



# RIQUALIFICAZIONE PLESSO SPORTIVO

Via Valle Luna 3, 21100 Varese (VA)

## DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

### SPORTPIU' S.P.D. a r.l.

#### PROPONENTE

via De Amicis, 5 - 21053 Castellanza (VA), Italia  
tel. / fax 0331 17.10.846  
apdsportpiu@pec.it      www.sportpiu.org



### J+S SpA

#### PROGETTISTI

via dei Mestieri 13 - 20863 Concorezzo (MB) Italia  
tel. 039 6886381  
info@jpius.it      www.jpius.it



Rev.	Data	Descrizione	Red.	Cont.	Appr.
00	03/05/2024	EMISSIONE	fm	mr	PE

#### Codifica WBS elaborato

Anno	Commessa	Fase progetto	Ambito	Attività	Disciplina	Categoria	Progressivo	Revisione
24	-050	PF	000	GEN	0	RT	001	00

Titolo elaborato	Commessa	Scala
Relazione tecnico-illustrativa	24-050	-
	Data prima emissione	
	03/05/2024	





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

---

---

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

---

Relazione tecnico-illustrativa

03/05/2024

MB-mr-PE

24-050

Proponente



Progettisti





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

---

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. STRATEGIA PROGETTUALE .....	3
3. AREA D'INTERVENTO .....	5
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	9
5. ANALISI DELLO STATO DI FATTO .....	13
6. INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE.....	14
7. SINTESI GIURIDICA DELLA PROPOSTA.....	15
8. ALTERNATIVA DELLE SCELTE PROGETTUALI.....	16
9. ALLEGATI .....	16



## 1. PREMESSA

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) costituisce la prima fase di elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica ed è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale.

Il presente DOCFAP descrive i contenuti e le scelte progettuali effettuate in sede di studio di fattibilità in merito alla riqualificazione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni, sito in Via Valle Luna 3, a Varese e fornisce i chiarimenti atti a dimostrare la rispondenza della soluzione proposta alle finalità dell'intervento.

La proposta nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di potenziare gli spazi dedicati alla pratica sportiva e di ampliare l'offerta per le Società e Associazioni sportive del territorio, con la finalità di valorizzare la città attraverso nuove dotazioni sportive.

I due obiettivi principali sono:

- migliorare l'offerta sportiva attraverso la riqualificazione delle attrezzature sportive esistenti, in accordo con le più recenti caratteristiche in termini di qualità sportiva e tecnologica delle costruzioni;
- rispettare la sostenibilità ambientale garantendo la realizzazione di elementi efficienti sia dal punto di vista tecnologico, che di risparmio energetico e di sicurezza per i fruitori.

## 2. STRATEGIA PROGETTUALE

Nello specifico, la proposta progettuale riguarda la realizzazione di num. 3 campi da beach volley nell'area ora destinata all'attività di calcio a 7.

Di questi campi, due saranno coperti tramite tensostruttura costituita da struttura portante in acciaio sormontata da telo di copertura in PVC e apribile su tutti e quattro i lati. Il terzo campo, invece, sarà completamente scoperto.

A servizio e supporto dei sopracitati campi potranno essere utilizzati gli spogliatoi esistenti recentemente riqualificati.

L'impatto ambientale del progetto sarà studiato per essere contenuto e compatibile con la morfologia del contesto nel quale si inserisce, nonché rispetto alle politiche di sviluppo, di tutela e di valorizzazione ambientale espresse nei documenti regionali, intermedi e comunali di pianificazione e programmazione.

Il Centro Sportivo esistente si configura come un impianto complesso dedicato alla pratica di diverse discipline, tra cui il calcio, l'atletica leggera, il salto in lungo e in alto e il calcetto. Le strutture al suo interno risultano attualmente adeguate alle esigenze dell'utenza grazie anche alla predisposizione di locali di attività principali e di idonei ambienti e locali di servizio a completamento degli stessi; in questa ottica di riqualificazione dello stesso, il presente progetto si inserisce come completamento ultimo di una realtà avviata che può però ancora svilupparsi, ampliarsi e migliorarsi in modo strategico, al fine di ottimizzare le strutture esistenti andando a realizzare ed implementare la gamma di servizi attualmente offerti con opere pensate per offrire nuove attività sia nella stagione estiva che in quella invernale, garantendo così ai cittadini la continuità del servizio durante tutto l'anno.





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).



*Figura 1\_Vista aerea di progetto*



*Figura 2\_Render di progetto – Campi coperti e campo scoperto*

Relazione tecnico-illustrativa

Proponente



Progettista







### 3. AREA D'INTERVENTO

Il plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni si sviluppa su una superficie di circa 54.500 mq ed è costituito da tre macro aree interne, recintate e comunicanti, con valenza sportiva specifica:

- 1) zona atletica leggera;
- 2) zona beach volley;
- 3) zona calcio.



Figura 3\_Ortofoto con individuazione area di intervento

La prima area si estende su una superficie di circa 42.300 mq ed è destinata a diverse attività legate all'atletica leggera, che si suddividono a loro volta in due ambiti: indoor e outdoor.

Le strutture indoor comprendono una palestra di superficie pari a 146 mq, una palestrina di muscolazione di dimensioni inferiori (35 mq) ed un rettilineo coperto con pavimentazione in sintetico di circa 1.100 mq dotato di pista a 4 corsie (60 m di lunghezza), oltre agli spazi tecnici per decelerazione, pedane per il salto in lungo, salto in alto e salto con l'asta.

L'impianto è completo di spogliatoi riservati ad atleti e giudici di gara, locale infermeria e magazzino per attrezzature e macchinari. Sulla copertura del rettilineo è presente l'impianto fotovoltaico.

Le strutture outdoor, omologate FIDAL in classe B, consistono in una pista a 6 corsie (400 m di lunghezza) con fondo in sintetico e doppie pedane per salti e lanci, il tutto dotato di impianto di illuminazione a LED.



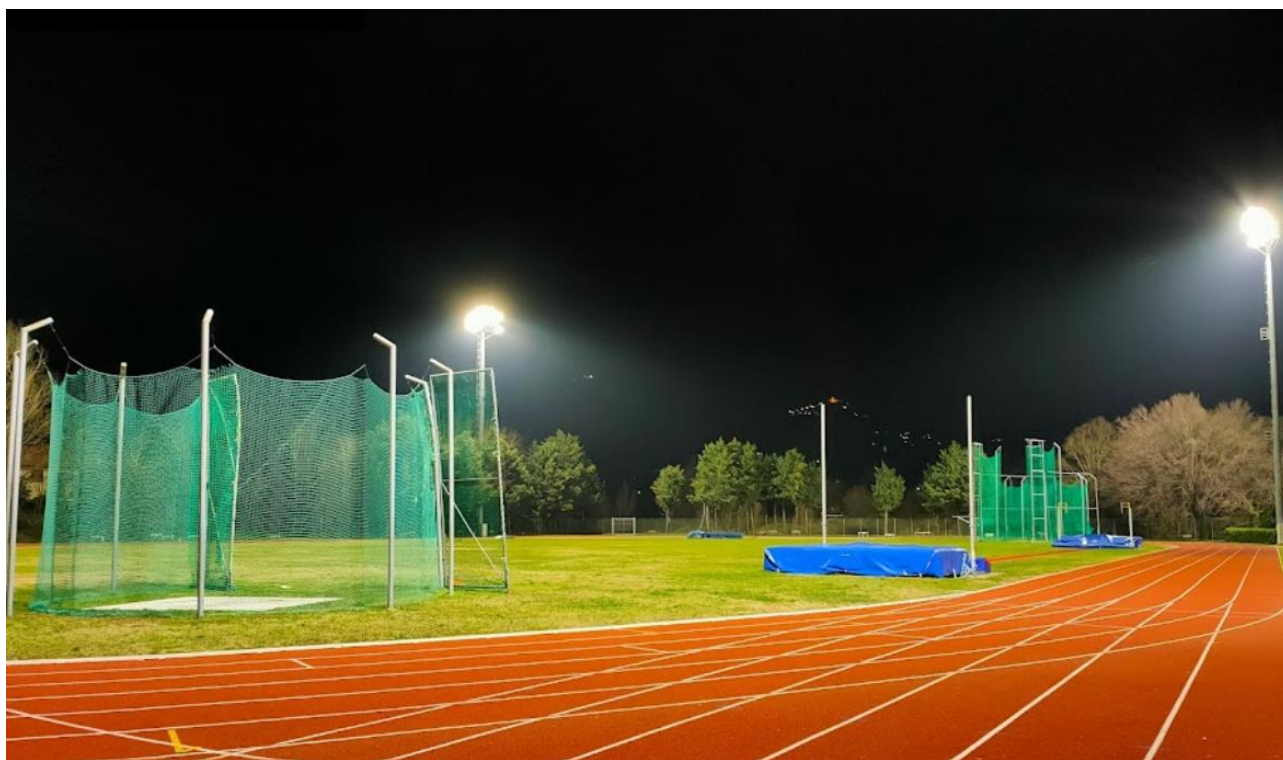
Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

La seconda area, destinata al beach volley, occupa una superficie di circa 1.100 mq e si compone di un campo con fondo in sabbia dotato di predisposizione per l'impianto di illuminazione che attualmente risulta fortemente malmesso e quindi in stato di disuso ed abbandono.

L'ultima area, designata per le attività calcistiche, occupa una superficie di circa 11.100 mq e si compone di num. 2 campi da gioco, entrambi con fondo in erba naturale. Il campo principale, per calcio a 11 giocatori, è servito da un blocco spogliatoi riservato a giocatori e arbitri recentemente interessato da un intervento di riqualificazione e dotato di impianto di illuminazione a LED. Questo impianto dispone di omologazione federale LND (Lega Nazionale Dilettanti) valida fino alla 1<sup>a</sup> categoria.

Il campo adiacente, invece, per calcio a 7 giocatori, è classificato come "rionale" ed è aperto alla cittadinanza che vi può accedere liberamente.

In prossimità di quest'ultimo, con affaccio sul prospiciente su Largo della Pesa, è presente un fabbricato di circa 33 mq, destinato a bar/edicola.



*Figura 4 \_Pista di atletica e attrezzatura per attività all'aperto*





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).



*Figura 5\_Pista di atletica e attrezzatura per attività all'aperto*



*Figura 6\_Spogliatoi campi calcio e ingresso da via Valle Luna*

Relazione tecnico-illustrativa

Proponente



Progettista







Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).



*Figura 7\_Vista da Via Giulio Giordani su campo da calcio a 11 giocatori*



*Figura 8\_Ingresso da Via Giulio Giordani*

Relazione tecnico-illustrativa

Proponente



Progettista



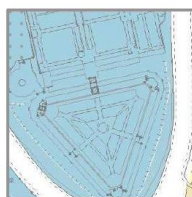
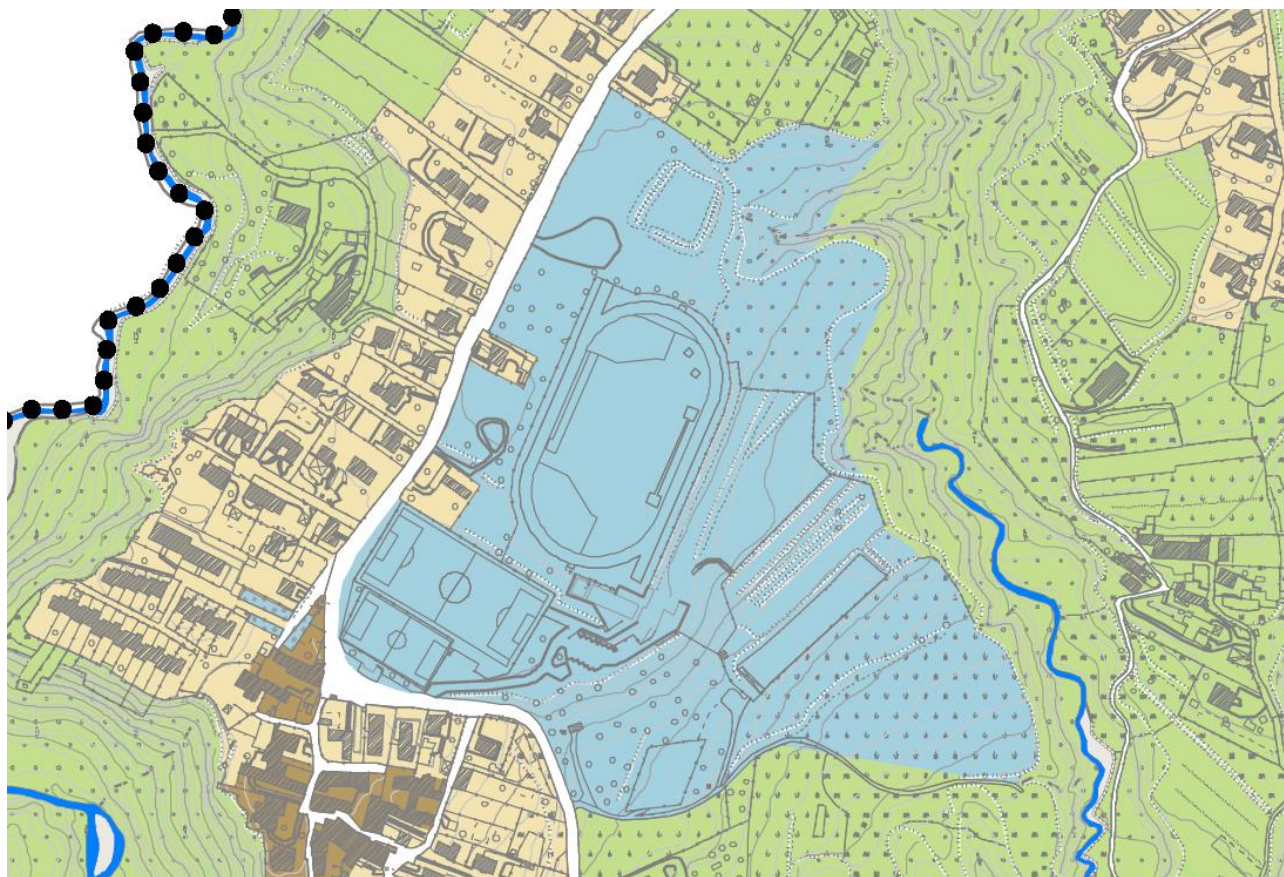




#### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche e edilizie vigenti.

A livello urbanistico, l'area del centro sportivo comunale è classificata nel Piano di Governo del Territorio all'interno dell'Elaborato 08 – Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968 come “Zto F - Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”.



##### Zto F

Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

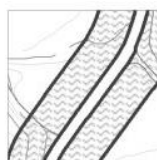
I tessuti costituenti la zona sono:

- Servizi di rango territoriale
- Servizi di rango comunale

Figura 9\_Stralcio PGT - Piano delle Regole - Elab. 08 - Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/1968



Per quanto riguarda i vincoli insistenti sull'area, si evidenzia l'esistenza di una fascia di rispetto della viabilità che si sviluppa lungo i lati ovest e sud del lotto di intervento, come da stralcio sotto riportato:



Fascia di rispetto viabilità  
D.Lgs. del 30.04.1992 n. 285

Figura 10\_Stralcio PGT - Piano delle regole - Foglio 6 - Vincoli antropici e infrastrutturali

La vie di riferimento sono rispettivamente Via Giordani (lato ovest) e Via Valle Luna (lato sud). Per determinare la classificazione urbanistica delle strade in oggetto è stato consultato il Piano Generale del Traffico Urbano (Quadrante Nord - Ovest) dal quale è emerso che le stesse risultano essere Strade urbane di quartiere (tipo E). A questo proposito, come previsto da D.P.R. del 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", nello specifico al comma 3 dell'art. 28 – Fasce di rispetto per l'edificazione, è stato mantenuto un limite di rispetto stradale di ampiezza pari a 20 m.

In materia di vincoli, come da stralci di seguito riportati, non si evidenziano ulteriori limitazioni interessanti l'area di intervento.





Proposta di finanzia di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calciate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).



Figura 11\_Stalicio PGT - Piano delle regole - Foglio 6 - Vincoli culturali e paesaggistico – ambientali



Figura 12\_Stalicio PGT - Piano delle regole - Foglio 6 - Vincoli ecologico - idrogeologici

Relazione tecnico-illustrativa

Proponente



Progettista







Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinate degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

In merito alla sensibilità paesistica, l'area in oggetto ricade in Classe III, quindi categorizzata come area a Sensibilità paesistica media. L'asse viario che la cinge, nelle vie Giordani e Valle Luna, è classificato come Strada panoramica.



Figura 13\_Stalicio PGT - Piano delle regole - Foglio 6 – Carta della sensibilità paesistica

In conclusione, si può affermare che il lotto di intervento, di proprietà del Comune di Varese, possiede notevole valenza sportiva ed è attualmente già utilizzato come area a servizio dei cittadini e delle associazioni sportive per la pratica di un'ampia gamma di sport indoor e outdoor.

Le opere in progetto, dunque, risultano adeguate alla destinazione funzionale dell'area e conformi alle normative urbanistiche vigenti sopra elencate, nonché alle normative vigenti in materia di costruzioni e impianti sportivi.



## 5. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Analizzando il contesto in cui si inserisce l'intervento in oggetto, si evidenzia che la riqualificazione del Centro Sportivo comporterebbe un notevole impatto positivo sul tessuto circostante e sull'ambiente socio-economico cittadino, implementando la gamma di servizi offerti con strutture adatte ad ospitare nuove attività destinate a tutte le fasce di utenti.

L'area è situata in una zona periferica della città di Varese, precisamente nel quartiere Calcinate degli Orrigoni, ma risulta ben collegata al centro città tramite Via Giulio Giordani prima, e la SS390, poi e alle località limitrofe tramite Via Valle Luna. Il contesto urbano nel quale si colloca presenta morfologie prevalentemente a destinazione residenziale e piccoli servizi di quartiere.

L'area è completamente recintata e ben servita da numerosi posti auto posizionati in adiacenza alle diverse aree di attività.

Come anticipato, il complesso sportivo è racchiuso ed è dotato di num. 2 accessi, di natura sia pedonale che carrabile, posizionati lungo Via Giulio Giordani e lungo Via Valle Luna.

Lo stesso confina a Nord, Sud ed Ovest con aree residenziali, più o meno densamente abitate, mentre lungo tutto il lato Est si estende un'area prettamente boschiva e agricola, con ampie aree verdi naturali.

Nel complesso, le condizioni del centro versano in un stato conservativo discreto e la presenza di idonea viabilità e di un discreto numero di posti auto garantisce un'ottima potenzialità di sviluppo in chiave sportiva.



## 6. INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

**L'obiettivo primario è la realizzazione di un centro sportivo economicamente sostenibile che sia da richiamo per le generazioni più giovani, con particolare riferimento all'aggregazione e socialità.**

Lo sport è ad oggi mezzo di rigenerazione urbana ed ambientale in quanto, attraverso strutture moderne, si realizza una sinergia di intenti tra la popolazione, caratterizzata dalla possibilità di svolgere attività sportiva agonistica e non agonistica, oltre che presenza di servizi di ristorazione.

Lo sport è un veicolo di inclusione, partecipazione e aggregazione sociale nonché uno strumento di benessere psicofisico e di prevenzione. Inoltre, svolge un ruolo sociale fondamentale in quanto strumento di educazione e formazione che permette lo sviluppo di capacità e abilità essenziali per la crescita equilibrata di ciascun individuo.

Nella consapevolezza di tale valore, il CONI si impegna affinché la pratica sportiva sia sempre più diffusa soprattutto tra i giovani, garantendo il diritto allo sport nelle aree territoriali più disagiate sviluppando e consolidando partnership con istituzioni pubbliche e organizzazioni private che garantiscono la sostenibilità economica delle iniziative di carattere sociale.

Lo Sport è importante per la società, per bambini, ragazzi, adulti e anziani. È una scuola di vita, s'imparano regole. S'impara a stare con gli altri per condividere e contribuire a obiettivi comuni difficili, sfidanti ma raggiungibili. Interessante quello che è riportato su Sport e migrazione anche sul libro bianco: Utilizzare il potenziale dello sport per l'inclusione sociale, l'integrazione e le pari opportunità. Lo sport contribuisce in modo significativo alla coesione economica e sociale e a una società più integrata. Tutti i componenti della società dovrebbero avere accesso allo sport: occorre pertanto tener conto delle esigenze specifiche e della situazione dei gruppi meno rappresentati, nonché del ruolo particolare che lo sport può avere per i giovani, le persone con disabilità e quanti provengono da contesti sfavoriti. Lo sport può anche facilitare l'integrazione nella società dei migranti e delle persone d'origine straniera, e sostenere il dialogo interculturale. Lo sport promuove un senso comune di appartenenza e partecipazione e può quindi essere anche un importante strumento d'integrazione degli immigrati. Per questo, è importante mettere a disposizione spazi per lo sport e sostenere le attività relative allo sport, affinché immigrati e società di accoglienza possano interagire positivamente.

Lo sport promuove il benessere fisico e sociale e va inteso non solo come performance volta al raggiungimento di prestazioni eccellenti, ma anche come incentivo all'aggregazione sociale, strumento di prevenzione e promozione della salute.

Sul libro bianco della COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE (Bruxelles, 11.7.2007) è riportato che: *"Lo sport ha una forte attrattiva per i cittadini europei, la maggioranza dei quali pratica con regolarità un'attività sportiva. Esso è anche fonte di valori importanti come lo spirito di gruppo, la solidarietà, la tolleranza e la correttezza e contribuisce così allo sviluppo e alla realizzazione personale. Lo sport inoltre promuove il contributo attivo dei cittadini dell'UE alla società, aiutando in tal modo a rafforzare la cittadinanza attiva".*

Gli atleti devono sperimentare di far parte di una rete sociale, di avere una base sicura di riferimento che si occupa e si preoccupa per loro, per il loro benessere e per la loro miglior performance individuale e di squadra, senza pretese impossibili e senza pressioni incalzanti.

Ancora su sport e solidarietà il libro bianco: *"La partecipazione a una squadra, principi come la correttezza, l'osservanza delle regole del gioco, il rispetto degli altri, la solidarietà e la disciplina rafforzano la cittadinanza attiva, e lo stesso si può dire dell'organizzazione dello sport a livello amatoriale, che si basa su società senza fini di lucro e sul volontariato. Il volontariato nelle organizzazioni sportive fornisce molte occasioni di istruzione non formale, che devono essere riconosciute e potenziate. Lo sport inoltre offre ai giovani possibilità interessanti di impegno e partecipazione alla società, e può aiutarli a rimanere lontani dal crimine".*





Proposta di finanza di progetto relativa alla riqualificazione e gestione del plesso sportivo di Calcinato degli Orrigoni in via Valle Luna 3, Varese (VA).

## 7. SINTESI GIURIDICA DELLA PROPOSTA

**DECRETO LEGISLATIVO 28 febbraio 2021, n. 38**

**Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi. (21G00045) come modificato dal DECRETO LEGISLATIVO 29 agosto 2023, n. 120.**

La proposta viene presentata dalla società SPORTPIÙ S.P.D. a r.l., P.IVA 03257040125 - C.F. 90038440120, sede in Castellanza - via Edmondo De Amicis, 5, avente i requisiti di cui all'art 2 comma 1 lett a)<sup>1</sup> del Dlgs 28/02/21 n.38.

La presente proposta viene inquadrata all'interno dell'art 4 comma 12 del medesimo Decreto che si riporta:

*“Le misure di semplificazione e di incentivazione di cui al presente articolo si applicano anche nel caso in cui la proposta di ammodernamento e riqualificazione sia presentata dalla sola associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto. In tale ipotesi, il documento di fattibilità e il ((progetto di fattibilità tecnica ed economica sono redatti nel rispetto del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36))*

*Per contribuire al consolidamento patrimoniale delle Società e Associazioni Sportive proponenti, il documento di fattibilità può altresì prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle altre aree (...) di proprietà pubblica per una durata fino a novantanove anni o il trasferimento della proprietà degli stessi alla Società o all'Associazione sportiva. Il documento di fattibilità può altresì contemplare la ridefinizione dei termini contrattuali in essere per l'utilizzo da parte della Società e Associazione sportiva proponente dell'impianto oggetto di intervento, ovvero di altro impianto pubblico esistente, in considerazione dell'intervento di ristrutturazione o nuova costruzione proposto. Tranne nei casi tassativamente previsti dall'ordinamento dell'Unione europea per le sole opere di urbanizzazione, le Società e le Associazioni sportive possono procedere liberamente all'affidamento dei lavori. In caso di lavori di importo inferiore a 1 milione di euro ovvero, per i lavori di importo superiore a 1 milione di euro, qualora le sovvenzioni pubbliche dirette non superino il 50% di detto importo, non trovano applicazione né ((le previsioni del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36)), né gli altri riferimenti al codice dei contratti pubblici di cui al presente decreto, e non si applica il comma 11.*

*((Ai fini dell'esecuzione e della successiva gestione degli interventi, e nella prospettiva di agevolare il coinvolgimento di risorse e capitali pubblici e privati, l'associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica ha facoltà di costituire una società di scopo partecipata in misura superiore al 50 per cento.))”.*

<sup>1</sup> a) Associazione o Società sportiva Dilettantistica: il soggetto giuridico affiliato ad una Federazione Sportiva Nazionale, ad una Disciplina Sportiva Associata o ad un Ente di promozione sportiva che svolge, senza scopo di lucro, attività sportiva, nonché la formazione, la didattica, la preparazione e l'assistenza all'attività sportiva dilettantistica.



## 8. ALTERNATIVA DELLE SCELTE PROGETTUALI

In questo capitolo analizzeremo le varie opzioni progettuali.

**OPZIONE “0”:** l’opzione “0” prevede il mantenimento dello stato dell’arte, senza inserimento di nuove strutture, con il mantenimento delle esistenti.

Ciò non viene in presa in considerazione dai soggetti proponenti in quanto non si ritiene l’offerta attuale compatibile con gli obiettivi suesposti, non garantendo una corretta remuneratività dell’investimento.

In tale circostanza rimarrebbero in capo all’Ente i costi manutentivi e fornitura dei vettori energetici.

**OPZIONE “1”:** l’opzione “1” è riferita alla proposta preferita dai proponenti (Vedi ALLEGATI TECNICI) e comprende una riqualificazione e trasformazione del comparto.

In particolare:

Campo da calcio a 11 giocatori	<i>Intervento di rigenerazione del manto in erba artificiale</i>
Campo da calcio a 7 giocatori	<i>Interventi di riqualificazione generale attraverso la realizzazione di un centro per il beach volley</i>
Palestre interne	<i>Valutazione circa la realizzazione di una palestra con tecnologia EMS e Vacufit</i>

**L’opzione è considerata attendibile in quanto le attività generano flussi di cassa sufficienti per coprire i costi gestionali operativi e per il rimborso del debito. (Vedi ALLEGATO – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO).**

**OPZIONE “2”:** l’opzione “2” è riferita alla proposta di investire inizialmente nella sola area calcio con trasformazione dell’attuale campo a 11 giocatori da erba naturale ad erba sintetica.

Campo in erba naturale a 11 giocatori	<i>Realizzazione di una superficie in erba sintetica</i>
---------------------------------------	--

**L’opzione è considerata attendibile ma il centro potrebbe non generare sufficienti flussi di cassa per coprire i costi gestionali operativi ed il rimborso del debito . (Vedi ALLEGATO – PIANO ECONOMICO FINANZIARIO\_ OPZIONE 2).**

## 9. ALLEGATI

- PEF – Opzione 0 “zero” (Opzione NON percorribile)
- PEF – Opzione 1 “uno”
- PEF – Opzione 2 “due” (Opzione NON percorribile)