'antistante piazza 'del mercato', si presentano come un 'unicum' il cui valore si sostanzia nella presenza del vuoto della piazza. E' invece riscontrabile la presenza della rete ferroviaria di collegamento con Milano costruita nel 1865. Inizia, proprio a partire dalla fine ottocento, una fase di sviluppo del tessuto urbano in direzione est, verso la ferrovia, che si intensifica ulteriormente con la costruzione della linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese (1884).

Il completamento dell'assetto infrastrutturale genera una nuova stagione nel processo di densificazione urbana: la mobilità e l'accessibilità ai nodi del trasporto pubblico divengono i fattori determinanti per la costruzione della città.

L'area attorno alla caserma viene così inglobata nel tessuto urbano: da elementi periferici, piazza e caserma divengono parte integrante della città e del suo spazio pubblico.

Non subisce invece grandi modifiche l'espansione verso ovest: la collina di Bosto (Montalbano) si mantiene come territorio, con elevata qualità paesaggistica, caratterizzato dalla presenza di ville con parco. (vedi allegato 6)

Piazza della Repubblica, come si è detto, non faceva parte del vecchio borgo: è sorta dalla demolizione dell'ex convento dei padri Gerolimini, l'antico palazzo Griffi, avvenuta nel 1867, come piazza 'extra moenia', per ospitare il mercato dei bovini.

Nel 1861, su progetto dell'arch. Spinelli, il municipio inizia la costruzione della nuova caserma comunale, in seguito denominata Garibaldi, in sostituzione della ormai insufficiente struttura esistente poco distante – dentro l'ex palazzo Griffi - e successivamente la piazza viene sistemata con filari di ippocastani su tre lati e una doppia gradinata di accesso alla strada per Bosto.

Rafforzando il ruolo di centro degli scambi economici della città nel 1931, sul lato nord-ovest della piazza, viene costruito il mercato coperto, progettato da Alberto Alliaud. (Il pregevole edificio, in stile Liberty, viene, inopinatamente, demolito nel 1992 per dare luogo all'ultima grande trasformazione urbana di questa parte di città.)

La piazza mantiene questa configurazione fino agli anni trenta quando, nel 1939, vi viene trasferito il monumento ai Caduti, vengono piantate le conifere che costituiscono il fondale del monumento e viene denominata piazza dell' Impero.

Nel dopoguerra la piazza, denominata piazza della Repubblica, continua per anni ad ospitare il mercato degli ambulanti di frutta e verdura provenienti dagli orti delle "castellanze".

Nel 1966 il mercato viene trasferito in piazzale Kennedy, vicino alle stazioni per fare posto ad un grande parcheggio destinato ad soddisfare la domanda di sosta del centro cittadino: sono gli anni di intensa

crescita economica e del protagonismo quasi assoluto dell'auto privata. Solo in alcuni giorni della settimana la piazza ospita ancora il mercato ortofrutticolo.

Nei primi anni '90 la piazza è interessata da una consistente operazione di trasformazione: con l'abbattimento dell'edificio dell'Alliaud, dei fabbricati su questo lato della piazza e degli ultimi ippocastani vengono avviati i lavori per la costruzione del parcheggio di 5 piani interrati e del nuovo centro commerciale 'Le Corti'.

Questa trasformazione urbana segna profondamente il cuore della città: lo spazio pubblico perde il suo carattere di rappresentanza civica riducendosi ad ospitare usi legati alla logica della grande distribuzione commerciale. Ne sono esemplificazione gli elementi tecnologici, funzionali all'autosilo, che caratterizzano la superficie della piazza.

Pur conservando, sotto il profilo dimensionale, l'importanza attribuibile ad una polarità urbana strategica, la piazza della Repubblica è oggi in uno stato di degrado non più accettabile.

Il sottosuolo, come si è detto, è occupato da un grande parcheggio, (di 1852 posti auto di cui 1000 ad uso pubblico a rotazione e 852 privati) e da spazi ad uso commerciale connessi direttamente a "Le Corti"; l'ingresso principale all'autorimessa è situato proprio alla base del monumento ai Caduti. (vedi allegato 14).

Il vuoto lasciato dalla demolizione del mercato coperto, dopo una parentesi temporale di circa una decina d'anni come parcheggio, è stato utilizzato per la realizzazione del **teatro Apollonio**.

La struttura "provvisoria" che lo ospita, ha una capienza di circa 1200 posti. (vedi allegato 15) Fin dall'inizio sono stati evidenti i limiti strutturali ed impiantistici di tale struttura e, soprattutto, la sua scadente qualità sotto il profilo acustico.

Il carattere di 'provvisorietà' dell'edificio non ha certo contribuito alla qualità del contesto accentuando quell'immagine di 'incompiuto' che si coglie sia dalla piazza che dalla adiacente via Dazio Vecchio.

Particolare attenzione va posta nel valutare il monumento oggi collocato sopra l'ingresso principale dell'autosilo interrato. Originariamente è stato concepito per la sua collocazione in piazza XX Settembre, ad un isolato di distanza, alla confluenza di tre strade il che garantiva la lettura dei caratteri del monumento stesso da tre punti di vista differenti. La posizione attuale, sul margine della piazza e la quinta arborea di conifere retrostante non consente di cogliere i valori plastici del monumento secondo le intenzioni dell'artista che lo realizzò.

L'edificio della **ex caserma Garibaldi** chiude il lato meridionale della piazza. E' interamente inutilizzato e la parte prospiciente la piazza è in condizioni di dissesto statico. (vedi allegato 13)

Il fabbricato è iscritto in un quadrilatero regolare di circa 70 metri di lato oggi delimitato da quattro vie: la via Magenta, su cui si affaccia l'ingresso principale posto in corrispondenza della via Medaglie d'oro, la via Pavesi, la via San Michele (su cui si apre l'accesso di servizio alla corte interna) e la via Spinelli che lo separa dalla piazza.

Il corpo di fabbrica si sviluppa sul perimetro del lotto, principalmente lungo le vie Magenta e Spinelli ed è articolato su tre piani, piano terra, primo e secondo più un ampio ed agibile sottotetto.

La caserma è stata costruita in tempi successivi: il corpo originario, prospiciente la piazza, nel 1861, il piano sottotetto nel 1879, il completamento sul fronte di via Magenta nel 1886 e la chiusura del portico verso la piazza nel 1887. L'edificio è stato progettato in origine con un impianto a "L" costituito dalla porzione del fronte su via Magenta che include il portale di accesso principale e da quello prospiciente la piazza ma in fase di costruzione, presumibilmente per necessità di nuovi spazi, è stata realizzata la porzione in fregio a via San Michele dando così all'edificio la forma di una "C" al cui interno era disposta la corte di servizio; il fronte verso la piazza era caratterizzato da un porticato costituito da pilastri in mattoni pieni su cui poggiavano le volte a vela a sostegno dei ballatoi dei piani superiori tutti aperti sulla corte interna mediante loggiati. Il completamento del fronte su via Magenta e i locali accessori lungo via Pavesi sono stati realizzati dall'amministrazione militare nel 1886. Già nell'agosto del 1900 si sono manifestate le prime lesioni strutturali, dovute principalmente al cedimento delle fondazioni della facciata

su via Spinelli, che si sono aggravate con il passar del tempo e con la costruzione del parcheggio interrato. Il riconoscimento dei caratteri tipologici e architettonici della caserma, peraltro oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza ai Monumenti, (vedi allegato 26) è inscindibilmente legato al recupero della continuità spaziale e fruitiva della piazza. Ulteriori dettagli storici sono rintracciabili nella relazione allegata.

Il **complesso edilizio di via Ravasi**, ex Collegio Sant’Ambrogio, (vedi allegato 16) edificato tra il 1939 e il 1940, era destinato a scuola e convitto delle suore della Riparazione dette di Nazaret ed è stato utilizzato con la medesima destinazione d’uso fino al 1990. Era costituito da due grandi corpi di fabbrica: l’edificio più a monte, in fregio a via dei Giardini, visibile nelle fotografie aeree allegate al Masterplan, è stato demolito nel 2012, perché non più idoneo staticamente, con l’intento di procedere poi alla sua ricostruzione; la costruzione ancora presente sul lotto ha un impianto a corte chiusa e uno sviluppo a gradoni fino a cinque piani fuori terra con copertura in parte a padiglione e in parte piana. Le finiture dei fronti strada sono in mattoni a vista. L’edificio chiesastico, che chiude la corte e che si eleva dai corpi di fabbrica, ha un impianto ad aula unica con volta a botte e non è più staticamente idoneo. Le parti del complesso edilizio ristrutturate ospitano la sede del Rettorato e gli uffici amministrativi dell’Università degli studi dell’Insubria. Le strutture della porzione oggi in uso presentano, come attestato dai tecnici provinciali, notevoli problemi di adeguatezza statica.

La Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali ha escluso l’immobile dalle disposizioni di tutela tranne per quel che riguarda il *“rivestimento in porfido di Cuasso delle murature di contenimento della zona di accesso – e relativa rampa - del complesso”*.

6. Cenni in merito all'assetto socio-economico del contesto territoriale di riferimento

Varese è una città di 80.000 abitanti, capoluogo di una provincia in cui risiedono quasi 900.000 persone. La città ed il suo territorio fanno parte della più avanzata regione urbana d'Italia, quella di Milano. Inoltre Varese gode di una marcata prossimità con Lugano in Svizzera, ponendosi di fatto come una città di confine con uno sguardo bifronte, rivolto sia alla regione milanese che al territorio del Canton Ticino. Per grado di integrazione delle reti di trasporto e degli scambi economici, Varese è uno dei tre vertici di un polo economico emergente, insieme a Lugano e a Como.

Nel panorama italiano ed europeo Varese rappresenta uno dei più importanti centri dell'industria manifatturiera. Basta pensare che il 29,9% del valore aggiunto della sua provincia è prodotto dal settore manifatturiero, contro una media nazionale del 18,4% ed una media della sua regione, la Lombardia, del 24,6%¹. Le imprese della provincia di Varese condividono inoltre una radicata propensione all'esportazione: il rapporto tra export e valore aggiunto è infatti pari al 45,5%, mentre la media in Lombardia è del 36,1% ed in Italia del 27,8%².

Questa eredità storica, forte base manifatturiera ed apertura internazionale delle aziende, non basta però a descrivere la città contemporanea. Anche Varese, come altre città medie europee con una storia industriale, sta cambiando pelle e si sta orientando verso un modello economico in cui le stesse imprese manifatturiere, per essere competitive, richiedono che nella città e nel territorio emerga anche un settore dei servizi avanzati ed un capitale umano legato all'economia della conoscenza. L'investimento in cultura ed in infrastrutture culturali è considerato quindi una leva importante per favorire questo nuovo orientamento e per attirare e trattenere in città in modo permanente persone con elevate competenze insieme a maggiori flussi di visitatori e turisti.

Piazza Repubblica viene quindi vista come una rinnovata centralità urbana. La sede di una nuova generazione di contenitori artistici e spazi pubblici in grado di intercettare la domanda di cultura e tempo libero di qualità proveniente in primo luogo dai residenti presenti e futuri di Varese e dalla popolazione del territorio limitrofo. Un'area in grado di diventare polo di attrazione riconoscibile e di imprimere un nuovo segno alla città.

I nuovi spazi culturali di Varese possono contare su un bacino di utenza di quasi 800.000 persone residenti in una isocrona a meno di trenta minuti di distanza in auto dal centro città³. Si tratta di un dato che contribuisce a giustificare le dimensioni prospettate nel bando in termini di numero di posti del teatro. D'altra parte, se si usa il reddito disponibile delle famiglie come indicatore per approssimare la capacità di spesa degli abitanti, la Provincia di Varese può contare su un reddito pro capite di circa €25.000, superiore alla media italiana ma inferiore alla media della Lombardia pari a circa €30.000⁴. Nel suo modello di gestione e programmazione culturale, il futuro teatro dovrà tener conto del fatto che una fetta importante del suo pubblico potenziale può esprimere una capacità di spesa per eventi culturali e di intrattenimento relativamente elevata ma certamente inferiore a quella prevalente in una città come Milano.

Il consistente investimento pubblico previsto per l'operazione Piazza Repubblica conferma la volontà delle istituzioni locali di consegnare un nuovo simbolo alla città che sia in grado di produrre importanti ricadute economiche e sociali. Un simbolo, come indicano le specifiche del bando, che privilegi un uso innovativo delle soluzioni tecniche ed architettoniche nel segno della sostenibilità ambientale ed economica, privilegiando la sostanza all'apparenza.

L'esigenza di utilizzare bene le risorse per il nuovo teatro, ha indotto le istituzioni pubbliche a ricercare la partnership del settore privato sia nella fase di costruzione, sia, soprattutto, nella fase di gestione dell'infrastruttura. Ciò avverrà attraverso un apposito bando successivo al concorso di progettazione architettonica. Grazie all'ingresso dei privati nel progetto del nuovo teatro e grazie al correlato sviluppo immobiliare previsto nell'area di via Ravasi, le istituzioni pubbliche puntano ad aumentare la base di risorse a sostegno dell'operazione.

Per realizzare i contenitori culturali e i nuovi spazi pubblici è stato stimato un investimento complessivo di circa €. 31 milioni costituito da circa €. 28 milioni di risorse pubbliche e da circa €. 3 milioni di risorse private. Mentre si stima che l'operazione immobiliare privata di via Ravasi potrà avere, tenendo conto dei prezzi di vendita ipotizzati, un valore pari a circa €.43 milioni, valore destinato a produrre un significativo impatto economico per la città di Varese.

In particolare il nuovo assetto della piazza e l'operatività della biblioteca, del teatro e delle attività commerciali destinate a sorgere nella zona dovrebbero far nascere un polo attivo non solo durante il giorno ma anche durante le ore serali.

Un ulteriore impatto atteso riguarda una rigenerazione delle aree circostanti a Piazza Repubblica con un prevedibile incremento degli investimenti in ristrutturazioni edilizie e dei valori immobiliari della zona.

¹ Unione degli Industriali della Provincia di Varese, *Osservatorio Varese*, 2013.

² Unione degli Industriali della Provincia di Varese, *Osservatorio Varese*, 2013.

³ Elaborazioni CityO su dati Istat relativi alla popolazione residente nei Comuni Italiani nel 2014.

⁴ Unione degli Industriali della Provincia di Varese, *Osservatorio Varese*, 2013.

7. Considerazioni in merito alla mobilità e viabilità del comparto

Sotto il profilo della mobilità il comparto presenta le seguenti criticità:

- fruizione della piazza fortemente ostacolata dai flussi di traffico, soprattutto della via Spinelli, e dalla collocazione della rampa in uscita dall'autosilo
- modalità di accesso all'autosilo per il flusso di traffico proveniente da via Magenta
- scarsa fruibilità pedonale legata alla discontinuità delle superfici e alla limitata protezione e sicurezza delle intersezioni tra ambiti destinati al pedone e carreggiata stradale

Per il comparto si dovrà prevedere un nuovo assetto viabilistico che tenga conto della chiusura della via Spinelli, dell'adeguamento della via Pavesi prevedendone l'ampliamento, della nuova rampa di uscita dal parcheggio interrato posizionata su via San Michele, e dell'inversione dell'accesso/uscita verso via Magenta e via Manzoni considerando gli attuali flussi di traffico provenienti:

- dall'anello di scorrimento a senso unico che circonda il centro storico cittadino in direzione centro e autostrada;
- dall'autostrada in direzioni centro e stazioni;
- dalle stazioni in direzione centro e autostrada;
- entrata e uscita dal parcheggio interrato;

con i dati deducibili dal Piano urbano della mobilità consultabile sul sito internet comunale.

8. L'attuazione degli interventi di trasformazione: i due sub-ambiti

La scelta di attuare gli interventi di riqualificazione urbana in due distinti ma complementari sub-ambiti il **sub-ambito 1, che include piazza della Repubblica e l'edificio dell'ex caserma Garibaldi** ed il **sub-ambito 2, di cui fanno parte il nuovo teatro con relativa area pertinenziale ed il complesso di via Ravasi** (vedi allegato 8 e 9); è legata alle seguenti considerazioni emerse e condivise in sede di Accordo di Programma:

- la prima è di natura progettuale: piazza e Caserma sono stati riconosciuti e trattati come un elemento urbano unitario in grado di contribuire in modo incisivo alla riqualificazione dell'intero comparto;
- la seconda è di natura procedurale: il teatro ed il comparto di Via Ravasi, in ragione della specificità delle opere, sono legati dalla necessità di sostenerne l'attuazione mediante la procedura una partenariato pubblico-privato.

Sub Ambito 1 : all'interno di questo ambito è previsto:

- l'intervento di **recupero e riqualificazione dell'edificio della ex-caserma** per accogliere la nuova biblioteca e le funzioni complementari connesse prevedendo anche la riapertura del porticato verso la piazza;
- la realizzazione della **nuova rampa d'uscita dal parcheggio interrato lungo via San Michele** e la chiusura dell'attuale rampa adiacente la via Spinelli;
- la **chiusura al traffico della via Spinelli** al fine di garantire la completa pedonalizzazione della piazza e la permeabilità, attraverso il porticato della caserma, tra piazza e corte interna dell'edificio;
- la **riqualificazione dell'intera piazza della Repubblica** finalizzata alla realizzazione di uno spazio pubblico contemporaneo in grado di restituire la piazza alla città;
- l'allargamento della **via Pavesi** previa demolizione dei manufatti accessori.

Sub Ambito 2: all'interno di questo ambito è previsto:

- l'intervento di **costruzione del nuovo teatro** da 1500 posti, dotato di spazi accessori e torre scenica e la riqualificazione delle aree immediatamente adiacenti;
- la **demolizione** dell'esistente complesso che oggi ospita il rettorato dell'università e gli uffici amministrativi per lasciare posto ad un nuovo spazio pubblico in affaccio sulla piazza;
- la realizzazione di un **nuovo corpo di fabbrica in fregio alla via Bizzozero** destinato ad ospitare i **servizi all'utenza ASL** e spazi ad uso terziario avanzato e commerciale;
- la costruzione di un **nuovo corpo di fabbrica a destinazione prevalentemente residenziale** sul sedime del fabbricato già precedentemente demolito in fregio a via dei Giardini;
- la realizzazione di una nuova **sala polivalente** da 350 posti ad uso dell'Università;
- un parcheggio interrato pertinenziale all'intervento;
- il ripristino della funzione ciclo-pedonale dell'intero tracciato di via dei Giardini.

9. Linee guida per la progettazione : sub-ambito 1

Oltre a quanto specificato nell'allegato 27 che contiene i capisaldi di riferimento per la progettazione attesa dello spazio pubblico vengono nel seguito indicate le linee guida per la progettazione degli interventi all'interno del sub-ambito.

Ex Caserma Garibaldi (vedi allegato 10 e 22)

Come già citato nella premessa, il recupero e la trasformazione dell'immobile è necessariamente da attuare per fasi poiché la disponibilità finanziaria dell'Accordo di Programma consente di attuare solo un primo, ma importante, lotto funzionale che comprende come esplicitato negli elaborati grafici allegati:

- **Porzione del corpo di fabbrica individuata dalla lettera A:** l'intervento è finalizzato al recupero conservativo della struttura e dei suoi spazi interni garantendo la leggibilità dei caratteri tipologici e compositivi del corpo di fabbrica prevedendo la riapertura del porticato a piano terreno, in fregio alla piazza, per consentire la continuità di fruizione dello spazio tra la piazza e la corte interna.
- **Porzione del corpo di fabbrica individuata dalla lettera B:** questa parte di fabbricato potrà essere oggetto di intervento fino alla demolizione e ricostruzione, sul medesimo sedime, per consentire la realizzazione della nuova rampa di uscita dal parcheggio interrato esistente sotto piazza della Repubblica. La nuova rampa, disposta parallelamente a via San Michele, consentirà così la chiusura di quella attualmente esistente lungo la via Spinelli restituendo la continuità fruitiva e percettiva dell'insieme.
- La ricostruzione della porzione di edificio dovrà:
 - Riproporre il volume demolito nella sua sagoma originaria raccordando le linee di colmo e di gronda della copertura con quelle del corpo A
 - Adottare caratteri tipologici e compositivi atti a garantire l'integrazione con il corpo A ricercando l'unitarietà compositiva complessiva (vedasi parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio allegato 26)
 - Organizzare il piano terra in modo da ospitare l'uscita della rampa ed il raccordo con il porticato da riaprire a piano terra del corpo A
 - Recuperare la corte interna rendendola parte integrante delle funzioni insediate
- **Porzione del corpo di fabbrica individuata dalla lettera D:** Il progetto preliminare deve prevedere tutti gli interventi atti a garantire la fruibilità degli spazi e la loro coerenza sotto il profilo compositivo con il resto dell'edificio. Nella prima fase di intervento, quella cioè prevista all'interno dell'Accordo di Programma e da questo finanziata, si prevede la riqualificazione del piano terra senza demolizione alcuna di parti dell'edificio. Si potrà, invece, prevedere l'utilizzo del piano primo, cioè degli spazi occupati fino a pochi anni fa e sostanzialmente già in discrete condizioni manutentive, per ospitare funzioni correlate al polo culturale e alla biblioteca. Le rimanenti parti rientrano tra quelle da completare successivamente ma per le quali la proposta progettuale ipotizza comunque la sistemazione e il riutilizzo.
- **Fabbricati accessori individuati con la lettera C :** demolizione dei manufatti accessori oggi parzialmente già crollati, adeguamento del calibro in ampliamento della via Pavesi, ricostruzione della recinzione a chiusura della corte interna e formazione di un nuovo accesso carraio in fregio a via Pavesi compatibile con la viabilità e con l'assetto piano altimetrico;

La ristrutturazione della ex Caserma Garibaldi dovrà essere realizzata nei limiti della volumetria e della sagoma esistente. Non si esclude a priori la possibilità di proporre per la riqualificazione del cortile interno la realizzazione di nuovi elementi architettonici in aderenza alla nuova recinzione e/o in aderenza all'edificio esistente. La costruzione di questi eventuali elementi architettonici dovrà però essere condivisa con la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio

Nell'allegato 22 sono indicati i dati quantitativi relativi alle superfici esistenti e le destinazioni insediabili.

La progettazione deve tenere conto che le diverse attività insediabili nell'edificio dovranno interessare l'intera giornata e la serata sino ad ora tarda e pertanto è necessario che le scelte architettoniche consentano l'organizzazione degli spazi altamente flessibile, integrabile e facilmente modificabile per adattarsi alla trasformazione degli usi nel tempo, anche nell'ambito della giornata stessa.

Tutti gli spazi dovranno essere totalmente e facilmente accessibili e fruibili anche dai diversamente abili, comprese le fasce di utenza deboli quali gli anziani.

Come meglio specificato nel medesimo allegato il progetto deve prevedere adeguati spazi per le seguenti attività:

- biblioteca con sala per la libera lettura, consultazione telematica e multimediale
- sale prova e ascolto musica, riproduzione video, spazi specifici dedicati ad associazioni, sale per piccoli concerti o proiezioni film, sale studio;
- attività ludico- ricreative per bambini e ragazzi;
- sale per attività dedicate ad anziani e adolescenti
- sala per conferenze che potrà essere usata per spettacoli, concerti, eventi;
- spazi per servizi specifici al cittadino
- spazi commerciali come bar, caffetteria, libreria
- uffici per la gestione e relativi spazi di servizio.

L'organizzazione degli spazi deve garantire l'utilizzo di ogni singolo spazio e la compresenza delle molteplici attività ed usi.

Il sistema bibliotecario cittadino attualmente è ripartito in più sedi :

- biblioteca civica – centrale in via Sacco
- biblioteca dei ragazzi – vicino alle stazioni in via Cairoli
- biblioteca rionale a San Fermo
- biblioteca d'arte presso il Museo civico
- biblioteca del civico Liceo musicale

L'obiettivo è di accorpare la sede centrale, quella per i ragazzi e la sezione storico artistica di Villa Mirabello in un unico edificio. Nella scheda allegata sono specificati i dati quantitativi relativi a queste due strutture esistenti e all'utenza.

Nelle more dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio **sono in corso di realizzazione** le opere indispensabili per la messa in sicurezza del corpo di fabbrica A in modo da garantirne l'idoneità statica (vedi allegato 24).

Piazza della Repubblica (vedi allegato 10)

Come si è detto, l'intervento di riqualificazione della piazza è mirato alla realizzazione di uno spazio pubblico contemporaneo con una spiccata forza di attrazione e aggregazione.

Elementi cardine del progetto sono:

- la completa pedonalizzazione dell' area ricompresa tra la ex caserma e il centro commerciale "Le Corti" con l'eliminazione della via Spinelli e della rampa di uscita dal parcheggio interrato
- la collocazione della nuova rampa di uscita dal parcheggio su via San Michele

- la valutazione dell'inversione dei sensi delle rampe di entrata /uscita lungo la direttrice Magenta-Manzoni
- l'eliminazione di tutti gli elementi emergenti dal piano piazza garantendo comunque la funzionalità degli accessi pedonali, dei vani tecnici e delle prese d'aria e di luce del sottostante parcheggio
- la ridefinizione di un nuovo limite della piazza in corrispondenza della variazione di quota del terreno verso le vie Bizzozero e San Michele
- il ridisegno del margine della piazza tra via Magenta e via Manzoni
- l'eventuale costruzione di un elemento architettonico antistante la facciata del centro commerciale finalizzata ad incentivare la fruizione qualificata e protetta dello spazio pubblico e al contempo migliorare la relazione tra edificato e spazio aperto. La realizzazione di questo elemento, che ovviamente dovrà tenere conto della sottostante struttura preservandone la staticità e l'impermeabilizzazione, potrà essere prevista anche nell'orizzonte temporale successivo.

Nelle more dell'intervento di riqualificazione della piazza l'amministrazione comunale ha predisposto un progetto relativo alla rimozione dei primi manufatti di arredo esistenti. (vedi allegato 25)

10. Linee guida per la progettazione : sub Ambito 2

Il nuovo teatro con relativa area di pertinenza (vedi allegato 11)

L'attuale teatro-tenda sarà completamente smantellato e demolito.

Il nuovo teatro dovrà essere polivalente in grado di ospitare sia spettacoli per il grande pubblico che di prosa con una capienza di circa 1500 posti a sedere organizzabili anche su due livelli (galleria e platea),

L'altezza massima dell'edificio sarà determinata dalla torre scenica.

Per dare adeguato risalto e visibilità, il nuovo edificio, rispetto a quello esistente, sarà traslato in avanti, verso la piazza di circa 20 metri.

Tenendo conto dell'esperienza maturata nella gestione del Teatro Apollonio dal 2002 sino ad oggi e della necessità di abbattere i costi gestionali il progetto dovrà prevedere:

- il Foyer, affacciato direttamente sulla piazza
- un palcoscenico adeguato (di circa 280 mq)
- la torre scenica con altezza non inferiore a 20/21 metri
- uno spazio agevole per il carico/scarico dei mezzi (normalmente TIR) che trasportano le scenografie e le attrezzature degli spettacoli ospitati. I veicoli dovranno trovare parcheggio in modo da poter scaricare e ricaricare a "filo palco", con conseguente riduzione dei costi di facchinaggio; l'accessibilità dei mezzi per l'allestimento degli spettacoli non dovrà ostacolare la fruizione delle aree retrostanti il nuovo edificio da riqualificare anch'esse
- adeguati camerini per artisti e per gruppi (cori ed orchestre separando uomini e donne)
- adeguati spazi a magazzino e di servizio

Verso via Dazio Vecchio l'obiettivo principale è quello di ricucire il nuovo spazio pubblico con il resto del nucleo storico della città, piazza della Motta e piazza Montegrappa attraverso una rete di collegamenti pedonali che utilizzino percorsi e porticati interni a proprietà private confinanti. Dovrà essere risolto il problema del dislivello tra il piano delle aree sul retro del teatro e il mappale 156, privato, per consentire lo sbocco pedonale anche su via Dazio Vecchio. Tali percorsi sono individuati nell'allegato 11.

Nuovo complesso di via Ravasi (vedi allegato 23)

La riqualificazione del comparto di via Ravasi prevede:

- la costruzione dell'edificio in fregio a via dei Giardini con destinazione mista residenziale (prevalente) e terziaria; lo sviluppo planimetrico è schematizzato nell'allegato 11 e dovrà consentire l'accesso diretto anche da via dei Giardini; lo sviluppo volumetrico, fino alla quota massima di m 416 slm circa, potrà essere costituito da corpi separati, anche in aggetto verso l'interno del lotto (vedi riferimento al margine variabile della legenda esplicativa nella planimetria dell'allegato 11); il progetto dovrà tendere verso un più corretto inserimento nel contesto che ripristini la relazione visiva con la collina di Bosto retrostante (vedi allegato 12);
- la completa demolizione dei fabbricati dell'ex Collegio Sant'Ambrogio;
- la costruzione di un nuovo edificio di tre piani costituito da un corpo di fabbrica in fregio a via Bizzozero a costituirne il completamento della cortina edilizia destinato ad ospitare al piano terra attività commerciali, al secondo piano gli uffici dell'Azienda Sanitaria Locale (vedi allegato 21 in cui sono indicati i dati quantitativi, in termini di superfici, esistenti da confermare) e al terzo piano terziario avanzato. Si potrà proporre la costruzione della sala polivalente, affacciata sulla città, o

a completamento dello spazio pubblico sull'area attualmente occupata dal parcheggio a raso o in posizione adiacente a via Ravasi con accesso dalla rampa esistente (vedi allegato 23);

- la realizzazione di un parcheggio di tre piani interrati per circa 210 posti auto per soddisfare il fabbisogno del comparto.

11. Fattibilità economica prevista dall'AdP e costi effettivi di realizzazione delle opere

Lo studio di fattibilità condotto nell'ambito dell'Accordo di Programma ha prodotto una serie di stime sui costi delle principali opere previste che vengono in questo paragrafo richiamate. (vedi documento di sostenibilità economica allegato all'ADP).

La valutazione è stata suddivisa in tre sezioni:

- l'operazione immobiliare di via Ravasi, un investimento condotto dal settore privato;
- la realizzazione del nuovo teatro;
- il recupero della Caserma con il rifacimento della piazza.

Comparto di via Ravasi

Nel comparto di via Ravasi è previsto uno sviluppo immobiliare su un terreno, oggi di proprietà pubblica, che sarà in seguito venduto ad un operatore privato. Sul lotto è prevista la realizzazione del programma funzionale, illustrato nella tabella 1 con le relative superfici: un programma ad uso misto basato sulla coesistenza di residenze, terziario, commerciale e spazi polifunzionali.

La tabella 2 mostra le stime sui costi di costruzione delle diverse funzioni. Per questo comparto, che vedrà la commercializzazione di gran parte delle superfici edificate, si presentano anche le stime sui prezzi di vendita delle diverse funzioni, tabella 3. Ovviamente, trattandosi di un investimento privato, tali stime sono soggette a variazioni in base alle politiche di prezzo che gli operatori riterranno opportune ed in base alle condizioni del mercato al momento della commercializzazione delle unità edificate.

Tabella 1 - VIA RAVASI - SUPERFICI

SLP Residenze (m ²)	8.500
SLP Terziario (m ²)	2.700 di cui per ASL 1450
SLP spazio polifunzionale (m ²)	500
SLP Commerciale (m ²)	1.350
SLP TOTALE (m²)	13.050
Box/posti auto residenze n.	140
Box/posti auto terziario n.	70
Box/posti auto TOTALE n.	210

Tabella 2 - VIA RAVASI - STIMA COSTI DI COSTRUZIONE

Costo medio costruzione residenze (€/m ²)	1.300
Costo medio costruzione terziario (€/m ²)	1.200
Costo medio costruzione polifunzionale (€/m ²)	800
Costo medio costruzione commerciale (€/m ²)	1.300
Costo medio costruzione box/posti auto (€/cad.)	15.000

Tabella 3 - VIA RAVASI - STIMA PREZZI DI VENDITA

Prezzo medio residenze (€/m ²)	3.000
Prezzo vendita terziario (€/m ²)	2.800
Prezzo vendita spazio polifunzionale università (€/m ²)	2.000
Prezzo vendita commerciale (€/m ²)	3.000
Prezzo vendita posti auto (€/cad.)	25.000

Nuovo Teatro

Le stime sul costo di realizzazione del nuovo teatro sono state condotte con il criterio del costo basato sul numero di posti a sedere previsti.

Il costo di realizzazione dell'opera (Tabella 4) è composto dai costi di costruzione (in cui rientrano anche i costi per gli impianti, le attrezzature e gli arredamenti) e dai costi di progettazione (che includono anche eventuali costi di project management e altre consulenze tecniche).

Il costo complessivo di realizzazione del nuovo teatro di €24 milioni è ottenuto moltiplicando il costo di realizzazione per posto per il numero previsto di posti.

Tabella 4 - NUOVO TEATRO - COSTO DI REALIZZAZIONE

a) Posti a sedere (n.)	1.500
b) Costo di realizzazione (€ x posti a sedere)	16.000
c) Costo di realizzazione (€); (c = a x b)	24.000.000
Costi di costruzione (€)	22.225.000
Costi di progettazione + project management + altri consulenti (€)	1.775.000

Recupero Caserma e riqualificazione piazza

Il costo totale di realizzazione delle due opere è composto dai costi di costruzione (in cui rientrano anche i costi per gli impianti, le attrezzature e gli arredamenti) e dai costi di progettazione (che includono anche eventuali costi di project management e altre consulenze tecniche).

In questo caso si è tenuto conto anche dell'IVA perché il costo delle due opere sarà a totale carico del settore pubblico: a differenza del nuovo teatro e dello sviluppo del comparto di via Ravasi (investimento privato), l'IVA non potrà essere dedotta dai costi.

Tabella 5 - CASERMA E PIAZZA - COSTO DI REALIZZAZIONE

Comparto Caserma e Piazza	Costi realizzazione (con IVA)	Costi di costruzione (con IVA)	Costi di progettazione (con IVA)
Recupero Caserma (€)	4.900.000	4.615.000	285.000
Rfacimento Piazza (€)	1.865.000	1.755.000	110.000
Totale	6.765.000	6.370.000	395.000

12. Aspetti procedurali per l'affidamento e l'attuazione degli interventi

Si prevede lo svolgimento di due concorsi di progettazione a livello internazionale relativi ai due Sub Ambiti .

I concorsi hanno le seguenti caratteristiche:

- effettuazione di una preselezione dei concorrenti mediante una prima fase aperta e anonima
- selezione di dieci concorrenti che presenteranno un progetto preliminare

Per il Sub Ambito 1 al vincitore del concorso verrà affidato l'incarico di sviluppare il progetto definitivo, esecutivo e la direzione lavori senza ricorrere ad altra procedura di gara.

Per il Sub Ambito 2 il progetto preliminare vincitore del concorso verrà utilizzato dal Comune per lo svolgimento della successiva procedura di evidenza pubblica.

Tutte le procedure di gara si svolgono mediante l'utilizzo di piattaforma web dedicata denominata "Concorrimi".

13. Normativa di riferimento

Di seguito si enumerano le principali norme di natura tecnica e procedurale da utilizzarsi come riferimento nella progettazione degli interventi oggetto del Concorso.

L'elenco è riportato a titolo indicativo, restando onere dei concorrenti il rispetto di tutta la normativa italiana tecnica applicabile all'intervento anche in relazione a natura e specificità delle scelte progettuali.

Norme procedurali in materia edilizia

- Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (D.Lgs. 163/2006)
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici (DPR 207/2010)
- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 380/2001 e s.m.i.)

Regolamenti locali

- Regolamento di Locale di Igiene

Strutture

- Norme tecniche per le costruzioni (DM 14 gennaio 2008)
- Istruzione per l'applicazione delle NTC per le costruzioni di cui al DM 14 gennaio 2008 (Circolare ministeriale n. 617 del 2009)

Acustica

- Legge quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995 e s.m.i.)
- Norme in materia d'inquinamento acustico (LR Lombardia 13/2001)
- Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (DCPM 05/12/1997)

Contenimento energetico

- Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (Legge 10/1991 e s.m.i.)
- Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente (LR Lombardia 24/2000)
- Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs.192/2005 e degli artt. 9 e 25 della LR Lombardia 24/2006 (DGR VIII/5018)

Abbattimento barriere architettoniche

Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici (D.P.R. 503/1996)

Sicurezza antincendio

- Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo (Decreto del Ministero dell'Interno 19 agosto 1996);
- Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (D.P.R.01.08.2011, n. 151);
- Chiarimenti ed indirizzi applicativi del DM 19.8.1996 (Circ. M.I. n.1 23.1.1997);
- Modifiche ed integrazioni al D.M. 19.8.1996 (D.M. 6.3.2001);
- Trasmissione per via informatica di chiarimenti inerenti l'attività di prevenzione incendi (Circ. M.I. P741/4101 7.6.2001).

Allegati

1	Corografia : CTR 1:10.000	file TIFF
2	Planivolumetrico: AFT 1:2000	file DWG
3	DBT Comune di Varese	file SHP
4	Documentazione catastale	file PDF
5	Planimetria esistente	file DWG
6	Sezioni ambientali esistenti	file DWG\PDF
7	Estratto Adp	file PDF
8	Trasformazione urbana: identificazione sub-ambiti	file DWG\PDF
9	Situazione esistente e tipologie di Intervento	file DWG\PDF
10	Linee guida per la progettazione: sub-ambito 1	file DWG\PDF
11	Linee guida per la progettazione: sub-ambito 2	file DWG\PDF
12	Le valenze paesistiche: analisi delle vedute e coni visuali	file PDF
13	Ex Caserma: planimetria dell'esistente, sezioni e prospetti storici	file DWG\PDF
14	Parcheggio multipiano: planimetrie e sezioni dell'esistente	file PDF
15	Teatro Apollonio: planimetrie e sezioni esistente	file PDF
16	Comparto Via Ravasi: planimetrie e sezioni esistente e pareri Sovrintendenza	file PDF\DWG
17	Documentazione fotografica	file JPG
18	Relazione storica Arch. Marè	file PDF
19	Scheda analitica delle funzioni esistenti: Biblioteca	file PDF
20	Scheda analitica delle funzioni esistenti: Teatro	file PDF
21	Scheda analitica delle funzioni esistenti: uffici ASL	file PDF
22	Ex caserma: scheda tecnica	file PDF
23	Comparto Via Ravasi: scheda tecnica	file PDF
24	Relazione statica	file PDF
25	Demolizioni in corso	file PDF
26	Soprintendenza Ex caserma	file PDF
27	Lo spazio pubblico della città	file PDF

Altra documentazione da consultare via internet:

Piano di Governo del Territorio www.comune.varese.it – gestione del territorio

Piano Urbano della Mobilità www.comune.varese.it - mobilità e trasporto urbano

Accordo di programma e masterplan www.comune.varese.it – gestione del territorio – PGT vigente