

COMUNE DI VARESE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ("AT") AT05 "EX AERMACCHI"

DEL DOCUMENTO DI PIANO ("DdP") DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ("PGT") COMUNALE

DOCUMENTO DI NEGOZIAZIONE

(ai sensi dell'art. 8 delle Linee Guida, Direttive e Prescrizioni del vigente Documento di Piano del PGT del Comune di Varese)

L'anno 2022 il giorno 19 luglio, presso la Casa Comunale di via Sacco n.5 sono personalmente comparsi i signori:

- **Gardelli Gianluca** (CF GDRGLC67L04L682V) nato a Varese, il 04.07.1967, domiciliato - per la carica - presso il Municipio di Varese (VA), via Sacco, 5, sede del Palazzo Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto, in forza di Decreto Sindacale del 29.10.2019, nella sua qualità di Dirigente Area IX^ Gestione del Territorio *pro tempore* del

COMUNE DI VARESE

con sede in Varese, Via Sacco, 5, P. IVA: 00441340122 in esecuzione della deliberazione G.C. n. 139 del 27.06.2022 (che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale), esecutiva ai sensi di legge;

di seguito anche "Comune" o "Ente"

E

- **Mariaveronica Orrigoni** (CF RRGMMVR83P70L682V), nato a Varese, in data 30.09.1983, domiciliata per la carica in Varese V.le Aguggiari 8, che interviene al presente atto - munito degli occorrenti poteri - nella sua qualità di legale amministratore unico *pro tempore* della

SOCIETA' TIGROS S.P.A.

con sede in Solbiate Arno (Va), in Via del Lavoro, 45, P. IVA 12790620152, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese n. 00753150127,

di seguito anche "Società" o "Soggetto Attuatore"

PREMESSO CHE

- A.** Con atto di fusione stipulato in data 8 ottobre 2021 (a rogito del Notaio, Dott.ssa Nicoletta Borghi, Rep. n. 6840, Racc. n. 5107), la società TIGROS S.p.A. ha incorporato, mediante fusione, tra le altre, la società SAM 2020 s.r.l., con conseguente subentro, da parte della predetta società TIGROS S.p.A. "*in pieno diritto ed in tutto il patrimonio attività e passivo*" delle società incorporate, tra cui, per l'appunto, la predetta società SAM 2020 s.r.l., andandosi, conseguentemente, "*confondersi*" il relativo patrimonio con quello "*della società incorporante*". Per effetto del suddetto atto di fusione, dunque, la società TIGROS S.p.A. è divenuta proprietaria, tra l'altro, del compendio immobiliare (e degli immobili ivi insistenti, già industriali, ed allo stato dismessi) ubicato in Comune di Varese, di estensione complessiva pari mq. 30.794,00, catastalmente contraddistinto al Foglio 6, mappale n. 273.

- B.** Il complesso immobiliare di cui sopra - unitamente ad altre aree di proprietà del Comune di Varese, aventi estensione pari a circa mq. 7.206,00, catastalmente contraddistinte al Foglio 6, mappali n. 2934, n. 4739, n. 4740, n. 4741 e n. 4742 - risulta incluso dal Documento di Piano ("DdP") del vigente PGT comunale in Ambito di Trasformazione "AT05", denominato "Ex Aermacchi", di estensione territoriale complessiva (così come indicato dalla correlata Scheda d'Ambito) di mq. 38.000,00 (di cui, per l'appunto, mq. 7.206,00 versanti nella titolarità del Comune di Varese [Lotto 1] e mq. 30.794,00 di proprietà della società TIGROS S.p.A. [Lotto 2]). Si dà atto che entrambe le proprietà sono attraversate dal corso del Torrente Vellone, che risulta - per la maggior parte del tratto - tombinato; detto corpo idrico, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato, insiste sulle aree ricomprese nel suddetto Ambito di Trasformazione per un'estensione pari a circa mq. 2.857,00 e, segnatamente, per circa mq. 530,00 a valere sulle aree del Lotto 1 (di proprietà comunale) e per circa mq. 2.327,00 a valere sulle aree del Lotto 2 (di proprietà della società Tigros S.p.A.). Si precisa che il tratto a cielo libero del Torrente Vellone è catastalmente individuato come area demaniale, contraddistinta al Foglio 6, Mappale n. 3379.
- C.** Dal punto di vista della disciplina urbanistica, la suddetta Scheda di Documento di Piano relativa all'Ambito di Trasformazione "AT05" - "Ex Aermacchi" (cfr. "Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento") dà atto che "L'area fa riferimento all'ex stabilimento Aermacchi collocato lungo via Sanvito Silvestro, all'interno della dorsale che collega Bizzozzero con Masnago. Il disegno di Piano prevede il recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane con polarità rilevante. In questa cornice di senso le invarianti progettuali rimandano alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Vellone, al mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione del fronte strada dell'area".
- D.** Per quel che concerne, nel dettaglio, le previsioni edificatorie e funzionali assegnate dal vigente Documento di Piano del PGT comunale al compendio immobiliare di che trattasi, si dà atto che la relativa Scheda d'Ambito assegna alle aree e ivi incluse (ossia alle aree di proprietà della società TIGROS S.p.A. e a quelle versanti nella titolarità del Comune di Varese), i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- *Superficie territoriale: mq. 38.000;*
 - *Superficie coperta esistente: mq. 26.200 (dato indicativo);*
 - *Volumetria esistente: mc. 230.000 (dato indicativo);*
 - *Indice territoriale massimo: 3,0 mc/mq;*
 - *Quota perequativa obbligatoria: 1/3 del volume realizzato;*
 - *Attrezzature pubbliche e di uso pubblico: come determinato in base a quanto indicato nel Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico;*
 - *Altezza massima: 19,5 m.;*
 - *Rapporto di copertura: 30%;*



- *Abitanti teorici: 380;*
- *Modalità d'intervento: PII – Programmi Integrati di Intervento;*
- *Destinazioni d'uso non ammesse: Produttivo, Produttivo nocivo, Commerciale GSV, Culto, Agricenter, Distributori di carburante e Agricolo. Quanto alle destinazioni commerciali, inoltre, la suddetta Scheda d'Ambito prescrive che non è ammesso l'insediamento di più di una MSV.*

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- E. Atteso lo stato di dismissione e di obsolescenza funzionale che caratterizza il complesso immobiliare "Ex Aermacchi", la dante causa della società TIGROS S.p.A. (i.e. società SAM 2020 s.r.l. e, prima di essa, la società Italiana Diamanti s.r.l.) ha promosso l'avvio, nel corso dell'anno 2020, del procedimento sotteso alla promozione – in conformità con le previsioni edificatorie e funzionali dettate dal vigente PGT comunale – di una serie coordinata ed integrata di azioni e di interventi, nel loro insieme finalizzati a pervenire alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale del compendio incluso nel suddetto Ambito di Trasformazione, onde consentirne la rigenerazione e la riqualificazione, in coerenza anche ai principi di riduzione del consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana contenuti, rispettivamente, nella LR 31/2014 e nella LR 18/2019.
- F. Alle finalità di cui sopra, le società danti causa dell'odierna proprietaria (ciascuna per quanto di rispettiva spettanza in ragione delle titolarità nel tempo del compendio immobiliare de quo) hanno proceduto al deposito dei seguenti atti:
- (i) con nota del 6 marzo 2020 (PNG 28643), e successive integrazioni di cui alla nota del 30 aprile 2020 (PNG 43883), la Società Italiana Diamanti s.r.l. (in allora proprietaria del suddetto compendio immobiliare) ha prodotto specifico rilievo, finalizzato ad ufficializzare la consistenza del compendio immobiliare *ante* demolizione degli immobili ivi insistenti e correlata eliminazione delle coperture in fibra di cemento amianto e messa in sicurezza dell'area, al quale ha fatto seguito formale riscontro da parte del Comune di Varese, reso con nota del 15 maggio 2020 (PGN 48303);
 - (ii) con nota del 25 settembre 2020, la medesima società Italiana Diamanti s.r.l., ha formulato - ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 8, comma 2, lettera e-*quinquies* e all'art. 8-*bis*, comma 1 della LR 12/2005 (così come innovati dalla LR 18/2019) – istanza di inclusione il compendio immobiliare di che trattasi tra gli Ambiti idonei all'attivazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi e per gli effetti delle previsioni e delle incentivazioni contenute nella LR 18/2019. A tal riguardo, si dà atto che il Comune di Varese, a seguito del formale avvio del procedimento di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana (giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 7 agosto 2020, nel contesto della quale sono state indicate come aree potenzialmente idonee all'inclusione tra gli ambiti di rigenerazione *ex* LR 18/2019 le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di diffuso degrado, ivi compreso l'Ambito di Rigenerazione denominato n. 2a "Vellone Nord", all'interno del quale ricade l'area del comparto AT05 "Ex Aermacchi", in quanto funzionale alla rigenerazione idrologica ed idraulica nonché rigenerazione urbana delle porte della Città), ha formalmente individuato - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2021

- le aree dell'Ambito Trasformazione AT05 "Ex Aermacchi" tra quelle incluse tra gli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della citata LR 18/2019 nei quali è altresì definita la modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione di cui alla DGR XI/3509;

(iii) con istanza del 16 novembre 2020 (PGN 121454, 121455, 121457 e 121458) formulata dalla società Immobiliare Diamante s.r.l., successivamente integrata in data 9 febbraio 2021 a cura della società SAM 2020 s.r.l., *medio tempore* subentrata nel procedimento in questione in ragione della posizione giuridica radicatasi in capo ad essa, ha presentato domanda di attivazione della procedura di confronto e di negoziazione prevista dall'art. 8 del Documento di Piano del vigente PGT comunale.

G. Ad esito di quanto sopra, la Giunta Comunale di Varese, con propria deliberazione n. 69 del 9 aprile 2021, ha approvato – in conformità ai disposti del PGT vigente - il "Documento di negoziazione" riferito al "Programma Integrato di Intervento Area di Trasformazione del Documento di Piano AT05 – Area Ex Aermacchi" – Via Sanvito Silvestro".

H. Anche ai sensi dell'articolo 8 delle "Linee guida, direttive e prescrizioni" (DP_02) del Documento di Piano il quale prevede che *"Per l'attuazione delle aree di trasformazione contenute nel Documento di Piano, è necessario eseguire degli approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi affinché si determini la loro conformazione edificatoria. Prima della redazione del progetto di un piano che attui le previsioni di una delle aree di trasformazione, è quindi necessario che venga avviata una procedura di negoziazione, in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi (...)"*, in data 23 aprile 2021 è stato conseguentemente sottoscritto, tra la Società SAM 2020 s.r.l. e il Comune di Varese, il Documento di Negoziazione recante gli elementi essenziali del redigendo PII da presentarsi a cura della stessa società e rivolto all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT05 Ex Aermacchi".

I. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29 luglio 2021 è stato approvato il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Varese, già adottato con deliberazione Giunta Comunale n. 110 del 27 maggio 2021, che coinvolge il comparto in esame principalmente con la previsione della "Cerniera di Mobilità n. 5", le "zone 30", e i percorsi ciclabili del "Biciplan" itinerario n. 3 "Sanvito-Caracciolo".

RILEVATO CHE

J. Nelle more della predisposizione di proposta di Programma Integrato di Intervento finalizzata alla riqualificazione del suddetto Ambito AT05 "Ex Aermacchi", la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, Paesaggio delle Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, con proprio provvedimento prot. n. 0018384-P del 23 luglio 2021, ha avviato – ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 - il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale del compendio immobiliare ricompreso nell'Ambito AT05, in ragione dell'interesse *"storico-architettonico e storico relazionale particolarmente importante di parte del compendio già sede degli uffici e degli stabilimenti Macchi-Nieuport / Aeronautica Macchi / Aermacchi sito in Varese, Via Sanvito, 80"*.

K. Il suddetto procedimento si è concluso con l'emanazione, in data 17 dicembre 2021, di Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A), con il quale sono stati dichiarati *"di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali"* i seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar

del 1952; (iv) aree di collegamento, con conseguente sottoposizione degli stessi "a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali".

- L. Conseguentemente, ed alla luce del Decreto di vincolo di cui al punto che precede, si è reso necessario procedere alla definizione di una nuova soluzione progettuale, caratterizzata da un nuovo assetto urbanistico e distributivo del redigendo Programma Integrato di Intervento finalizzata, da un lato, alla preservazione ed alla rifunzionalizzazione dei beni tutelati con il Decreto di vincolo di cui sopra e, dall'altro lato, alla riqualificazione ed alla rigenerazione dell'intero Ambito "Ex Aermacchi", con correlata e conseguente necessità di pervenire alla definizione di un nuovo "Atto di negoziazione", da stipularsi tra la società Tigros S.p.A. e Comune di Varese in aggiornamento di quello sottoscritto il 23 aprile 2021.
- M. Persiste altresì la necessità di intervenire tempestivamente all'eliminazione delle coperture in fibra di cemento amianto e messa in sicurezza dell'area dando seguito alla procedura per lo smaltimento anche attraverso l'aggiornamento, pur nelle more della sottoscrizione del nuovo Atto di negoziazione, del cronoprogramma riportato negli atti amministrativi già avanzati per ottenere le necessarie autorizzazioni.
- N. Come evidenziato sin d'ora, alla luce degli studi progettuali sin qui condotti anche in conseguenza del citato intervento della Sovrintendenza che, per quel che concerne, in particolare, l'assetto urbanistico da prevedersi con il redigendo PII, gli interventi si articoleranno in due distinti Lotti funzionali, ovverossia nel Lotto 1, riferito all'area di proprietà del Comune di Varese, e nel Lotto 2, riferito all'area di proprietà della società Tigros S.p.A., e che il redigendo PII verrà sviluppato in rapporto ai suddetti Lotti in base ai seguenti parametri urbanistici essenziali:

- **Capacità edificatoria massima ammissibile** ($= mq. 38.000 \times 3$) mc. 114.000,00;

- **Capacità edificatoria massima ammissibile al netto delle aree di proprietà demaniale**
mc. 105.429,00, di cui:

Lotto 1 (Comune di Varese) mc. 20.028,00

Lotto 2 (Società Tigros S.p.A.) mc. 85.401,00

- **Capacità edificatoria in progetto** mc. 73.872,00 < mc. 105.429,00, di cui:

Lotto 1 (Comune di Varese) mc. 20.028,00 = mc. 20.028,00

Lotto 2 (Società Tigros S.p.A.) mc. 53.844,00 < mc. 85.401,00

- **Destinazioni funzionali**

Lotto 1 (Comune di Varese) = da definire

Lotto 2 (Società Tigros S.p.A.) = mc. 53.844,00 (corrispondente da una SdP di mq. 17.948,00), articolata secondo il seguente mix di destinazioni funzionali:

- Commerciale di media struttura (con SV fino a mq 2.500,00) = mc. 11.358,00 / SdP mq. 3.786,00
- Commerciale – Esercizi di vicinato (n. 5 unità) = mc. 4.500,00 / SdP mq. 1.500,00
- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande = mc. 1.743,00 / SdP mq. 581,00
- Attività direzionali e terziarie = mc. 9.315,00 / SdP mq. 3.105,00
- Centro Sportivo = mc. 26.928,00 / SdP mq. 8.976,00

= mc. 53.844,00 / SdP mq. 17.948,00

- **Superficie di vendita (SV) in progetto**

- n. 1 esercizio di media struttura di vendita di livello 3 = mq. 2.475,00
- n. 5 esercizi di vicinato distinti ed autonomamente accessibili = mq. 1.032,00, di cui:
 - Esercizio di vicinato Unità 1 = mq. 236,00
 - Esercizio di vicinato Unità 2 = mq. 242,00
 - Esercizio di vicinato Unità 3 = mq. 239,00
 - Esercizio di vicinato Unità 4 = mq. 173,00
 - Esercizio di vicinato Unità 5 = mq. 142,00

- **Superficie coperta nello stato di fatto AT05**

(Lotto 1 stimati mq. 1.174,00 + Lotto 2 da rilievo mq. 26.392,96) = mq. 27.566,96

- **Superficie coperta massima realizzabile (ST 38.000 x RC 30%)** = mq. 11.400,00

- **Superficie coperta di progetto (Lotto 1 e Lotto 2)** = mq. 11.258,00 < mq. 11.400,00 massima
< mq. 27.566,96 esistente

- **Quota perequativa obbligatoria (1/3 volume in progetto)**

Lotto 1 (Comune) = da determinare in relazione alle funzioni di progetto che verranno definite;

Lotto 2 (Tigros S.p.A.) = mc. 17.946,00;

- **Superficie minima a servizi (standard)** – Art. 9 NTA Piano dei Servizi (“PdS”)

Lotto 1 (Comune) = da determinare in relazione alle funzioni di progetto che verranno definite;

Lotto 2 (Tigros S.p.A.) = mq. 11.070,00, di cui: mq. 5.535,00 a parco pubblico / di uso pubblico e 5.535,00 a parcheggi pubblici/di uso pubblico;

- **Dotazioni di standard in progetto**

Lotto 1 (Comune) = dotazioni a disposizione per le funzioni di progetto da definire: mq. 4.599,00, di cui: mq. 2577,00 a parco / di uso pubblico e mq. 2.022,00 a parcheggi pubblici / di uso pubblico;

Lotto 2 (Tigros S.p.A.) = mq. 12.196,00 (> mq. 11.070,00) di cui: mq. 7.704,00 a parco-verde pubblico/di uso pubblico e mq. 4.492,00 a parcheggi pubblici/di uso pubblico;

- **Fabbisogno parcheggi:**

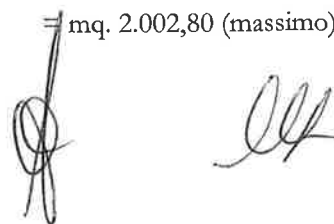
Lotto 1 (Comune):

- Fabbisogno parcheggi pubblici / di uso pubblico a standard da PGT, da determinare in relazione alle funzioni di progetto che verranno definite;

(art. 16, comma 6, NTA del Piano dei Servizi / art. 8 NTA del Piano delle Regole)

- Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali (Legge 122/89) = mq. 2.002,80 (massimo)

Lotto 2 (Tigros S.p.A.):



- Fabbisogno parcheggi pubblici (mix funzioni private) = mq. 7.550,00 = 302 p.a.
(art. 8, comma 5 e 11 NTA PdR)
- Fabbisogno parcheggi privati (mix funzioni private) = mq. 2.300,00 = 92 p.a.
(art. 8, comma 9 e 11 NTA PdR)
- Fabbisogno ex lege 122/89 (mix funzioni private) = mq. 2.346,60
(volume in progetto mq. 26.916 – volume conservato mc. 3.450) \times 1/10
- Fabbisogno parcheggi pubblici (impianto sportivo) = mq. 5.175,00 = 207 p.a.
(art. 16, comma 6 PdS)
- Fabbisogno ex lege 122/89 (impianto sportivo) = mq. 1.707,60
(volume in progetto mq. 26.928 – volume conservato mc. 9.852) \times 1/10

- **Dotazione parcheggi in progetto:**

Lotto 1 (Comune):

- Dotazione parcheggi = n. 71 posti auto - mq. 2.022,00 > mq. 2.002,80
(dato eventualmente da implementare per verifica ai sensi dell'art. 16, comma 6 c.6 NTA PdS e art. 8 NTA del PdR in base alle funzioni di progetto che verranno definite)

Lotto 2 (Tigros S.p.A.):

- Dotazione parcheggi pubblici / uso pubblico (mix funzioni private) = mq. 8.745,00 (> mq. 7.550,00 art. 8 PdR; > mq. 5.535,00 art. 9 PdS), corrispondente a n. 297 posti auto (< 302 p.a. art. 8 PdR; > 222 art. 9 PdS), con necessità di monetizzazione di n. 5 posti auto;
- Dotazione parcheggi privati (mix di funzioni private) = mq. 2.533,00 (> mq. 2.300,00 art.8 PdR) corrispondente a n. 92 posti auto (pari al fabbisogno generato di n. 92 p.a. art. 8 PdR)
- Dotazione parcheggi ex 122/1989 (mix di funzioni private) = mq. 2.533,00 > mq. 2.346,60
- Dotazione parcheggi pubblici / uso pubblico (impianto sportivo) = mq. 5.895,00 (> mq. 5.175,50 art. 16 PdS), corrispondente a n. 207 posti (pari al fabbisogno generato di n. 207 p.a. art. 16 PdS)
- Dotazione parcheggi privati ex lege 122/1989 (impianto sportivo) = mq. 5.895,00 > mq. 1.707,60

1.

- **Fabbisogno superficie scoperta-drenante art. 3.2.3 RLI (15% ST)** = mq. 5.700,00, di cui:

- Lotto 1 (Comune) = mq. 1.080,90 (mq. 7.206,00 x 15%);
- Lotto 2 (Tigros S.p.A.) = mq. 4.619,10 (mq. 30.794,00 x 15%);

- **Superficie scoperta-drenante art. 3.2.3 RLI in progetto** = mq. 8.270,00 > mq.5.700,00, di cui:

- Lotto 1 (Comune) = mq. 2.339,00 > mq. 1.080,90;
- Lotto 2 (Tigros S.p.A.) = mq. 5.931,00 > mq. 4.619,10.

ATTESO CHE

- O. Il già citato art. 8 “*Criteri e procedure di negoziazione*” delle “*Linee guida, direttive e prescrizioni*” (DP_02) del Documento di Piano dispone, tra l'altro, che “1. Per l'attuazione delle aree di trasformazione contenute nel Documento di Piano, è necessario eseguire degli approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi affinché si determini la loro conformazione edificatoria. Prima della redazione del progetto di un piano che attui le previsioni di una delle aree di trasformazione, è quindi necessario che venga avviata una procedura di negoziazione, in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi (...)”.
- P. In attuazione delle disposizioni che precedono, a seguito di istanza avanzata in data 21.06.2022 (pgn. 72365) da parte della società Tigros S.p.a. tesa a riattivare la procedura di confronto e negoziazione prevista dall'art. 8 del Documento di Piano e del conseguente confronto intercorso tra Tigros S.p.A. e Comune di Varese, nel rispetto del Decreto di vincolo apposto dalla Soprintendenza nei termini di cui alla superiore premessa, il presente “Documento di negoziazione” reca – in via novativa rispetto al pregresso Documento di Negoziazione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 9 aprile 2021 e stipulato tra le parti in data 23 aprile 2021- l'individuazione degli elementi essenziali del redigendo Programma Integrato di Intervento finalizzato all'attuazione – in conformità al vigente PGT comunale – delle previsioni di rigenerazione e di riqualificazione del sito contenute nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione AT05 -“Ex Aermacchi”.
- Q. Con la medesima istanza di riattivazione della procedura di negoziazione del 21.06.2022, la Società Tigros si è altresì obbligata nei confronti del Comune di Varese a addivenire alla stipulazione del presente documento in una data convenuta tra le parti che non sia successiva al termine indicato alla seguente lettera R.
- R. La Giunta Comunale con deliberazione n. 139 del 27 giugno 2022 ha approvato il presente schema di nuovo Documento di negoziazione da stipularsi entro 30 giorni decorrenti dalla suddetta data di approvazione della citata deliberazione.
- S. Visti gli atti avanzati da Tigros S.p.A. agli enti competenti in data 18 luglio 2022 n. 7993/2022 , pur nelle more della sottoscrizione del nuovo Atto di negoziazione, per la prosecuzione dell'iter di smaltimento delle coperture in cemento amianto presenti sugli edifici del lotto 2 di sua proprietà comprendenti l'aggiornamento del cronoprogramma facente parte della documentazione amministrativa già avanzata per ottenere le necessarie autorizzazioni.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le predette Parti si stipula il seguente

DOCUMENTO DI NEGOZIAZIONE

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO FINALIZZATO ALLA PRESERVAZIONE ED ALLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE ED ALLA COMPLESSIVA RIGENERAZIONE URBANISTICA ED ALLA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT05 – “EX AERMACCHI”

1. In conformità alle previsioni di cui all'art. 8 delle *"Linee guida, direttive e prescrizioni"* (DP_02) del Documento di Piano del vigente PGT comunale, il presente "Documento di negoziazione" individua gli obiettivi e le finalità sottese alla successiva formalizzazione di specifico Programma Integrato di Intervento (di seguito anche "PII") finalizzato alla preservazione ed alla valorizzazione dei beni di cui al successivo comma 2 nonché alla complessiva rigenerazione (urbanistica, edilizia ed ambientale) ed alla riqualificazione funzionale dell'intero compendio immobiliare ricompreso dal vigente Documento di Piano in Ambito di Trasformazione AT05 - "Ex Aermacchi".

2. In particolare, ed in conformità al Decreto di vincolo e di tutela n. 0031649-A, apposto in data 17 dicembre 2021 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia – relativo ai seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento - il PII dovrà uniformarsi all'obiettivo prioritario di preservare, rifunzionalizzare e valorizzare i suddetti beni tutelati, nel contesto dell'insieme degli interventi pubblici, privati e di interesse pubblico e generale di prevista realizzazione in sito, sottesi, nel loro complesso, ad assicurare la complessiva valorizzazione dell'area industriale dismessa "Ex Aermacchi", mediante l'eliminazione dell'attuale stato di dismissione e di obsolescenza funzionale in cui essa versa, a tal fine prevedendo la realizzazione di un insieme organico ed integrato di interventi preordinati a pervenire alla complessiva rigenerazione del compendio immobiliare ed alla preservazione della relativa memoria storica, contestualmente implementando il complessivo sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale a disposizione dell'intera cittadinanza.

3. In applicazione dei disposti di cui al comma 3 dell'art. 8 delle *"Linee guida, direttive e prescrizioni"* (DP_02) del Documento di Piano, gli interventi che verranno previsti nel PII, secondo i parametri urbanistici sinteticamente descritti alla lettera N delle premesse e le consistenze indicate ai successivi art. 2 e 3, saranno finalizzati:

a) a *"migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente dei nuovi interventi e dei relativi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo contenute nelle schede delle aree di trasformazione"*. In coerenza con quanto sopra:

(i) Tigros S.p.A., a seguito della definitiva approvazione del PII, nel contesto del complessivo assetto urbanistico e funzionale previsto dal suddetto strumento di programmazione negoziata, dovrà (i) preservare e valorizzare gli immobili oggetto di intervenuta apposizione di vincolo di interesse culturale, prevedendone la rifunzionalizzazione anche per attività di interesse pubblico e generare e (ii) operare la demolizione dei manufatti industriali dismessi non oggetto di vincolo, assumendo l'impegno ad effettuare gli eventuali interventi di bonifica dei suoli (qualora e se necessari in base alle funzioni di prevista allocazione in sito ed alle Tabelle normative di riferimento) e di sgombero dalle macerie derivanti dalle demolizioni.

Tigros S.p.A., come da documentazione inviata in data _____, per la prosecuzione della procedura amministrativa atta ad ottenere l'autorizzazione per lo smaltimento delle coperture in cemento amianto presenti sugli edifici di sua proprietà comprendente un aggiornamento del cronoprogramma, dovrà completare l'intervento entro 3 mesi dal conseguimento delle correlate autorizzazioni, ovvero, se inferiori, entro le tempistiche indicate nei correlati provvedimenti abilitativi / autorizzativi.



Tigros S.p.A. dovrà provvedere alla demolizione completa degli edifici insistenti sul Lotto 2 non oggetto di vincolo di preservazione entro il termine di 6 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica annessa al redigendo PII.

Il Soggetto Attuatore (società Tigros S.p.A.) manifesta sin d'ora la propria disponibilità a procedere - a propria cura e spese - anche alla demolizione dei manufatti insistenti sul Lotto 1 di proprietà del Comune, subordinatamente alla ricezione, da parte del Comune medesimo, di formale richiesta in tal senso, che dovrà comunque pervenire entro il termine di 3 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica da annettersi al PII. In tal caso, il Soggetto Attuatore, in aggiunta a quando di seguito descritto per il Lotto 1 relativamente ai nuovi parcheggi, parco Vellone e miglioramento idraulico, provvederà alla sistemazione provvisoria dell'area destinata al sedime e area pertinenziale del nuovo edificio. Resta peraltro sin d'ora inteso che l'eventuale scelta dell'Ente di non procedere alla demolizione degli edifici insistenti sul lotto versante nella propria titolarità (*i.e.* Lotto 1) e quindi di non presentare la suddetta richiesta non potrà in alcun modo costituire elemento ostativo all'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal PII al Lotto 2 e non fa venir meno gli obblighi assunti da Tigros con il presente documento di negoziazione e con la stipulando convenzione accessoria al redigendo PII;

(ii) Il PII dovrà prevedere l'allocatione, a valere sui due Lotti di prevista articolazione del PII medesimo, una complessiva capacità edificatoria (comprensiva anche della quota spettante al Comune di Varese e della realizzazione di un nuovo impianto sportivo) in dimensionamento nettamente inferiore alla volumetria massima realizzabile in sito in applicazione dei parametri edificatori assegnati dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione "AT05" (capacità edificatoria in progetto, comprensiva della quota di spettanza del Comune di Varese = mc. 73.872,00 < mc. 105.429,00, capacità edificatoria calcolata al netto di quella correlata alle aree di proprietà Demaniale), con ciò operando una sensibile riduzione dei carichi insediativi di progetto;

b) a "*partecipare al miglioramento della qualità urbana e all'aumento delle prestazioni degli edifici, che consentano di risparmiare risorse e diminuire le emissioni inquinanti*" attraverso le seguenti azioni da attuarsi a propria cura e spese nell'ambito dell'attuazione del redigendo PII: (i) la preservazione e la rifunzionalizzazione degli edifici oggetto di intervenuta apposizione di Decreto di vincolo di interesse culturale (*i.e.* Hangar del 1915, Torre dell'acqua, Hangar del 1952 e aree di collegamento), (ii) la demolizione dei restanti preesistenti manufatti produttivi dismessi (non caratterizzati da valenza storico - documentale) e (iii) la previsione di realizzazione di un insieme di interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, armonicamente integrati ed ottimamente inseriti nel contesto territoriale di riferimento. Gli interventi di cui sopra costituiscono elementi che, nel loro insieme, concorrono, unitamente alla necessaria preservazione degli edifici di valenza storico / documentale, ad un complessivo miglioramento della qualità urbana, anche grazie alla previsione di una serie di servizi (nuovo impianto sportivo, aree a verde di pubblica fruizione, parcheggi pubblici, implementazione del sistema viabilistico e della mobilità dolce, ecc.), nel loro complesso idonei ad implementare il complessivo bagaglio urbanizzativo e dotazionale a disposizione della cittadinanza. Gli edifici di prevista nuova realizzazione dovranno rispettare le indicazioni di sostenibilità ambientale definite all'art. 23 del Piano delle Regole (ove possibile con ulteriore miglioramento) e dalla Scheda d'Ambito "AT05", ovvero le previsioni contenute nella normativa nazionale e regionale *medio tempore* intervenuta e vigente;

c) a “partecipare alla costruzione della città pubblica attraverso l’attuazione degli obiettivi strategici di piano” attraverso le seguenti azioni da attuarsi a propria cura e spese nell’ambito dell’attuazione del redigendo PII: (i) il reperimento di una significativa dotazione di aree e superfici a disposizione della cittadinanza (parcheggi di uso pubblico, verde di uso pubblico parco Vellone), (ii) la prevista realizzazione di opere di potenziamento del sistema infrastrutturale (percorso ciclopeditonale del Biciplan, sistemazioni viabilistiche trasportistiche, miglioramento aspetti idraulici del torrente Vellone) e (iii) la minimizzazione del carico urbanistico che costituiscono, nel loro insieme, elementi che caratterizzano il PII come idoneo a concorrere alla costruzione della “Città Pubblica”. A questi interventi che concorrono alla realizzazione della città pubblica, si affianca, qualificandosi come servizio privato rivolto al pubblico e di interesse generale, la previsione di un nuovo impianto sportivo polivalente convenzionato, derivante dalla rifunzionalizzazione di preesistente edificio dichiarato di valenza culturale (i.e. edificio “Hangar” del 1952).

Il P.I.I. contribuirà, altresì, a dare attuazione alle strategie del P.U.M.S. implementando l’offerta di posti auto as-serviti ad uso pubblico con tutti i servizi propri di una cerniera di mobilità (bike sharing, colonnine di ricarica elettrica, servizi m.a.a.s., ecc...), realizzando un tratto dell’itinerario n. 3 del Biciplan “Sanvito-Caracciolo” e progettando le sistemazioni delle vie confinanti con il comparto AT05 secondo criteri idonei alla creazione delle previste “zone 30”;

d) a “concordare, per le aree di trasformazione interessate, possibilità e modi di rilancio delle attività economiche” attraverso le seguenti azioni da attuarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore nell’ambito dell’attuazione del redigendo PII: in tal senso, la previsione di allocazione in sito di nuova media struttura di vendita, di esercizi di vicinato (tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata), di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di funzioni terziario-direzionali, unitamente ad un nuovo impianto sportivo polivalente costituiscono occasione di effettivo rilancio e di potenziamento delle attività economiche e sociali presenti sul territorio, implementando, conseguentemente, il complessivo livello di competitività e di potenzialità occupazionale, atteso che nelle nuove attività economiche in progetto saranno occupati prioritariamente cittadini residenti in Comune di Varese.

ART. 2 – OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Il redigendo PII dovrà prevedere, a cura e onere della società Tigros S.p.A., la realizzazione (progettazione, esecuzione, direzione lavori e collaudo) – con tempistiche da definire entro gli ordinari termini di vigenza del Programma Integrato di Intervento (10 anni dalla data di stipula della correlata convenzione urbanistica) - dei seguenti interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, costituenti, nel loro complesso, interventi urbanizzativi e dotazionali a corredo del PII medesimo:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

a.1) Lotto 1:

- parcheggio pubblico per n. 71 posti auto, per un importo inizialmente stimato di € 164.010,00 (oltre IVA nei termini di legge);
- verde pubblico “Parco Vellone”, in estensione pari a mq. mq 2.577,00, per un importo preliminare stimato di € 141.735,00 (oltre IVA nei termini di legge);



- sistemazione provvisoria del sedime ed area pertinenziale del nuovo fabbricato comunale mq. 774,00 pari ad €. 42.570,
- per un importo complessivo stimato, dunque, pari € 348.315,00 (= € 164.010,00 + 141.730,00 + 42.570), oltre ad IVA nei termini di legge.

a.2) Lotto 2:

- parcheggio pubblico / di uso pubblico a raso per n. 156 posti auto (per un importo stimato di € 444.708,00, oltre ad IVA nei termini di legge) + parcheggio pubblico / di uso pubblico interrato al servizio del centro sportivo per n. 207 posti auto (per un importo stimato di € 1.945.350,00, oltre ad IVA nei termini di legge) + parcheggi pubblico / di uso pubblico in interrato al servizio del mix funzionale per n. 141 posti auto (per un importo stimato di € 1.403.490,00), per un importo complessivo preliminare stimato di € 3.793.548,00.
- Verde pubblico / di uso pubblico attrezzato "Parco Vellone" in estensione pari a mq. 7.704,00, comprendente la realizzazione di percorso ciclopeditonale, per un importo inizialmente stimato di € 423.720,00.

Complessivamente, dunque, il valore delle opere di urbanizzazione primaria in previsione di prevista realizzazione, a cura e spese della società Tigros, all'interno del perimetro del redigendo PII ammonta ad € **4.565.583,00** (= € 348.315,00 + 3.793.548,00 + 423.720,00), oltre ad IVA nei termini di legge.

a.3) Opere di estensione del percorso ciclopeditonale esterno al comparto di intervento da realizzarsi non in sede propria, nelle tratte qui di seguito indicate attuative del Biciplan previsto dal P.U.M.S.:

- Pista ciclabile Via Castoldi, per un importo preliminare stimato di € 8.662,50, oltre IVA nei termini di legge;
- Pista ciclabile lungo la Via Sanvito Silvestro (i.e. Stralcio 1, Ambito di intervento; Stralcio 2, prolungamento fino a Via Casati; Stralcio 3, prolungamento fino a Via Crispi, Stralcio 4, prolungamento fino a Via XXV Aprile; Stralcio 5, prolungamento fino a Piazza Montegrappa), per un importo preliminare stimato di 203.362,50, oltre ad IVA nei termini di legge,

Per un importo complessivo pari ad € **212.025,00** (= € 8.662,50 + 203.362,50), oltre ad IVA nei termini di legge.

a.4) Opere di sistemazione viabilistica e trasportistica esterne al comparto di intervento, costituite da quelle qui di seguito elencate:

- opere viarie (sistemazione strade perimetrali all'ambito di intervento) il cui approntamento dovesse risultare necessario e a seguito delle risultanze delle analisi viabilistiche da redigersi in sede di PII in ottemperanza alle prescrizioni di Scheda dell'Ambito di Trasformazione "AT05" e del PUMS, per un importo preliminare stimato di € **269.280,00**, oltre ad IVA nei termini di legge.

Eventuali costi diretti (corrispettivi per l'acquisto) e indiretti (spese per attività amministrative) per l'acquisizione di eventuali aree private interessate dalle opere del presente art. 2 (compresi costi procedurali, di frazionamento, ed altri ad esso connessi) saranno a carico della società Tigros S.p.A che, in quanto soggetto attuatore del PII si occuperà altresì di tutti gli oneri amministrativi per dette acquisizioni.

Il valore complessivo stimato delle opere di urbanizzazione primaria *infra* ed *extra-comparto*, comunque funzionali all'attuazione del PII (anche ai sensi e per gli effetti dell'applicazione delle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001) è pari ad € 5.046.888,00 (= € 4.565.583,00 + 212.025,00 + 269.280,00), oltre IVA nei termini di legge;

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

b.1) Lotto 1: opere di bonifica + demolizioni parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale, per un importo stimato in via preliminare pari ad € 74.962,80, oltre ad IVA nei termini di legge;

b.2) Lotto 2: opere di bonifica, per un importo preliminare stimato di € 213.400,00, oltre ad IVA nei termini di legge.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria, così come stimato in via preliminare e da verificare in sede di PII, ammonta ad € 288.362,80 (= € 74.962,80 + 213.400,00), oltre IVA nei termini di legge.

c) Opere pubbliche essenziali al miglioramento idraulico del Torrente Vellone:

Opere finalizzate al ripristino ed al miglioramento degli aspetti idraulici del torrente Vellone, non già ricomprese nelle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto a) e non computabili per le dotazioni richieste in adempimento alla vigente normativa concernente l'invarianza idraulica per il nuovo intervento edificatorio privato del PII, per un importo stimato in via preliminare di € 458.944,20, oltre ad IVA nei termini di legge.

Il valore complessivo delle opere sopra elencate, in questa sede stimato in via preliminare e da verificare in sede di P.I.I., ammonta, dunque, ad € 458.944,20, oltre IVA nei termini di legge;

d) Opere previste a titolo di servizio privato rivolto al pubblico e di interesse generale, oggetto di convenzionamento: realizzazione (progettazione, esecuzione, direzione lavori e collaudo) di un nuovo palazzetto dello sport polivalente privato e convenzionato con il Comune di Varese secondo quanto meglio indicato al successivo punto (ii) composto da piscina, palestra e palazzetto basket. In particolare, e con riferimento alla prevista realizzazione del suddetto impianto sportivo, le Parti si danno reciprocamente atto:

(i) della rilevanza strategica correlata alla realizzazione di detta struttura sportiva, anche tenuto conto della vetustà dell'impianto sportivo natatorio comunale oggi esistente nonché dell'assenza di palestre pubbliche dotate di capienza adeguata per determinate manifestazioni, con la conseguenza che il suddetto impianto andrà ad assumere particolare rilevanza strategica, anche con riferimento all'incremento del livello di offerta di servizi sportivi / ricreativi a disposizione della cittadinanza; A tal fine, in sede di elaborazione del PII verranno previste caratteristiche tecnico costruttive dell'impianto sportivo che, compatibilmente con le disposizioni di tutela legati al vincolo culturale riconosciuto con decreto del 17.12.2021 per l'hangar del 1952, lo rendano rispondente secondo le norme CONI alla tipologia di "impianto sportivo agonistico";

(ii) della circostanza che, anche allo scopo di valorizzare quanto indicato al punto precedente punto (i), risulta essere in corso di definizione – tra la società Robur et Fides Varese (nella sua qualità di futuro gestore, così individuato da Tigros, dell'impianto sportivo in progetto) e l'Amministrazione comunale – specifica convenzione finalizzata ad assicurare al Comune, da parte del futuro gestore, l'utilizzo gratuito del suddetto impianto sportivo secondo principi che, nel rispetto della vigente normativa (tra cui l'art. 93, comma 2 della LR 12/2005 e l'art. 21 del Piano dei Servizi del vigente PGT comunale) qualificano la struttura come servizio privato rivolto al pubblico e di interesse generale. Detta negoziazione dovrà concludersi in sede di definizione del PII, unitamente alle verifiche del precedente punto (i), al quale sarà annessa la convenzione per la gestione del suddetto impianto sportivo;

e) Opere per la formazione della connessione ecologica nord-sud e del corridoio ecologico secondario comunale (cfr. elaborato 7, Tav. 3 del Piano dei Servizi), consistente nella realizzazione, anche su spazi privati, di nuove aree a verde adeguatamente dimensionate e piantumate tali da consentire l'incremento delle potenzialità di connessione ecologica senza frapposizione di ostacoli fisici, con "vincolo" al mantenimento nel tempo e impegno alla conservazione.

Tutte le summenzionate opere saranno oggetto di approfondimento progettuale successivamente alla sottoscrizione del presente documento di negoziazione e, fermo comunque restando il conseguimento dei relativi obiettivi di interesse pubblico, potranno subire integrazioni, modificazioni e specificazioni in sede di definizione della proposta di PII.

Le parti danno atto che, coerentemente alla rispettiva natura e finalità, il regime dominicale delle opere sopra menzionate sarà il seguente:

- (i) le opere indicate alle lettere a.1), a.3), a.4), b.1) sono acquisite a titolo originario al patrimonio e/o al demanio del Comune di Varese; opere di urbanizzazione secondaria di cui alle lettere b.2) afferiscono la proprietà privata di Tigros;
- (ii) le opere in asservimento ad uso pubblico indicate alle lettere a.2), sono funzionali all'asservimento delle aree private su cui esse insistono ad uso pubblico sin relazione alle quali la società Tigros s.p.A. si impegna sin d'ora alla sottoscrizione del pertinente atto e alla successiva sottoscrizione di convenzione per la regolamentazione della gestione;
- (iii) l'infrastruttura descritta alla lettera c) sarà ceduta gratuitamente al Comune di Varese dopo l'effettuazione delle opere;
- (iv) l'infrastruttura descritta alla lettera d) e quella descritta alla lettera e) permarranno di proprietà privata del soggetto realizzatore o di altri soggetti cui egli vorrà cederla. Per tutte tali opere, e i tipi progettuali nonché la loro vocazione funzionale sono condivisi con il Comune di Varese. Per l'infrastruttura descritta alla lettera d) parte del suo esercizio è oggetto a convenzionamento secondo quanto indicato alla medesima lettera d). L'infrastruttura indicata alla lettera e) sarà oggetto di asservimento successivamente alla sua realizzazione.

Le parti si danno reciprocamente atto che il PII sarà corredato da specifico cronoprogramma, recante l'individuazione delle tempistiche di realizzazione delle citate opere pubbliche.

Si precisa, ai fini del conseguimento dell'agibilità degli interventi che, a norma dell'art. 24 del DPR 380/2001, dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di riqualificazione/rigenerazione urbana contemplato nel PII.

Ulteriormente, le parti si danno reciprocamente atto che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali (interne ed esterne all'ambito di intervento) trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001. Quanto, invece, alle opere di urbanizzazione secondaria, la relativa realizzazione sarà retta dai disposti di cui agli artt. 35 e 36 del D.Lgs. 50/2016. Tutte le altre opere, non essendo realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed afferendo a proprietà privata, salvo quanto sopra convenuto in tema di condivisione progettuale e funzionale sono realizzate dal soggetto privato in regime di libera concorrenza.

ART. 3 – INTERVENTI DI INTERESSE PRIVATO

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che la scheda dell'Ambito di Trasformazione "AT05" assegna al compendio immobiliare di cui trattasi, complessivamente considerato, una capacità edificatoria massima pari a mc. 114.000,00, a cui deve essere detratta la capacità edificatoria correlata alle aree di insidenza del corpo idrico del Rio Vellone (pari a mc. 8571,00), per una capacità edificatoria massima ammissibile di mq. 105.429,00, di cui mc. 20.028,00 di spettanza del Lotto 1 e mc. 85.401,00 di spettanza del Lotto 2.

2. A fronte della suddetta capacità edificatoria massima, il PII andrà a prevedere la realizzazione in sito di interventi in dimensionamento complessivo pari a mc. 73.872,00 (< mc. 105.429,00 ammessi), di cui: mc. 20.028,00 (= mc. 20.028,00 ammessi) a valere sul Lotto 1 e mc. 53.844,00 (< mc. 85.401,00 ammessi) a valere sul Lotto 2.

3. Il PII sarà articolato prevedendo di allocare la suddetta capacità edificatoria di mc. 73.872,00 in due distinti Lotti di Intervento (Lotto 1 e Lotto 2), rispettivamente di spettanza del Comune di Varese e del Soggetto privato attuatore (Società Tigros S.p.A.).

4. Le parti si danno reciprocamente atto che l'attuazione delle capacità edificatorie di cui sopra avverrà, per entrambi i Lotti, previa demolizione - a cura e spese del Soggetto attuatore - del preesistente edificio dismesso, e previa eventuale bonifica dei relativi sedimenti, qualora necessaria, fatta salva la preservazione e la rifunionalizzazione degli immobili - insistenti sul Lotto 2 - oggetto di tutela disposta con Decreto di vincolo n. 0031649-A, apposto in data 17 dicembre 2021 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, riferito ai seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento.

Ai fini della realizzazione della struttura sportiva, come indicato al precedente art. 2 d), si ribadisce che tale impianto andrà ad assumere particolare rilevanza strategica, anche con riferimento all'incremento del livello di offerta di servizi sportivi / ricreativi a disposizione della cittadinanza.

I nuovi edifici previsti a seguito della demolizione corpi di fabbrica non sottoposti a vincolo culturale, non potranno insistere sull'attuale sedime, tombinato o a cielo libero, del torrente Vellone.

5. Quanto alle destinazioni d'uso di prevista allocazione in sito, le Parti si danno atto che:



a) quanto alle volumetrie di spettanza del Comune, di cui al Lotto 1: le relative destinazioni funzionali saranno oggetto di definizione a cura del Comune di Varese;

b) quanto alle volumetrie di spettanza del Soggetto attuatore, di prevista allocazione sul Lotto 2: è prevista l'attivazione in sito del seguente *mix* per attività economiche e di servizio:

- Commerciale di media struttura (con SV fino a mq 2.500,00) = mc. 11.358,00 / SdP mq. 3.786,00;
- Commerciale – Esercizi di vicinato (n. 5 unità) = mc. 4.500,00 / SdP mq. 1.500,00;
- Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande = mc. 1.743,00 / SdP mq. 581,00;
- Attività direzionali e terziarie = mc. 9.315,00 / SdP mq. 3.105,00;
- Centro Sportivo = mc. 26.928,00 / SdP mq. 8.976,00.

Il tutto, per una volumetria complessiva pari a **mc. 53.844,00**, corrispondente ad una SdP di mq. **17.948,00**.

Per quel che concerne, invece, la Superficie di Vendita degli esercizi commerciali di prevista attivazione in sito, le Parti si danno reciprocamente atto che il PII avrà a prevedere la localizzazione di una Media Struttura di Vendita di livello 3° (con una Superficie di Vendita di mq. 2.475,00 < mq. 2.500,00) e di n. 5 esercizi di vicinato tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata, ciascuno dei quali dotato di una Superficie di Vendita inferiore a mq. 250,00, nei termini qui di seguito indicati:

- Esercizio di vicinato Unità 1 = mq. 236,00;
- Esercizio di vicinato Unità 2 = mq. 242,00;
- Esercizio di vicinato Unità 3 = mq. 239,00;
- Esercizio di vicinato Unità 4 = mq. 173,00;
- Esercizio di vicinato Unità 5 = mq. 142,00.

Le sagome degli edifici e la configurazione morfologica e planivolumetrica del complesso in progetto, fermo il rispetto dei parametri urbanistici del PGT e la preservazione degli immobili vincolati, potranno subire modificazioni in sede di presentazione e approvazione del PII.

ART. 4 - VALUTAZIONI ECONOMICHE PRELIMINARI

1. A fronte della realizzazione da parte di Tigros S.p.A. delle opere pubbliche e di interesse pubblico indicate al precedente art. 2, costituite da:

- **Opere di urbanizzazione primaria**, per un importo complessivo stimato di **€ 5.046.888,00**, oltre ad IVA nei termini di legge, relative ai seguenti interventi:
 - o **Lotto 1:** parcheggio pubblico per n. 71 posti auto, per un importo inizialmente stimato di € 164.010,00 (oltre IVA nei termini di legge); verde pubblico Vellone, in estensione pari a mq. 2.577,00, per un importo preliminare stimato di € 141.735,00 (oltre IVA nei termini di legge); sistemazione provvisoria del sedime ed area pertinenziale del nuovo fabbricato comunale mq. 774,00 per un importo preliminare stimato di €. 42.570, per un importo complessivo stimato, dunque, pari **€ 348.315,00** (= € 164.010,00 + 141.735,00 + 42.570), oltre ad IVA nei termini di legge;

o **Lotto 2:** parcheggio pubblico / di uso pubblico a raso per n. 156 posti auto (per un importo stimato di € 444.708,00, oltre ad IVA nei termini di legge) + parcheggio pubblico / di uso pubblico interrato al servizio del centro sportivo per n. 207 posti auto (per un importo stimato di € 1.945.350,00, oltre ad IVA nei termini di legge) + parcheggi pubblico / di uso pubblico in interrato al servizio del *mix* funzionale per n. 141 posti auto (per un importo stimato di € 1.403.490,00), per un importo complessivo preliminare stimato di € **3.793.548,00**, oltre all'approntamento di Verde pubblico / di uso pubblico attrezzato "Parco Vellone" in estensione pari a mq. 7.704,00 (comprendente la realizzazione di percorso ciclopeditonale), per un importo stimato di € **423.720,00**;

o **Opere di potenziamento della connessione ciclopeditonale:** Pista ciclabile Via Castoldi, per un importo preliminare stimato di € 8.662,50, oltre IVA nei termini di legge; pista ciclabile lungo la Via Sanvito Silvestro, per un importo preliminare stimato di 203.362,50, oltre ad IVA nei termini di legge, per un importo complessivo pari ad € **212.025,00** (= € 8.662,50 + 203.362,50), oltre ad IVA nei termini di legge;

o **Opere viarie** (sistemazione strade perimetrali all'ambito di intervento) il cui approntamento dovesse risultare necessario e a seguito delle risultanze delle analisi viabilistiche da redigersi in sede di PII in ottemperanza alle prescrizioni di Scheda dell'Ambito di Trasformazione "AT05", per un importo preliminare stimato di € **269.280,00**, oltre ad IVA nei termini di legge.

▪ **Opere di urbanizzazione secondaria**, per un importo stimato di € **288.362,80**, oltre ad IVA nei termini di legge, per la realizzazione dei seguenti interventi: **Lotto 1:** opere di bonifica + demolizioni parcheggio, parco pubblico ed edificio comunale, per un importo stimato in via preliminare pari ad € 74.962,80, oltre ad IVA nei termini di legge; **Lotto 2:** opere di bonifica, per un importo preliminare stimato di € 213.400,00, oltre ad IVA nei termini di legge, per un valore complessivo, dunque, pari ad € 288.362,80 (= € 74.962,80 + 213.400,00) oltre IVA nei termini di legge;

▪ **Opere essenziali al miglioramento idraulico del Torrente Vellone**, per un valore economico complessivo comunque pari o superiore all'importo di € **458.944,20**, oltre IVA nei termini di legge,

per un importo di costo complessivo stimato in via preliminare pari a circa € **5.794.195,00** (= € 5.046.888,00 [opere di urbanizzazione primaria] + € 288.362,80 [opere di urbanizzazione secondaria] + € 458.944,20 [opere di miglioramento idraulico del Torrente Vellone]), oltre che dell'annessa cessione / asservimento all'uso pubblico al Comune di Varese di un'area pari a circa mq. 7.704 per il Parco Vellone sul lotto 2 e all'asservimento dei parcheggi citati al precedente art. 2, previa verifica in sede di elaborazione del PII del rispetto dei disposti normativi e del vigente PGT, potrà essere riconosciuto quanto segue:

a) **scomputo del contributo di costruzione**, riferito al Lotto 2, così come determinato in base alle tariffe vigenti in Comune di Varese (di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 13.11.2014, e ridotte del 60% secondo quanto definito dalla LR 12/2005 – così come modificata dalla LR 18/2019 – cfr. art. 43, comma 2-quater e art. 44, comma 8), preliminarmente computato nei termini qui di seguito indicati:

o Oneri di urbanizzazione primaria = € 399.730,41



○ Oneri di urbanizzazione secondaria =	€ 241.804,95
○ Costo di costruzione (stimato) =	€ 1.184.532,84.
Totale contributo di costruzione	€ 1.826.068,20

b) **Reperimento della quota corrispondente alla perequazione obbligatoria di PGT** correlata al parametro di 1/3 del volume privato in progetto, attraverso la compensazione delle aree previste in cessione e sottoposte ad asservimento in misura eccedente a quanto richiesti dal Piano dei Servizi e attraverso un importo stimato di **€ 2.541.577,13** in applicazione delle “direttive per la valorizzazione di aree-opere e parametro di conversione opere-volume - anno 2022”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29 marzo 2022.

c) **Monetizzazione n. 5 parcheggi pubblici**, per un importo complessivo di **€ 21.406,25** in applicazione delle “direttive per la valorizzazione di aree-opere e parametro di conversione opere-volume - anno 2022” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 29 marzo 2022.

Il tutto, dunque, per un importo complessivo oggetto di scomputo / deduzione / monetizzazione pari ad **€ 4.389.051,83** (€ 1.826.068,20 [oneri di urbanizzazione primaria e secondaria] + € 2.541.577,13 [quota di perequazione di PGT = 1/3 del volume privato in progetto] + € 21.406,25 [importo di monetizzazione di n. 5 posti auto pubblici / ad uso pubblico]).

Fatte salve le verifiche di dettaglio che saranno effettuate in sede di PII, si attesta - in questa sede di negoziazione preliminare - che il valore complessivo delle opere pubbliche e di interesse pubblico e generale in previsione (così come quantificate ai sensi del precedente art. 2) ammonta ad **€ 5.794.195,00**, di valore, dunque, superiore all'importo complessivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo afferente il costo di costruzione, quota di perequazione obbligatoria e monetizzazione di n. 5 posti auto pubblici / di uso pubblico, pari ad **€ 4.389.051,83** (< € 5.794.195,00).

Nel caso in cui si dovesse verificare, in sede di PII, una differenza a vantaggio del Comune tra le opere in previsione e l'ammontare complessivo degli oneri e di contributi a vario titolo dovuti, la relativa differenza verrà versata a saldo secondo le modalità consentite dalla vigente normativa in sede di rilascio / perfezionamento dei correlati titoli edilizi abilitativi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che gli importi di cui sopra sono stati definiti con applicazione delle previsioni contenute nella LR 12/2005, agli art. 44 comma 8, art. 46 comma 1bis e art. 48 comma 6, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2021, con cui sono stati individuati gli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 *bis* della L.R. 11.03.2005 n. 12; in sede di elaborazione del PII, per il contributo di costruzione potrà essere data attuazione alla possibilità per il comune di procedere alla relativa rimodulare nei termini dell'art. 43 comma 2 *quater* della LR 12/2005 sulla base di specifica valutazione.

ART. 5 - PRESCRIZIONI E INDICAZIONI – INVARIANTI DEL PII –

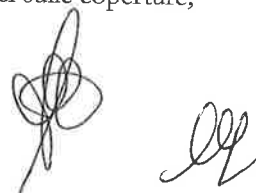


1. Le Parti si danno reciprocamente atto che – in ottemperanza alle prescrizioni espressamente declinate nella Scheda d'Ambito di Trasformazione "AT05" e attuazione di quanto disposto nel Decreto di vincolo n. 0031649-A, apposto in data 17 dicembre 2021 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, relativo ai seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento - il PII dovrà uniformarsi alle seguenti previsioni:

- a) salvaguardia, preservazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione dei seguenti immobili: Hangar del 1915, Torre dell'acqua, Hangar del 1952, aree di collegamento, in conformità con il Decreto di vincolo sopra citato e nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite dalla Soprintendenza, da definirsi in sede di predisposizione del PII;
- b) concorrere agli obiettivi dell'Ambito Strategico 2 – "Centralità Urbane", e ciò mediante il mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione del fronte strada, prevedendo la formazione di una piazza pubblica che consenta una corretta ridefinizione del fronte del comparto su via Sanvito Silvestro;
- c) predisposizione di Studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante, anche in rapporto alle previsioni del PUMS, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione G.C. n. 48 del 29 luglio 2021, (cerniera di mobilità N. 5 – itinerario ciclabile 3 Sanvito Caracciolo e pertinenti zone 30; ecc);
- a) previsione della messa in sicurezza del percorso ciclopeditonale di via Crispi;
- b) previsione di un'adeguata accessibilità e permeabilità pedonale agli interventi in progetto dal fronte di Piazzale Foresio;
- c) attenta progettazione delle aree e spazi verdi;
- d) possibilità di allocare in sito plurimi esercizi di vicinato tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata;
- e) salvaguardia – in fase di attuazione del PII – della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;
- f) allegazione di idonea verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento.

2. Il Soggetto attuatore, in sede di realizzazione delle opere e degli interventi di carattere privato, si impegna, nei confronti del Comune, ad adempiere alle seguenti prescrizioni di carattere paesistico ambientale (cfr. Scheda d'Ambito):

- a) compatibilmente con la necessità di preservare in sito gli immobili oggetto di provvedimento di vincolo: valorizzazione della connessione ecologica Nord-Sud e della connessione ecologica Est-Ovest finalizzata al recupero del torrente Vellone e al ripristino dell'alveo;
- b) sviluppo di soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici nell'ottica del risparmio energetico (anche in conformità ai disposti di cui al D.Lgs. n. 199/2021) e della riduzione di emissioni di CO2, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture;



- c) realizzazione di un sistema di separazione delle acque chiare e scure, con recapito delle sole acque bianche nel torrente Vellone.

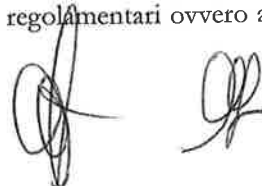
ART. 6 - ITER AMMINISTRATIVO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La proposta di PII che verrà presentata dovrà seguire il seguente iter amministrativo per giungere alla sua approvazione:

- 1) istruttoria tecnica interna agli uffici, in conformità ai disposti di cui all'art. 14, comma 1 della LR 12/2005;
- 2) relazione informativa alla Giunta Comunale;
- 3) svolgimento formalità inerenti all'avvio del procedimento amministrativo dalla legge 241/90 ed eventuali procedure preordinate all'esproprio delle aree di terzi;
- 4) svolgimento formalità per avvio procedimento commerciale (regolamento regionale 21.07.2000 n. 3 art. 25 c.5 – DGRL n. 6024 del 5.12.2007); presentazione della richiesta di autorizzazione commerciale con avvio delle procedure previste dalla normativa vigente.
- 5) avvio procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA, se e in quanto dovuta in correlazione all'effettivo numero di posti auto (pubblici e privati pertinenziali) previsti in progetto ed agli interventi da eseguirsi a valere sul torrente Vellone;
- 6) esame della Commissione del Paesaggio del Comune di Varese;
- 7) esame della Conferenza Tecnica permanente dei Servizi interna al Comune di Varese;
- 8) relazione informativa alla Commissione Urbanistica del Comune di Varese;
- 9) adozione da parte della Giunta Comunale;
- 10) acquisizione parere da parte della Soprintendenza;
- 11) formalità inerenti alla pubblicazione della delibera di adozione ed acquisizione osservazioni;
- 12) rilascio dell'autorizzazione commerciale;
- 13) approvazione definitiva del PII da parte della Giunta Comunale;
- 14) stipula, ai fini dell'efficacia del PII, della correlata convenzione urbanistica.

* * * * *

La proposta di PII potrà subire variazioni rispetto a quanto concordato, nel rispetto dei disposti del vigente PGT e del Decreto di vincolo n. 0031649-A, apposto in data 17 dicembre 2021 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (relativo ai seguenti beni: Hangar del 1915, Torre dell'acqua, Hangar del 1952 e aree di collegamento), solo a seguito di intervenute modifiche normative o regolamentari ovvero ad esito



di migliori approfondimenti svolti in sede di istruttoria del Programma Integrato di Intervento nonché in sede di definizione degli accordi convenzionali.

Il presente Documento di Negoziazione è formato dai seguenti allegati:

Allegati:

- 1) Deliberazione G.C. n. 139 del 27.06.2022;
- 2) Scheda Ambito di Trasformazione AT05;
- 3) Decreto di vincolo n. 0031649-A, apposto in data 17 dicembre 2021;
- 4) Planimetria di massima
- 5) Piante schematiche funzionali dell'edificio polifunzionale

Varese, [●] luglio 2022

IL COMUNE DI VARESE

Dirigente Area IX^

Gestione del Territorio

(Dott.Arch. Gianluca Gardelli)

**IL DIRIGENTE CAPO AREA IX
GESTIONE DEL TERRITORIO
Dott. Arch. Gianluca Gardelli**

IL PROPONENTE

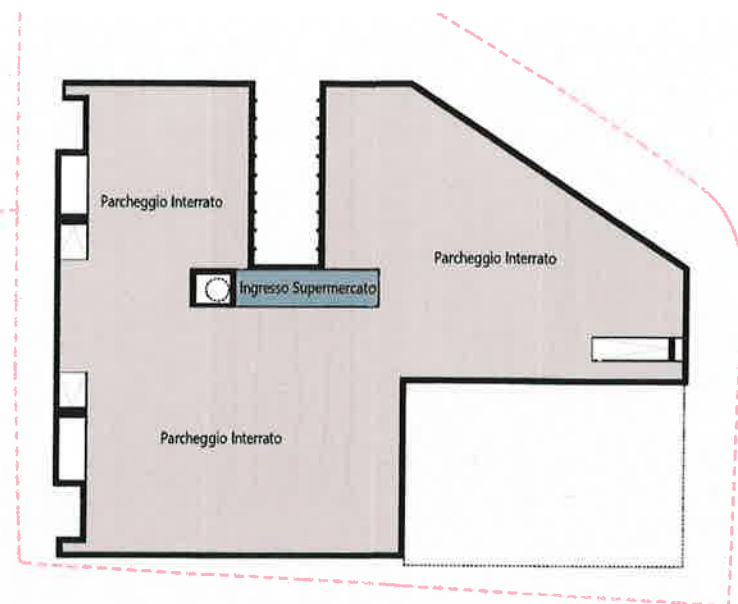
Società Tigros S.p.A.

Il legale rappresentante

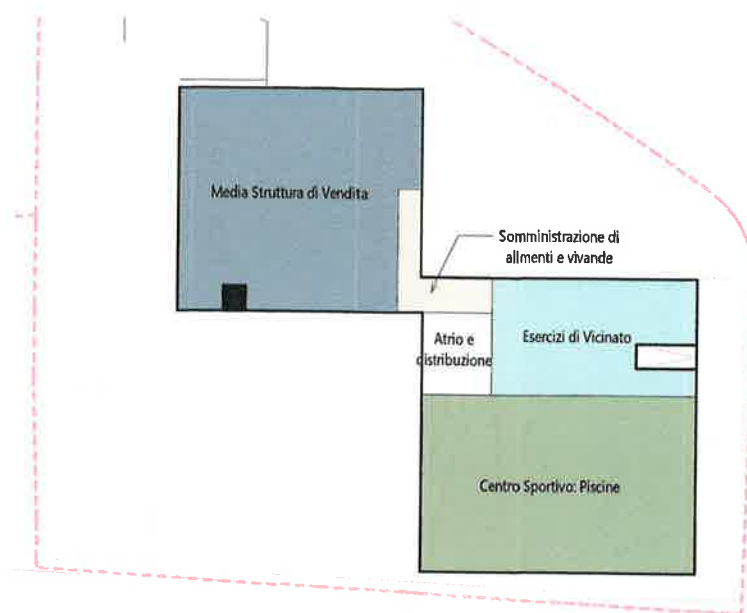
TIGROS S.p.A.
P.I. 12790620152 - C.F. 00753150127
Sede legale ed amministrativa:
Via del Lavoro, 45 - Tel. 0331.986.111
21048 SOLBIATE ARNO (VA)

TIGROS S.p.A.
P.I. 12790620152 - C.F. 00753150127
Sede legale ed amministrativa:
Via del Lavoro, 45 - Tel. 0331.986.111
21048 SOLBIATE ARNO (VA)

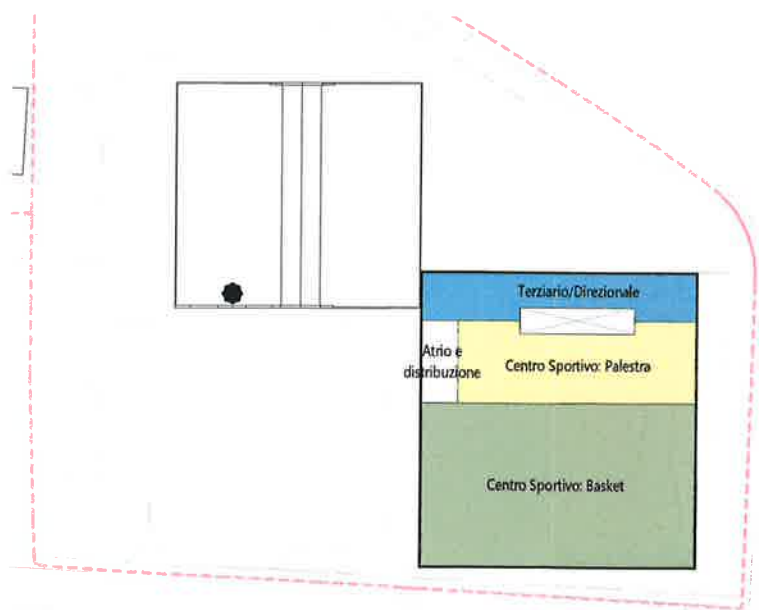
**IL DIRIGENTE CAPO AREA IX
GESTIONE DEL TERRITORIO**
Dott. Arch. Gianluca Gardelli



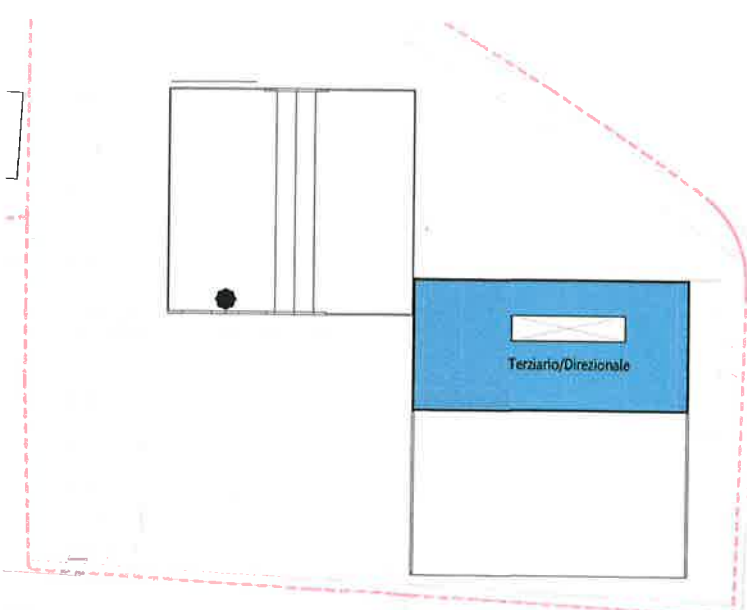
① Edificio Polifunzionale - Pianta Piano Interrato
1 : 1000



② Edificio Polifunzionale - Pianta Piano Terra
1 : 1000



③ Edificio Polifunzionale - Pianta Piano Primo
1 : 1000



④ Edificio Polifunzionale - Pianta Piano Secondo
1 : 1000

LEGENDA FUNZIONI

- Atrio e Distribuzione
- Somministrazione di alimenti e bevande
- Esercizi di Vicinato
- Media struttura di vendita
- Centro Sportivo: Piscine e Basket
- Centro Sportivo: Palestra
- Terziario/Direzionale
- Parcheggio

**AREA DI TRASFORMAZIONE
AT-05-AREA EX AERMACCHI**

Comune di Varese

Progettista
Piuarch Srl - Via Palermo, 1, 20121 - Milano MI - 02 8909 6130

piuarch.

ALLEGATO ALL'ATTO DI NEGOZIAZIONE

Edificio Polifunzionale - Pianta schematiche funzionali

Disegnatore
Scala
Data consegna

PIUARCH
1:1000
21.06.2022

433 AR DN GF 02 00



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 139 DEL 27/06/2022

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO ARERA TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANOPAT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI NEGOZIAZIONE.

L'anno **2022** addì **27** del mese di **Giugno** alle ore 16.30 si è riunita in presenza, ai sensi dell'art. 6 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale" approvata con deliberazione G.C. n. 59 del 6.4.2022, su convocazione del Sindaco, la Giunta Comunale composta dai Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
GALIMBERTI DAVIDE	Sindaco	SI
PERUSIN IVANA	Vice Sindaco	SI
MOLINARI ROBERTO	Assessore Anziano	SI
CIVATI ANDREA	Assessore	SI
DIMAGGIO ROSA	Assessore	SI
LAFORGIA ENZO ROSARIO	Assessore	SI
MALERBA STEFANO	Assessore	SI
BUZZETTI CRISTINA	Assessore	SI
CATALANO RAFFAELE	Assessore	SI
SAN MARTINO NICOLETTA	Assessore	SI

Partecipa, con le funzioni di legge, il Segretario Generale TRAMONTANA FRANCESCO.

Il Sindaco GALIMBERTI DAVIDE assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO ARERA TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANOPAT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO - APPROVAZIONE DOCUMENTO DI NEGOZIAZIONF.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la Società TIGROS S.p.A., a seguito di atto di fusione stipulato in data 8 ottobre 2021 con il quale ha incorporato la società SAM 2020 srl, è divenuta proprietaria, in Comune di Varese, di aree aventi estensione territoriale complessiva pari a mq. 30.794,00 (e degli immobili dismessi ivi insistenti), ricomprese - unitamente a diverse ed ulteriori aree di proprietà del Comune di Varese, in estensione complessiva pari a circa mq. 7.206,00 - dal Documento di Piano del vigente PGT comunale in Ambito di Trasformazione AT05, denominato "Ex Aermacchi";
Entrambe le proprietà sono attraversate dal corso del torrente Vellone, che per la maggior parte del tratto è tombinato, appartenente al Demanio Idrico, incidente sulle superfici sopra indicate per circa mq. 570,00 del lotto 1 e per circa mq. 2.050,00 del lotto 2;
- in base a quanto disposto nella Scheda relativa al suddetto Ambito di Trasformazione AT05 *"L'area fa riferimento all'ex stabilimento Aermacchi collocato lungo via Sanvito Silvestro, all'interno della dorsale che collega Bizzozero con Masnago. Il disegno di Piano prevede il recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane con polarità rilevante. In questa cornice di senso le invarianti progettuali rimandano alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Vellone, al mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione del fronte strada dell'area"*;
- la suddetta scheda dettaglia le previsioni edificatorie e funzionali assegnate dal vigente Documento di Piano del PGT comunale al compendio immobiliare di che trattasi, secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
 - Superficie territoriale: mq. 38.000;
 - Superficie coperta esistente: mq. 26.200 (dato indicativo);
 - Volumetria esistente: mc. 230.000 (dato indicativo);
 - Indice territoriale massimo: 3,0 mc/mq;
 - Quota perequativa obbligatoria: 1/3 del volume realizzato;
 - Rapporto di copertura: 30%;
 - Destinazioni d'uso non ammesse: Produttivo, Produttivo nocivo, Commerciale GSV, Culto, Agricenter, Distributori di carburante e Agricolo. Quanto alle destinazioni commerciali, inoltre, la scheda d'Ambito prescrive che non è ammesso l'insediamento di più di una MSV;

- Altezza massima: 19,5 m.;
- Modalità d'intervento: PII;

Atteso che:

- lo stato di dismissione del complesso immobiliare insistente a valere sulle aree di TIGROS S.p.A. e di progressiva obsolescenza funzionale degli immobili di proprietà del Comune di Varese, rendono necessario promuovere – in conformità con le previsioni contenute nel vigente PGT comunale - una serie coordinata ed integrata di azioni e di interventi, nel loro insieme finalizzati a pervenire alla complessiva riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e funzionale dell'intero compendio immobiliare incluso nel suddetto Ambito di Trasformazione, onde consentirne la rigenerazione e la rifunzionalizzazione, in coerenza ai principi di riduzione del consumo di suolo libero e di rigenerazione urbana contenuti, rispettivamente, nella L.R. 31/2014 e nella L.R. 18/2019;
- alle finalità di cui sopra, la società "Italiana Diamanti s.r.l.", dante causa della società SAM 2020 s.r.l. – con riferimento alle aree sopra citate - dell'attuale proprietaria TIGROS S.p.A., con nota del 06.03.2020 PGN. 28643 (successivamente integrata il 30.04.2020 PGN. 43883) aveva già provveduto a depositare presso il Comune un rilievo teso a ufficializzare la consistenza del compendio immobiliare prima della pratica di demolizione degli immobili e correlata eliminazione delle coperture in fibra di cemento amianto e messa in sicurezza dell'area, al quale ha fatto seguito riscontro da parte comunale con nota del 15.05.2020 PGN. 48303;
- in via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che la *dante causa* della società SAM 2020 s.r.l., con istanza versata in atti di questo Comune in data 25.9.2020, aveva già richiesto di voler qualificare, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 8, comma 2, lettera *e-quinquies* e all'art. 8-bis, comma 1, della L.R. 12/2005 (così come innovati dalla LR 18/2019), il compendio immobiliare di che trattasi in termini di Ambito idoneo all'attivazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi e per gli effetti delle previsioni e delle incentivazioni contenute nella L.R. 18/2019;
- dal canto suo, il Comune di Varese, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2021 ha approvato l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, introdotto dalla L.R. 26.11.2019 n. 18 nonché la modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. Le analisi degli uffici comunali hanno indicato come aree idonee ad essere incluse tra gli ambiti di rigenerazione ex L.R. 18/2019 le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di diffuse caratteristiche di degrado, ivi compreso l'Ambito di Rigenerazione denominato n. 2a – Vellone Nord (dedicato alla rigenerazione idrologica e

idraulica, rigenerazione urbana delle porte della città) all'interno del quale ricade l'area del comparto AT05 – Ex Aermacchi, che unitamente all'intero ambito viene chiamata ad un ruolo rilevante per il processo di rigenerazione con valenza urbana;

- al fine di pervenire all'approvazione del complessivo Programma di riqualificazione e di rigenerazione del suddetto complesso immobiliare, con istanza del 16.11.2020 (pgn. 121454-121455-121457-121458), successivamente integrata in data 09.02.2021, la Società SAM 2020 srl (e, prima di essa, la propria *dante causa*), subentrata riguardo alla vicenda in questione nella posizione giuridica radicatasi in capo al proprio dante causa, ha presentato domanda per attivare la procedura di confronto e negoziazione prevista dall'art. 8 del Documento di Piano il quale prevede che *“Per l'attuazione delle aree di trasformazione contenute nel Documento di Piano, è necessario eseguire degli approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi affinché si determini la loro conformazione edificatoria. Prima della redazione del progetto di un piano che attui le previsioni di una delle aree di trasformazione, è quindi necessario che venga avviata una procedura di negoziazione, in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi (...)”*;
- In data 23 aprile 2021, facendo seguito all'approvazione espressa dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 69 del 09.04.2021, è stato sottoscritto tra la Soc. SAM 2020 srl e il Comune di Varese il Documento di Negoziazione recante gli elementi essenziali per la presentazione di un P.I.I. sotteso all'attuazione del comparto AT05 Ex Aermacchi”;

RILEVATO CHE:

- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti, Paesaggio delle Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, con proprio provvedimento prot. n. 0018384-P del 23 luglio 2021, ha avviato – ai sensi dell'art. 14, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 - il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale del compendio immobiliare ricompreso nell'Ambito AT05, in ragione dell'interesse *“storico-architettonico e storico relazionale particolarmente importante di parte del compendio già sede degli uffici e degli stabilimenti Macchi-Nieuport / Aeronautica Macchi / Aermacchi sito in Varese, Via Sanvito, 80”*;
- il suddetto procedimento si è concluso con l'emanazione, in data 17 dicembre 2021, di Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia (prot. del Segretariato Regionale per la Lombardia SR-LOM_UO6|17/12/2021|0007397, assunto agli atti con prot. n. 17/12/2021|0031649-A), con il quale sono stati dichiarati *“di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del Codice dei Beni Culturali” i seguenti beni: (i) Hangar del 1915; (ii) Torre dell'acqua; (iii) Hangar del 1952; (iv) aree di collegamento, con conseguente sottoposizione degli stessi “a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali”*;

- conseguentemente, ed alla luce del Decreto di vincolo di cui al punto che precede, si è reso necessario procedere alla definizione di una nuova soluzione progettuale, caratterizzata da un nuovo assetto urbanistico e distributivo del redigendo Programma Integrato di Intervento finalizzato, da un lato, alla preservazione ed alla rifunzionalizzazione dei beni tutelati con il Decreto di vincolo di cui sopra e, dall'altro lato, alla riqualificazione ed alla rigenerazione dell'intero Ambito "Ex Aermacchi", con correlata e conseguente necessità di pervenire alla definizione di un nuovo "Atto di negoziazione", da stipularsi tra la società Tigros S.p.A. e Comune di Varese in aggiornamento di quello sottoscritto il 23.04.2021;
- rilevata altresì la necessità di intervenire tempestivamente all'eliminazione delle coperture in fibra di cemento amianto e messa in sicurezza dell'area dando seguito alla procedura per lo smaltimento anche attraverso l'aggiornamento, pur nelle more della sottoscrizione del nuovo Atto di negoziazione, del cronoprogramma riportato negli atti amministrativi già avanzati per ottenere le necessarie autorizzazioni;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.07.2021 è stato approvato il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Varese, già adottato con deliberazione Giunta Comunale n. 110 del 27.05.2021, che coinvolge il comparto in esame principalmente con la previsione della "Cerniera di Mobilità n. 5", le "zone 30", e i percorsi ciclabili del "Biciplan" itinerario n. 3 "Sanvito-Caracciolo";
- e' interesse di TIGROS S.p.A. e del Comune di Varese dare attuazione alle previsioni di sviluppo e di rigenerazione urbana e territoriale conferite al suddetto compendio immobiliare mediante ricorso (in conformità al modulo procedurale individuato dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano) a specifico Programma Integrato di Intervento ("PII"), da assumersi in totale conformità alle previsioni ed alle prescrizioni assegnate all'Ambito di che trattasi dalla disciplina per esso dettata dal Documento di Piano di PGT vigente;
- per quel che concerne, in particolare, l'assetto urbanistico da prevedersi con il PII, gli interventi si articoleranno in due distinti Lotti funzionali, Lotto 1 riferito all'area del Comune di Varese, e Lotto 2 riferito all'area della società TIGROS S.p.A., sviluppando in rapporto ad essi i relativi parametri urbanistici;
- l'art. 8 (*"Criteri e procedure di negoziazione"* delle *"Linee guida, direttive e prescrizioni"* (DP_02) del Documento di Piano dispone, tra l'altro, che *"1. Per l'attuazione delle aree di trasformazione contenute nel Documento di Piano, è necessario eseguire degli approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi affinché si determini la loro conformazione edificatoria. Prima della redazione del progetto di un piano che attui le previsioni di una delle aree di trasformazione, è quindi necessario che*

venga avviata una procedura di negoziazione, in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi (...)";

- in attuazione delle disposizioni che precedono, a seguito del confronto intercorso tra TIGROS S.p.A. e Comune di Varese, occorre definire i criteri e gli indirizzi che saranno contenuti nel "Documento di negoziazione" che conterrà, e nel rispetto del Decreto di vincolo apposto dalla Soprintendenza, l'individuazione degli elementi essenziali del PII dando attuazione alle disposizioni contenute nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione AT05 "Aermacchi";

Vengono conseguentemente qui di seguito definiti i seguenti contenuti essenziali del documento di negoziazione:

1. costituisce obiettivo prioritario del redigendo PII quello di pervenire all'eliminazione dell'attuale stato di dismissione e di obsolescenza funzionale che contraddistingue l'area industriale dismessa "Ex Aermacchi" e l'immobile adibito ad uffici comunali, a tal fine prevedendo la realizzazione di un insieme organico ed integrato di interventi – pubblici, privati e di interesse pubblico e generale – nel loro complesso finalizzati a pervenire alla complessiva valorizzazione del compendio immobiliare nonché alla preservazione, rifunzionalizzare e valorizzare i suddetti beni tutelati, contestualmente implementando il complessivo sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;
2. dovranno essere demoliti i manufatti industriali dismessi insistenti a valere sul Lotto 2 non oggetto di vincolo, comprese eventuali opere di bonifica (qualora e se necessarie in base ai parametri normativi vigenti) e di sgombero dalle macerie. Dovrà essere proseguito l'iter di smaltimento delle coperture in cemento amianto presenti sugli edifici del lotto 2 di proprietà dei proponenti comprendente l'aggiornamento del cronoprogramma facente parte della documentazione amministrativa già avanzata per ottenere le necessarie autorizzazioni le cui opere dovranno essere completate entro 3 mesi dal conseguimento delle correlate autorizzazioni ovvero, se inferiori, entro le tempistiche indicate nei correlati provvedimenti abilitativi / autorizzativi. La demolizione completa del lotto 2 non oggetto di vincolo si dovrà concludere entro il termine di 6 mesi dalla data di stipula della convenzione urbanistica annessa al redigendo PII;

Il proponente dovrà inoltre procedere alla demolizione dei manufatti insistenti sul Lotto 1 di proprietà del Comune, subordinatamente a ricezione, da parte del Comune medesimo, di formale richiesta in tal senso, che dovrà pervenire entro il termine di 3 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica da annettersi al PII. Resta peraltro sin d'ora inteso che l'eventuale scelta dell'Ente di non procedere alla demolizione degli edifici insistenti sul lotto di propria pertinenza non potrà in alcun modo precludere l'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal PII al Lotto 2;

3. il progetto di PII dovrà prevedere l'allocazione, a valere sui 2 Lotti di prevista articolazione del PII medesimo, una complessiva capacità edificatoria (comprensiva anche della quota spettante al Comune di Varese e della realizzazione di un impianto sportivo da convenzionare, quale servizio, con l'Amministrazione Comunale) inferiore a quella massima realizzabile in sito in applicazione dei parametri edificatori assegnati dalla Scheda dell'Ambito di Trasformazione, con ciò operando una sensibile riduzione dei carichi insediativi di progetto;
4. la significativa dotazione di aree e superfici a disposizione della cittadinanza contribuenti anche all'attuazione delle strategie del PUMS, la minimizzazione del carico urbanistico e la previsione di un nuovo impianto sportivo polivalente convenzionato qualificabile come servizio, derivante dalla rifunzionalizzazione dell'"hangar del 1952" dichiarato di valenza culturale, costituiscono elementi che caratterizzano il PII come idoneo a concorrere alla costruzione della "Città Pubblica";
5. la previsione di allocazione in sito di nuova media struttura di vendita, di esercizi di vicinato, di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di funzioni terziario-direzionale costituisce occasione di effettivo rilancio e di potenziamento delle attività economiche presenti sul territorio, implementandone, conseguentemente, il complessivo livello di competitività ed occupazionale, atteso che nelle nuove attività economiche in progetto saranno occupati prioritariamente cittadini residenti in Comune di Varese;
6. Il PII dovrà prevedere, a cura e onere del soggetto attuatore (progettazione, esecuzione, direzione lavori e collaudo) la realizzazione dei seguenti interventi pubblici e di interesse pubblico e generale:
 - Opere di bonifica del compendio dismesso;
 - Parcheggi pubblici, viabilità e marciapiedi interni con funzione pubblica e verde pubblico a completamento;
 - Verde pubblico attrezzato - Parco Vellone, comprendente la realizzazione di percorso ciclopedonale;
 - Opere di estensione del percorso ciclopedonale esterne al comparto di intervento da realizzarsi a confine del comparto PII lungo Via Crispi, Via Castoldi e la Via Sanvito Silvestro, lungo la Via Sanvito Silvestro (almeno dalla Via Cola di Rienzo - Parco Mantegazza - alla Piazza Montegrappa);
 - Opere di sistemazione viabilistica esterne al comparto di intervento, comprendenti la riorganizzazione delle fermate TLP nei tratti limitrofi al comparto PII lungo Via Crispi e la Via Sanvito Silvestro;
 - Opere viarie che risulteranno necessarie a seguito delle analisi viabilistiche da redigersi in sede di PII in ottemperanza alle prescrizioni di scheda AT05 e del PUMS;

- Opere previste a titolo di servizio di interesse generale, oggetto di convenzionamento: realizzazione nuovo palazzetto dello sport convenzionato, composto da piscina, palestra e palazzetto basket;
 - Opere essenziali al miglioramento idraulico del Torrente Vellone;
 - Opere per la formazione della connessione ecologica nord-sud e del corridoio ecologico secondario comunale, consistente nella realizzazione, anche su spazi privati, di nuove aree a verde adeguatamente dimensionate e piantumate tali da consentire l'incremento delle potenzialità di connessione ecologica senza frapposizione di ostacoli fisici, con "vincolo" al mantenimento nel tempo e impegno alla conservazione;
7. in ottemperanza alle prescrizioni espressamente declinate nella Scheda d'Ambito di Trasformazione di cui trattasi – il PII dovrà uniformarsi alle seguenti previsioni:
- salvaguardia, preservazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione dei seguenti immobili: Hangar del 1915, Torre dell'Acqua, Hangar del 1952, aree di collegamento, in conformità con il Decreto di vincolo sopra citato e nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite dalla Soprintendenza, da definirsi in sede di predisposizione del PII;
 - concorrere agli obiettivi dell'Ambito Strategico 2 – "Centralità Urbane", e ciò mediante il mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione del fronte strada, prevedendo la formazione di una piazza pubblica che consenta una corretta ridefinizione del fronte del comparto su via Sanvito Silvestro;
 - predisposizione di Studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante, anche in rapporto alle previsioni del PUMS approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione G.C. n. 48 del 29 luglio 2021, (cerniera di mobilità N. 5 – itinerario ciclabile 3 Sanvito Caracciolo e pertinenti zone 30; ecc);
 - previsione della messa in sicurezza del percorso ciclopeditonale di via Crispi;
 - previsione di un'adeguata accessibilità e permeabilità pedonale agli interventi in progetto dal fronte di Piazzale Foresio;
 - attenta progettazione delle aree e spazi verdi;
 - espressa esclusione della possibilità di allocare in sito di più di una Media struttura di Vendita;
 - possibilità di allocare in sito plurimi esercizi di vicinato tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata;
 - salvaguardia – in fase di attuazione del PII – della funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;

- allegazione di idonea verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento;
8. in sede di realizzazione delle opere e degli interventi di carattere privato, si dovrà adempiere alle seguenti prescrizioni di carattere paesistico ambientale:
- valorizzazione, compatibilmente con la necessità di preservare in sito gli immobili oggetto di provvedimento di vincolo, della connessione ecologica Nord-Sud e della connessione ecologica Est-Ovest finalizzata al recupero del torrente Vellone e al ripristino dell'alveo;
 - sviluppo di soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici nell'ottica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO2, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture;
 - realizzazione di un sistema di separazione delle acque chiare e scure, con recapito delle sole acque bianche nel torrente Vellone;

Rilevato inoltre che gli uffici, d'intesa con la società proponente, hanno elaborato una bozza di documento di negoziazione, formalizzato da Tigros S.p.A. in data 21.06.2022 pgn. 72365, nel quale sono puntualmente contenute tutte le indicazioni sopra elencate;

Dato atto che il documento di negoziazione è articolato secondo un duplice registro: da una parte esso contiene delle obbligazioni cui adempiere prima della stipulazione della redigenda convenzione urbanistica, dall'altra esso orienta, secondo i canoni di buona fede contenuti nell'articolo 1337 cc, il comportamento delle parti nelle successive trattative relative agli effettivi contenuti del PII;

Dato atto della competenza di questo organo, ritraibile dal carattere prodromico che il documento di negoziazione assume rispetto alla convenzione urbanistica afferente il redigendo PII, la quale, per espressa previsione dell'articolo 14, comma 1, della L.R. 12/2005, è approvata dalla Giunta Comunale;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Preso atto del parere favorevole espresso nell'esercizio del controllo preventivo di regolarità amministrativa di cui all'art. 6, comma 2 bis, del Regolamento in materia di controlli interni;

Per propria competenza ai sensi del combinato disposto dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

A voti unanimi

DELIBERA

- 1) di approvare il documento di negoziazione relativo all'Area di trasformazione AT05 area ex Aermacchi allegato alla presente deliberazione;
- 2) Tigros S.p.A. dovrà dare attuazione tempestiva all'iter e alle attività di smaltimento delle coperture in cemento amianto presenti sugli edifici del lotto 2 di sua proprietà. A tal proposito prima della sottoscrizione del documento di negoziazione dovrà depositare presso gli enti competenti un aggiornamento del cronoprogramma in precedenza già avanzato per ottenere le necessarie autorizzazioni;
- 3) di dare atto che il documento di negoziazione allegato al presente provvedimento dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla presente deliberazione;
- 4) di dare mandato al Dirigente dell'Area IX, d'intesa con le altre Aree comunali interessate di compiere gli adempimenti necessari per la sottoscrizione del suddetto documento di negoziazione e per la presentazione dell'istanza di PII, con la procedura prevista dall'art. 14 della L.R. 12/05.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022** / **240**

Ufficio Proponente: **Segreteria Area IX**

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO ARERA TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANOPAT05 AREA EX AERMACCHI - VIA SANVITO SILVESTRO. APPROVAZIONE DOCUMENTO DI NEGOZIAZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Segreteria Area IX)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **22/06/2022**

Il Responsabile di Settore

Gianluca Gardelli

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **23/06/2022**

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Roberta Pasinato

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALIMBERTI DAVIDE

IL SEGRETARIO GENERALE
TRAMONTANA FRANCESCO



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *"Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*, di seguito *Legge sul procedimento amministrativo*;

visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali"*, così come da ultimo modificato dalla Legge 18 novembre 2019, n. 132, d'ora in poi *Ministero*;

visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*;

visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, di seguito *Codice dei beni culturali*;

visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante *"Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance e successive modifiche e integrazioni"*, d'ora in poi *Regolamento*;

visti in particolare gli articoli 40 comma 2 lettera a) e 47, comma 2 lettera b) del *Regolamento*;

visto il Decreto del Segretario Generale del *Ministero* Rep. n. 205 del 21 aprile 2020 con il quale è stato conferito alla dott.ssa Francesca Furst l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (ora Ministero della Cultura) per la Lombardia, il cui relativo contratto individuale di lavoro del 21 aprile 2020 (rep. n. 28) è stato registrato dalla Corte dei Conti al n.1305 del 14 maggio 2020;

visto il Decreto del Segretario Regionale n. 30 del 30 giugno 2020 con cui è stata individuata, ai sensi dell'articolo 47 del *Regolamento*, la composizione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, formata dalla dott.ssa Francesca Furst, in qualità di Presidente, e dai componenti: dott. Gabriele Barucca, dott.ssa Emanuela Daffra, arch. Antonella Ranaldi, arch. Luca Rinaldi, prof.ssa Annalisa Rossi, arch. Giuseppe Stolfi;

visto l'articolo 6 comma 1 del Decreto Legge 1° marzo 2021, n. 22 recante *Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*, mediante il quale il *Ministero* è ridenominato *"Ministero della Cultura"*;

visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 giugno 2021, n. 123, recante *"Regolamento concernente modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*;

vista la nota prot. n. 18384 del 23 luglio 2021 con la quale la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese (a seguire *Soprintendenza ABAP CO - LC*), ai sensi dell'articolo 14 del *Codice dei beni culturali*, ha notificato alla Proprietà del compendio immobiliare denominato *Area Ex Aermacchi - hangar del*



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Uitta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it PEO: sr-lom@beniculturali.it
www.lombardia.beniculturali.it

1915, palazzina degli uffici, torre dell'acqua, hangar del 1952 e area di collegamento, sito in via Sanvito, nel Comune di VARESE e al Comune di VARESE, l'avvio, per il compendio immobiliare sopra citato, del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;

considerato che con la medesima nota prot. n. 18384 del 23 luglio 2021, la *Soprintendenza ABAP CO – LC* ha contestualmente comunicato al Segretariato Regionale per la Lombardia del Ministero della Cultura l'avvio, per il compendio immobiliare sopra citato, del procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;

considerato che risulta legittimamente avviato e regolarmente comunicato ai soggetti interessati il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;

considerato altresì che, in merito al procedimento di cui alle premesse, sono pervenute osservazioni da parte dei soggetti titolati ai sensi dell'articolo 9 della *Legge sul procedimento amministrativo*, ovvero:

1. osservazioni della Proprietà, società S.A.M. 2020 Srl, in data 7 ottobre 2021;
2. osservazioni del Comune di Varese, con prot. n. 119453 del 12 ottobre 2021;

visto il contenuto delle sopra richiamate osservazioni così riassumibile:

1. osservazioni della Proprietà, società S.A.M. 2020 Srl:

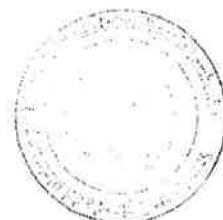
- considerazioni circa l'inquadramento urbanistico dell'area, e le relative previsioni del Piano di Governo del Territorio, individuata come Ambito di Trasformazione e regolata dunque da specifiche norme che ne condizionano la trasformazione:
 - assenza di vincoli specifici ai sensi della Parte II e della Parte III del *Codice dei Beni Culturali*;
 - strategie di progetto volte alla apertura dell'area alla città mediante una riconnessione sia commerciale (lungo via Sanvito) che naturale (lungo il torrente Vellone);
 - riconversione dell'area con pluralità di funzioni che ne stimolino e configurino l'inserimento nelle funzioni urbane;
 - invarianti progettuali: valorizzazione delle connessioni ecologiche Nord – Sud ed Est – Ovest con particolari prescrizioni di carattere paesistico ai fini del recupero del torrente Vellone con ripristino dell'alveo, mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti, ridefinizione dei fronte strada dell'area;
 - interventi devono essere finalizzati al risparmio energetico;
- considerazioni circa l'interesse culturale riconosciuto nel compendio:
 - la disomogeneità e il limitato interesse storico-architettonico dell'attuale consistenza del complesso;
 - la perdita di significative parti a causa degli eventi bellici;
 - l'alterazione significativa dell'"hangar del 1915";
 - caratteri ordinari della palazzina uffici del 1938;
 - le caratteristiche architettoniche e strutturali modeste dell'"hangar del 1952", peraltro non adeguabili alle norme di sicurezza oggi vigenti;
 - ridotto significato storico dell'area per la produzione di Aermacchi atteso il suo trasferimento – negli ultimi cinquant'anni – in altra località (Venegono Inferiore);

2. osservazioni del Comune di Varese:



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LOMBARDIA
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24 - 20123 Milano | tel. 02 802941
PEC: mbac-sr-lom@mailcert.beniculturali.it PEO: sr-lom@beniculturali.it
www.lombardia.beniculturali.it



- i fabbricati oggetto dell'avvio della dichiarazione di interesse culturale sono da tempo dismessi, con conseguente assenza di manutenzione e degrado spinto ad alcuni crolli (è segnalata, in particolare, la presenza di ingenti quantità di amianto con le più rilevanti problematiche sulle coperture ormai fortemente deteriorate); è segnalato il timore che l'apposizione del provvedimento di tutela possa arrestare il recupero urbano dell'area e la sua bonifica ambientale;
- sono richiamate le disposizioni per l'area indicate nel Piano di Governo del Territorio;
- la perimetrazione della proposta di provvedimento non comprende ambiti che pure costituivano parte del sito produttivo (ex mensa di via Sanvito);
- si propone di valutare diverse forme di "tutela della memoria" che prescindano dalla conservazione materiale delle componenti architettoniche dell'area;

vista la nota di controdeduzioni trasmessa dalla *Soprintendenza ABAP CO – LC* con prot. n. 30071 del 29 novembre 2021, alla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia, al Comune di Varese e alla società S.A.M. 2020 Srl;

preso atto del parziale accoglimento delle osservazioni pervenute, configurato nella esclusione della cosiddetta "Palazzina uffici" dal perimetro di tutela, ai fini della realizzazione del corridoio ecologico Nord – Sud;

considerata la seduta della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia del 2 dicembre 2021, nel corso della quale sono state valutate l'istruttoria compiuta, le osservazioni pervenute e le controdeduzioni fornite e, nella condivisione delle valutazioni effettuate dalla *Soprintendenza ABAP CO – LC*, è stata deliberata all'unanimità l'emanazione del provvedimento di tutela proposto rettificato con la esclusione della cosiddetta "Palazzina uffici" dal precedentemente perimetro individuato;

assunta, dunque, la determinazione della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia in relazione alla emanazione del provvedimento di tutela proposto, nella seduta sopra richiamata;

vista la documentazione agli atti;

ritenuto che

il compendio immobiliare denominato

Area Ex Aermacchi - hangar del 1915, torre dell'acqua, hangar del 1952 e area di collegamento

provincia di
comune di
sito in

VARESE
VARESE
via Sanvito

distinto catastalmente al Comune di VARESE:

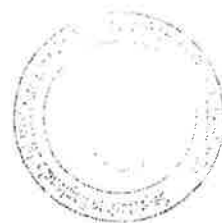
Catasto Fabbricati,
Foglio
particella

6, sezione Masnago
n. 273 sub. 1 *parte*

confinante nel suo insieme, da Nord, in senso orario, con Comune di VARESE, Catasto Terreni, Foglio 6 (906), particella n. 273 *altra parte*, tratto di strada comunale denominata via Sanvito, come identificato in colore rosso nell'unito allegato planimetrico,

presenti interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*, per i motivi contenuti nella relazione storico-architettonica allegata;

visti gli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*,



DECRETA

il bene denominato *Area Ex Aermacchi - hangar del 1915, torre dell'acqua, hangar del 1952 e area di collegamento*, sito in via Sanvito, nel Comune di VARESE meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*, con le seguenti precisazioni:

- *hangar del 1915* - interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;
- *torre dell'acqua* - interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;
- *hangar del 1952* - interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*;
- *area di collegamento* - interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera d) e 13 del *Codice dei beni culturali*; l'edificio denominato "magazzino generale" su di essa collocato è escluso dall'interesse culturale.

Il bene denominato *Area Ex Aermacchi - hangar del 1915, torre dell'acqua, hangar del 1952 e area di collegamento* è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel *Codice dei beni culturali*.

La planimetria catastale, la relazione storico-artistica e la documentazione fotografica fanno parte integrante del presente Decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e al Comune di VARESE.

Il presente Decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Varese – Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

Avverso il presente Decreto, ai sensi dell'articolo 16 del *Codice dei beni culturali*, è ammesso ricorso amministrativo al Direttore Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del *Ministero* entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Avverso il presente Decreto è inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale territorialmente competente secondo le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del Decreto Legislativo 2 luglio 2010 n. 104 e successive modifiche ed integrazioni, *Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo*, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 e successive modifiche ed integrazioni, *Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi*, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Milano, li 17/10/2013

IL SEGRETARIO REGIONALE
PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
PER IL PATRIMONIO CULTURALE
dott.ssa Francesca Furst

Francesca Furst





Ministero della cultura

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

VARESE

AREA EX AERMACCHI

Via Sanvito 80

Relazione storico-architettonica

Il sito varesino, posto nella valle del torrente Vellone tra i due colli dei Campigli e dei Miogni sulla strada tra Varese e Masnago, è alle origini della vicenda ultracentenaria dell'Aeronautica Macchi.

L'industria nacque da un'impresa familiare fondata dai fratelli Giovanni e Agostino Macchi, che aveva intrapreso un deciso sviluppo nella seconda metà del XIX secolo come carrozzeria, ma, innestandosi nel progresso dell'industrializzazione in campo ferroviario, raggiunse nei primi anni del Novecento la preminenza nella produzione di ruote e carrelli.

La prima sede della carrozzeria Macchi era stata ai margini orientali del borgo varesino, nei "prati comuni", poi presso la stazione delle "Ferrovie del Mediterraneo".

Nel 1906 l'attività, in forte espansione, fu spostata nella nuova sede fuori città sulla strada per Masnago. La rilocalizzazione dello stabilimento della carrozzeria, di cui rimane oggi solo un tardo edificio di proprietà del Comune di Varese, beneficiava non solo di spazi molto più ampi e della strada di comunicazione, ma anche della presenza dei binari della linea tranviaria Varese-Masnago, con un collegamento dedicato. Una seconda linea tranviaria (Varese-Angera), oltre il corso del Vellone, fiancheggiava l'insediamento sul retro.

La decisione di cimentarsi nel campo aeronautico fu dell'Ingegnere Giulio Macchi, dinamica figura di imprenditore attivo a tutto campo anche nell'ambito edilizio in cui fu fondamentale collaboratore delle realizzazioni varesine di Giuseppe Sommaruga.

Il primo esperimento di impiego dell'aviazione durante la guerra di Libia spingeva il Regno d'Italia verso un nuovo tipo di riarmo, spalancando prospettive finanziarie al nuovo mezzo, dopo soli 10 anni dal primo volo del "Flyer" dei fratelli Wright.

Giulio Macchi, in risposta ad un concorso del Regio Esercito del 1912, stabilì accordi con la francese Nieuport per la produzione di un modello in licenza. Il 1° maggio 1913 fu formalmente costituita a Varese la Società Anonima Nieuport-Macchi. Si avviava così una nuova e coraggiosa attività, con apporti eccellenti dal settore industriale e ingegneristico italiano e contatti al massimo livello con i vertici politici, militari e finanziari, concorrendo a fare della provincia di Varese un importante distretto aeronautico.

Si ricordi infatti che nel 1910 Gianni Caproni, trasferito da Rovereto a Cascina Malpensa e poi a Vizzola Ticino, aveva dato inizio ad una specializzazione del territorio nel settore; nel 1915 seguì la Società Idrovolanti Alta Italia (SIAI), insediatasi a Sesto Calende. E Giovanni Agusta, presente dal 1913 nella Caproni, fondò la sua azienda dedita inizialmente alla manutenzione e riparazione di aeroplani, stabilendosi nel 1923 a Cascina Costa di Samarate.

La prima guerra mondiale diede grande impulso all'aviazione. Gli aerei varesini, ancora su licenza Nieuport, diedero ottima prova. La produzione, dapprima avviata negli spazi della carrozzeria, fu presto spostata nell'area limitrofa ad est, più verso il centro città. Tra il 1915 e il 1916 furono realizzati una serie di capannoni con tetti a doppie falde parallele e frontoni a timpano, uno dei quali (il primo "hangar montaggio") ancora esistente in gran parte, mentre di un altro residua solo una parte, risistemata dopo il bombardamento del 30 aprile 1944. Alla fine del conflitto la Macchi era arrivata ad occupare 2800 persone.



Fino alla seconda guerra mondiale non entrarono in uso i campi di volo con fondo artificiale, e gli anni Venti e Trenta prospettavano un grande sviluppo dell'aviazione sull'acqua. Anche Macchi si orientò in questa direzione, utilizzando il lago di Varese come base, e costruendo i capannoni alla Schiranna di Varese, sul lago, che nel secondo dopoguerra, in un periodo di forzata riconversione, furono dedicati alla produzione motociclistica.

All'epoca d'oro degli idrovolanti sono legati numerosi successi dell'Aeronautica Macchi, in particolare con gli apparecchi progettati da Mario Castoldi, vincitori di diverse prove della Coppa Schneider e detentori di record di velocità (tuttora imbattuto da idrovolanti con motori a pistoncini quello stabilito dal M.C.72 nel 1934).

Lo stabilimento conobbe una nuova intensa fase costruttiva durante il riarmo della fine degli anni Trenta e durante la seconda guerra mondiale.

L'Aeronautica Macchi, ancora grazie all'ingegner Castoldi, aveva saputo brillantemente rispondere alle richieste militari per velivoli da combattimento al passo con i tempi, radicalmente nuovi per l'Italia: mentre nella guerra di Spagna il modello di punta era stato il biplano Fiat C.R.32, ancora con parziale rivestimento in tela, i nuovi aeroplani richiesti dovevano invece essere monoplani ad ala bassa, interamente metallici, e con prestazioni paragonabili a modelli inglesi e statunitensi, oltre che tedeschi.

Nacquero così il M.C. (Macchi-Castoldi) 200, il M.C.202 e il M.C.205, il primo con motore Fiat, il secondo e il terzo con motori Daimler, costruiti a Varese e in altri stabilimenti.

Nel 1938 furono costruiti la nuova palazzina per gli uffici, a sinistra dell'ingresso allo stabilimento su Via Sanvito, l'edificio che prosegue il fronte a destra dell'ingresso e la mensa, al di là della strada. A guerra inoltrata per incrementare la produzione dei M.C.202 fu necessario ingrandire ulteriormente la fabbrica, occupando l'area a nord-est fino alla tranvia per Angera / Via Crispi, coprendo un tratto del torrente Vellone. In questi spazi trovò posto, tra l'altro, un nuovo capannone in cemento armato con carro ponte.

Durante il periodo bellico il personale arrivò a contare fino a 3400 addetti, alcuni distaccati presso piccole altre sedi (Valle Olona, Gurone, Casbeno, Velate e altre), motivate non solo dal bisogno di spazio ma anche da un dislocamento strategico in vista di possibili bombardamenti.

L'obiettivo militare rappresentato dalla fabbrica non mancò di attirare le attenzioni dell'aviazione alleata. Dopo un primo bombardamento notturno tra il primo e il 2 aprile 1944 che aveva sostanzialmente fallito il bersaglio, la fabbrica fu oggetto di un'incursione mirata, diurna, il 30 aprile, che distrusse metà degli impianti, decretandone in ogni caso il fermo fino alla ricostruzione.

Alcuni degli edifici danneggiati furono riparati negli anni successivi (tra questi la palazzina degli uffici), mentre si cercavano le strade per una ripresa faticosa, complicata dal divieto di produzione di aerei militari imposto dalle potenze vincitrici.

La diversificazione verso il trasporto terrestre (il motocarro a tre ruote "Macchitrè") e l'aviazione da diporto diedero in breve tempo risultati positivi, e l'industria, successivamente coinvolta nel sistema industriale militare N.A.T.O. per programmi congiunti, poté rilanciarsi ricostruendo completamente il sito produttivo e dotandolo di nuovi fabbricati.

Dal 1949 furono costruiti il nuovo capannone del reparto meccanica, l'hangar del magazzino generale e, dal 1950 (ultimato nel 1952) il grandissimo hangar per il montaggio parallelo a Via Sanvito.

Dopo la guerra la Macchi, che aveva in precedenza utilizzato i campi della Malpensa e, dal 1936, di Lonate Pozzolo per il collaudo dei suoi apparecchi terrestri, cominciò ad utilizzare l'aeroporto demaniale militare di Venegono, esistente dagli anni Trenta come "aeroporto di fortuna".

Dagli anni Settanta del secolo scorso nei pressi furono costruiti nuovi stabilimenti, e qui fu trasferita la produzione. Gli uffici rimasero a Varese in Via Sanvito fino al 1993, quando la sede fu chiusa.

Seguì un passaggio di proprietà che vide però un sottoutilizzo e una scarsa manutenzione degli spazi, progressivamente abbandonati.

L'incuria degli ultimi anni ci consegna oggi, dopo una vendita fallimentare e prospettive di recupero indirizzate alla completa demolizione con costruzione di altro, un'area degradata, con le coperture di diversi edifici in fase di crollo o comunque danneggiate.

Alcune parti, peraltro, ancora riutilizzabili dopo opportune riparazioni e riqualificazioni, conservano significative memorie dell'industria "Aeronautica Macchi", dal 1961 "Aermacchi", e della sua straordinaria storia.

Hangar del 1915

L'hangar di più antica edificazione esistente si trova nella zona centrale dell'area ex Aermacchi. Secondo la documentazione storica risulta costruito nel 1915, ed è rimasto pressoché indenne dai bombardamenti del 1944, salvo la navata laterale est, che fu parzialmente danneggiata e ricostruita, ma in seguito eliminata per realizzare la nuova palazzina della direzione tecnica, negli anni Cinquanta. Fu il primo hangar utilizzato per il montaggio di velivoli. Si tratta di un edificio a pianta rettangolare, con struttura portante costituita da capriate metalliche reticolari e pilastri in muratura. La navata centrale è affiancata a ovest dalla residua navatella laterale di altezza minore, con parete perimetrale continua scandita da finestre. La copertura a due falde presenta fasce vetrate al colmo, estese per tutta la lunghezza. I lati minori presentano ampie aperture vetrate sul timpano.

Cisterna

La cisterna dell'acqua fu edificata nel 1938 e fu fortemente voluta da Muzio Macchi in contrasto con Paolo Foresio. Esempio di un tipo edilizio molto diffuso tra la fine dell'Ottocento e la seconda metà del secolo scorso, è situata al termine dell'asse di ingresso principale all'ex stabilimento produttivo, con un evidente intenzione simbolica.

La struttura è in cemento armato con la base che poggia su una porzione di edificio passante che collega due parti del vasto complesso architettonico. Lo scheletro portante è inglobato nella muratura perimetrale e conferisce al manufatto un aspetto massiccio.

Hangar principale 1952

L'hangar principale dello stabilimento si trova a ridosso di Via Sanvito, nella porzione sud-est dell'area. Secondo la documentazione storica risulta costruito a partire dal 1950 e concluso nel 1952, ed era utilizzato per il montaggio degli aeroplani. Si tratta di un edificio a pianta rettangolare che presenta una campata unica di circa 45 metri di luce e 76 metri di lunghezza, con struttura portante costituita da travi reticolari tridimensionali metalliche e pilastri e pilastri pure reticolari, che sostengono la copertura a botte. Sotto l'imposta di questa una fascia verticale è completamente vetrata per l'intera lunghezza dell'edificio, mentre la parte più bassa dei fianchi è aperta su navatelle secondarie con spazi accessori di altezza minore con copertura a falde, anch'essa a travatura metallica, con fascia vetrata centrale. Sui lati minori sono presenti nella parte alta aperture vetrate a timpano curvilineo. La copertura presenta anch'essa due ampie fasce vetrate a lato del colmo della volta.

Valutazione

L'insediamento Aermacchi, così come si è configurato in seguito agli ampliamenti, alle distruzioni belliche e alle ricostruzioni, è un insieme piuttosto disordinato e disomogeneo. Ciò è il frutto della necessità di sfruttare al massimo gli spazi all'interno di un'area costretta da limiti invalicabili, e conseguenza delle differenti epoche e tecniche costruttive. La ricerca di un decoro industriale e di un'immagine rappresentativa sembra essere stata piuttosto limitata dall'inizio, e si è affievolita nel tempo. Nondimeno, a fronte di un interesse storico-architettonico di non primaria grandezza sta un relevantissimo interesse storico:

Aeronautica Macchi nella sede di Varese seppe, dalla nascita, porsi tra le prime posizioni del settore in Italia riuscendo ad avviare una produzione di apparecchi su licenza Nieuport e Farman tale da rispondere tempestivamente alle commesse militari;

- dal 1914 fu già in grado di produrre un apparecchio proprio (monoplano "Parasol");
- fu all'avanguardia nella produzione di idrovolanti negli anni Venti e Trenta del ventesimo secolo, contribuendo, con vittorie nelle competizioni e record, a stabilire una solida reputazione dell'Italia nel campo dell'aviazione;
- costruì i migliori caccia italiani durante il secondo conflitto mondiale (M.C.200, M.C.202, M.C.205);



- ha costruito importanti apparecchi nella seconda metà del XX secolo, fra i quali si ricordano l'aereo da addestramento MB-326, grande successo di esportazione come il MB-339 noto anche per l'utilizzo da parte della Pattuglia Acrobatica Nazionale ("Frecce Tricolori");
- ha partecipato attivamente ai progetti internazionali Tornado, Eurofighter, AMX.

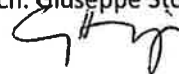
In ragione dei beni di interesse storico-architettonico particolarmente importante come esempi dell'architettura industriale dell'inizio del ventesimo secolo e della sobria monumentalità novecentesca, e dei rilevanti riferimenti alla storia militare, della tecnica e dell'industria italiana riconoscibili nella ex sede varesina dell'Aermacchi, nonché della testimonianza che essi rappresentano della storia dello sviluppo industriale ed architettonico dell'area varesina, luogo di lavoro di migliaia di cittadini, si ritiene necessaria la tutela culturale ai sensi degli art. 10 c. 3 lett. a e 10 c. 3 lett. d del D.Lgs. 42/2004 dei seguenti edifici e manufatti:

- hangar del 1915 (art. 10 c. 3 lett. a e 10 c. 3 lett. d)
- torre dell'acqua (art. 10 c. 3 lett. d)
- hangar del 1952 (art. 10 c. 3 lett. d)

e dell'area di collegamento tra essi, quale indispensabile luogo di affaccio e di percezione, inclusivo dell'asse principale di ingresso orientato verso la torre dell'acqua. L'edificio "magazzino generale", sorgente sull'area così perimetrata, è escluso dalla presente dichiarazione.

Il riconoscimento dell'interesse culturale di parte del compendio ex Aermacchi sottopone gli immobili considerati alla disciplina prevista dalla Parte seconda del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Le nuove tutele non impediscono il riuso, anche con nuove funzioni, ed interventi di adeguamento e modifica purché rispettosi delle caratteristiche storiche e della materia originale. Ai sensi dell'articolo 21 c. 4 dello stesso Decreto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata ad autorizzazione del soprintendente.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi



Responsabile dell'istruttoria:
Arch. Roberto Nessi





Ministero della cultura

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

VARESE

AREA EX AERONAUTICA MACCHI

Via Silvestro Sanvito 80

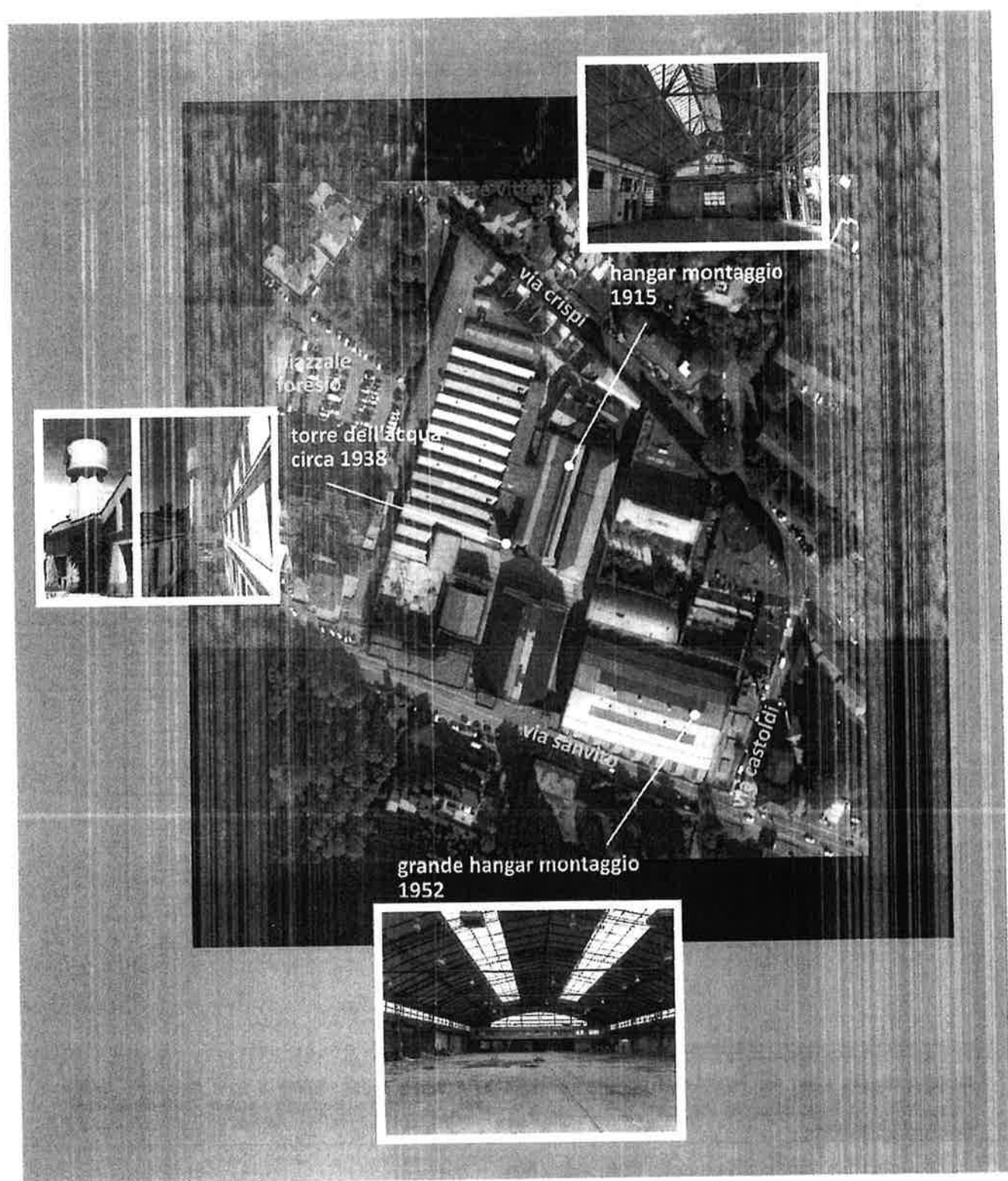
DOCUMENTAZIONE GRAFICA STORICA E FOTOGRAFICA ATTUALE

1.	Tavola di inquadramento
2.	Planimetria dello stabilimento alla fine della prima guerra mondiale
3.	Hangar del 1915 - facciata
4.	Hangar del 1915 - interno
5.	Hangar del 1915 - interno 1916 circa
6.	Lo stabilimento intorno al 1920 - evidenziato l'hangar del 1915
7.	Ingresso principale con asse verso la torre dell'acqua
8.	Ingresso principale anni '50
9.	Facciata hangar 1915 e torre dell'acqua
13.	Grande hangar montaggio del 1952 - esterno
14.	Grande hangar montaggio del 1952 - interno
15.	Grande hangar montaggio del 1952 - interno, spazio laterale
16.	Grande hangar montaggio del 1952 - prova di carico durante la costruzione

Immagini storiche tratte da: *Aermacchi - Evoluzione stabilimento e aspetti storici rilevanti* a c. di Alessandro Neviani -
<https://www.docomomoitalia.it/wp-content/uploads/2021/05/Aermacchi-Evoluzione-stabilimento-e-aspetti-storici-rilevanti.pdf>
consultato 22/06/2021

Immagini attuali Arch. Roberto Nessi dicembre 2020 - maggio 2021



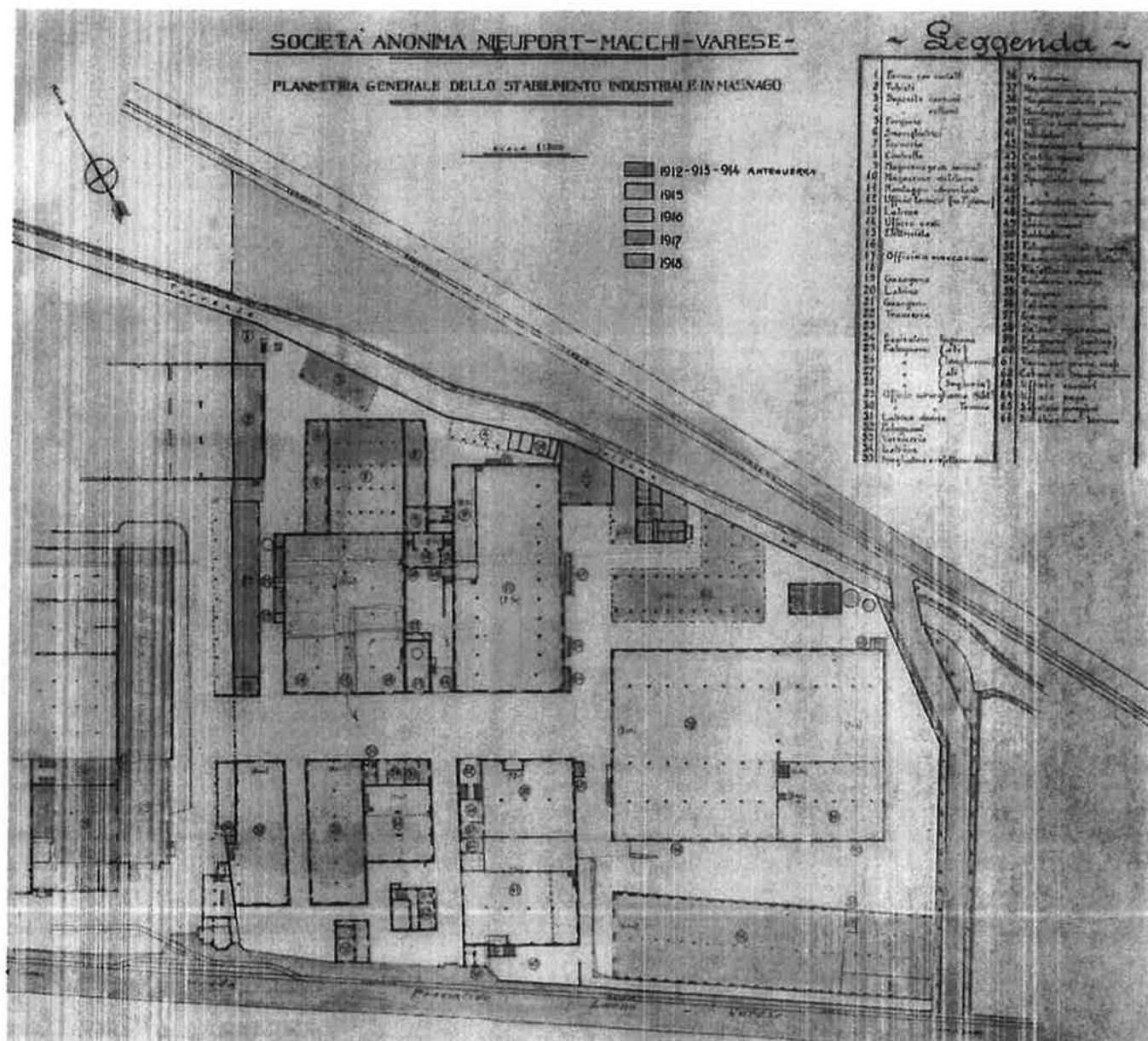


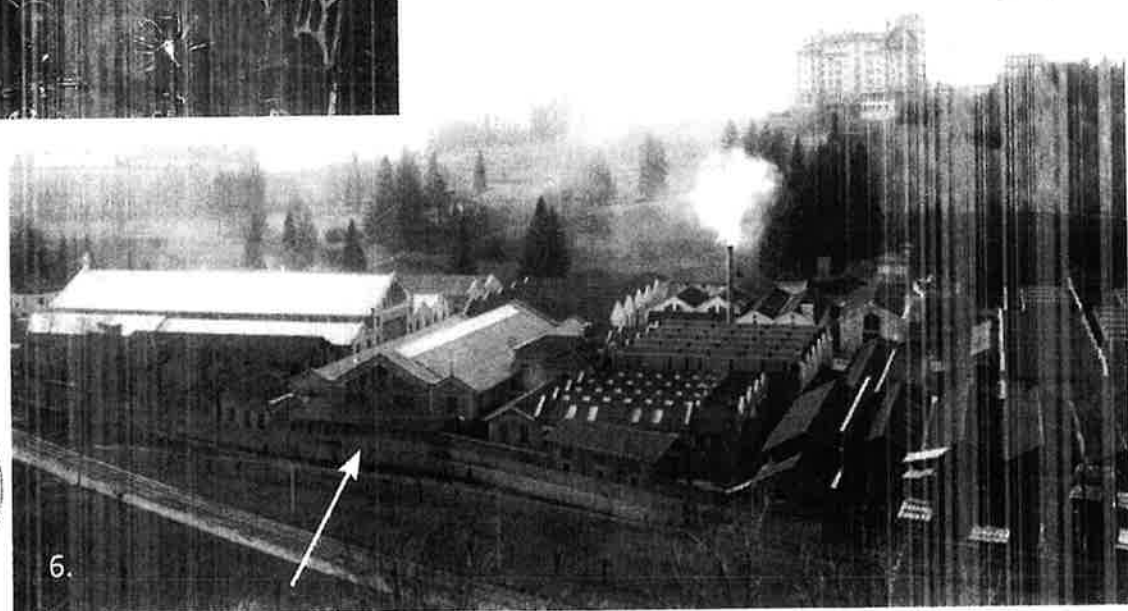
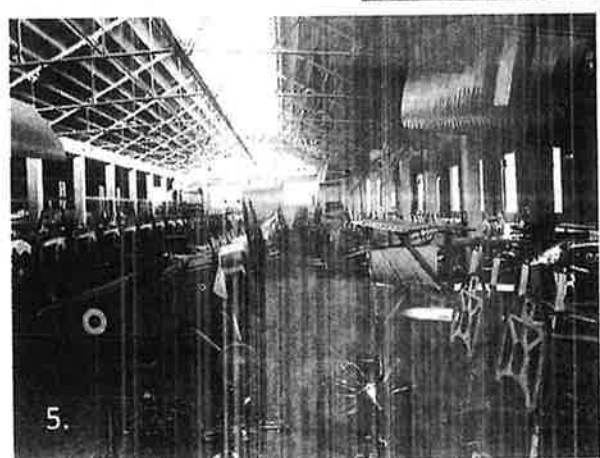
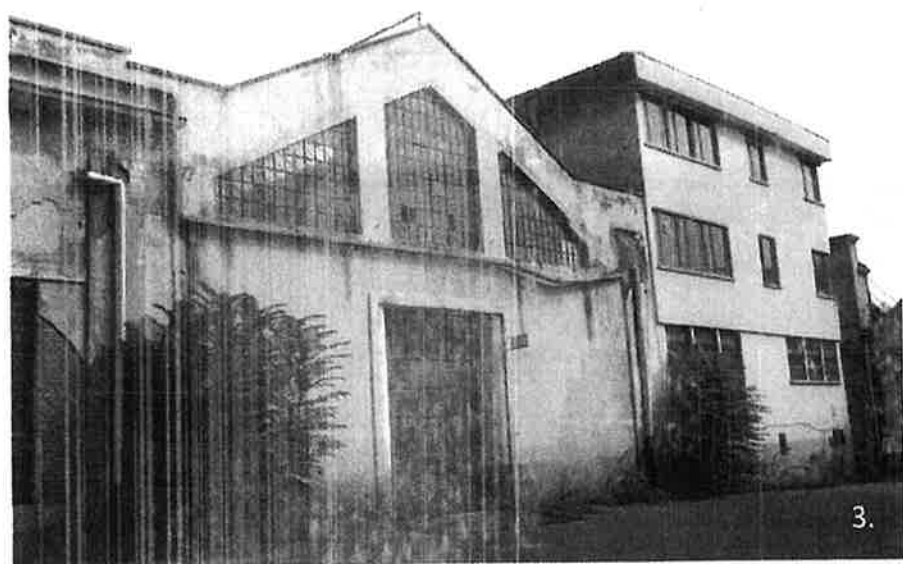
SOCIETÀ ANONIMA NIEUPORT-MACCHI-VARESE-

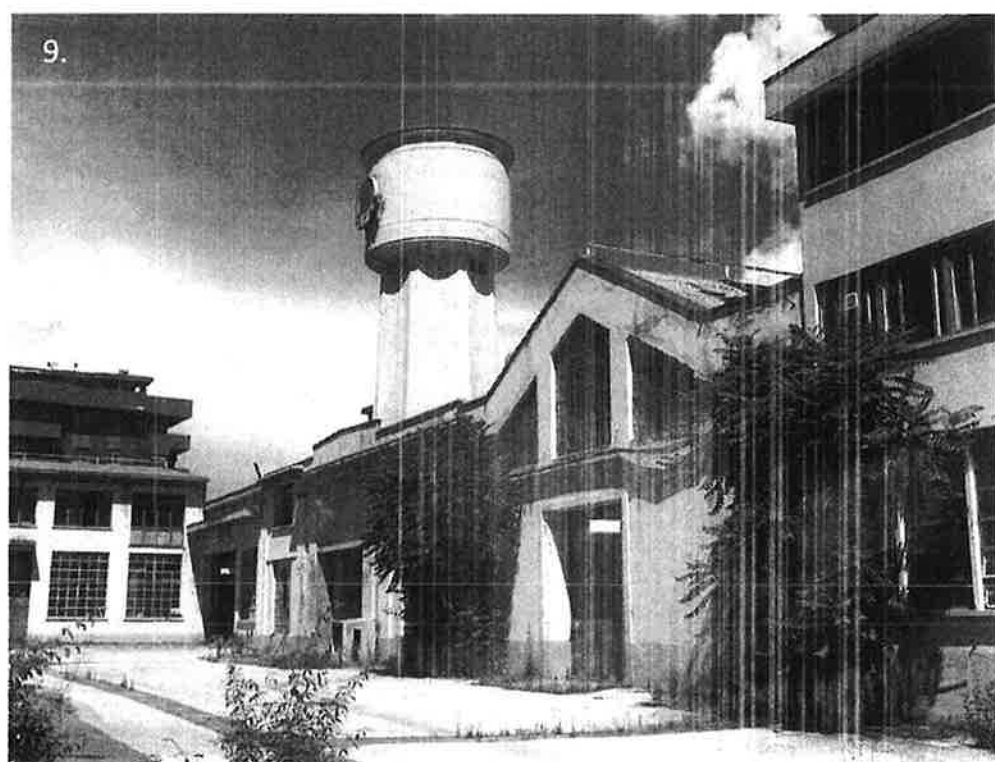
PLANIMETRIA GENERALE DELLO STABILIMENTO INDUSTRIALE IN MANTOVA

~ Leggenda ~

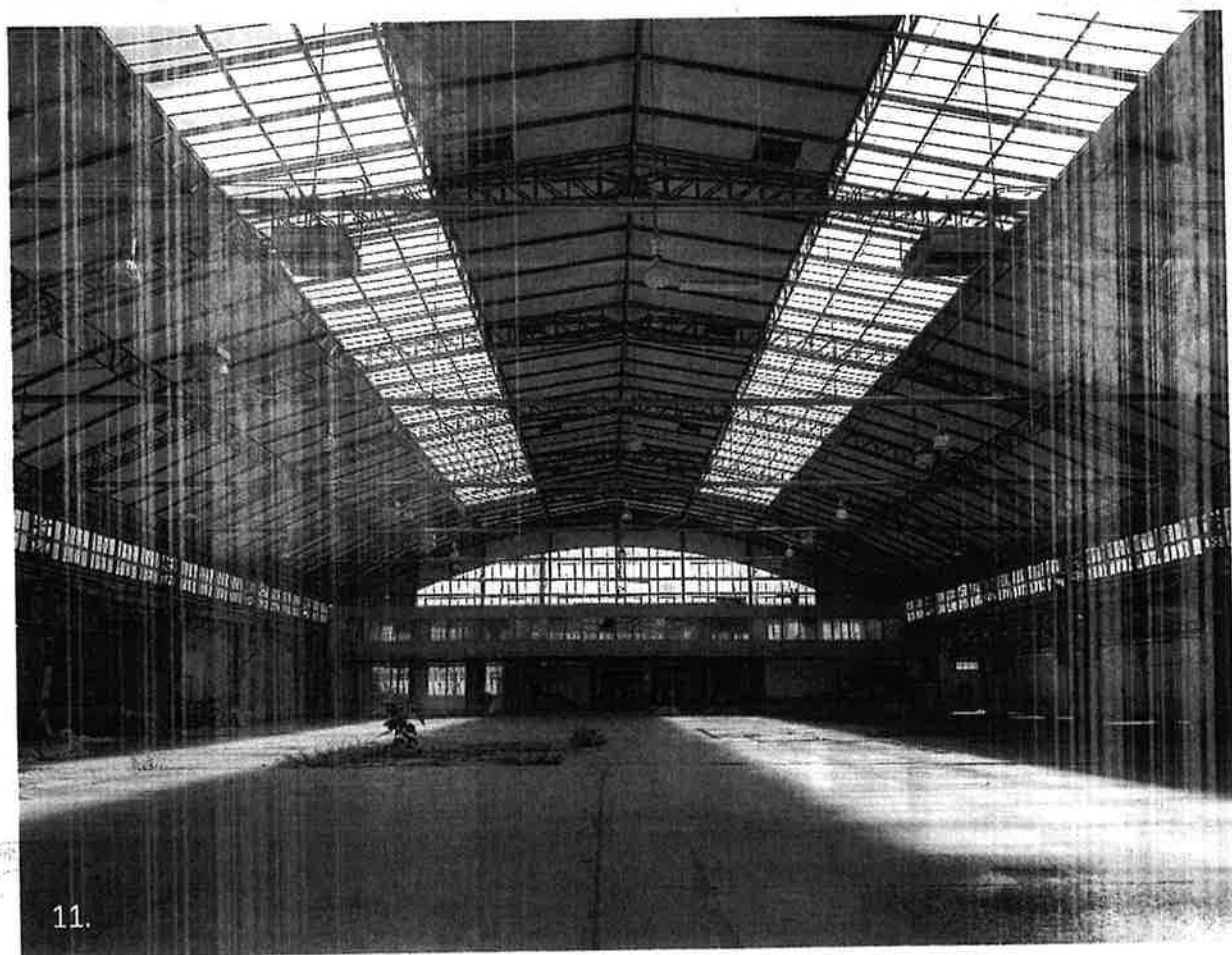
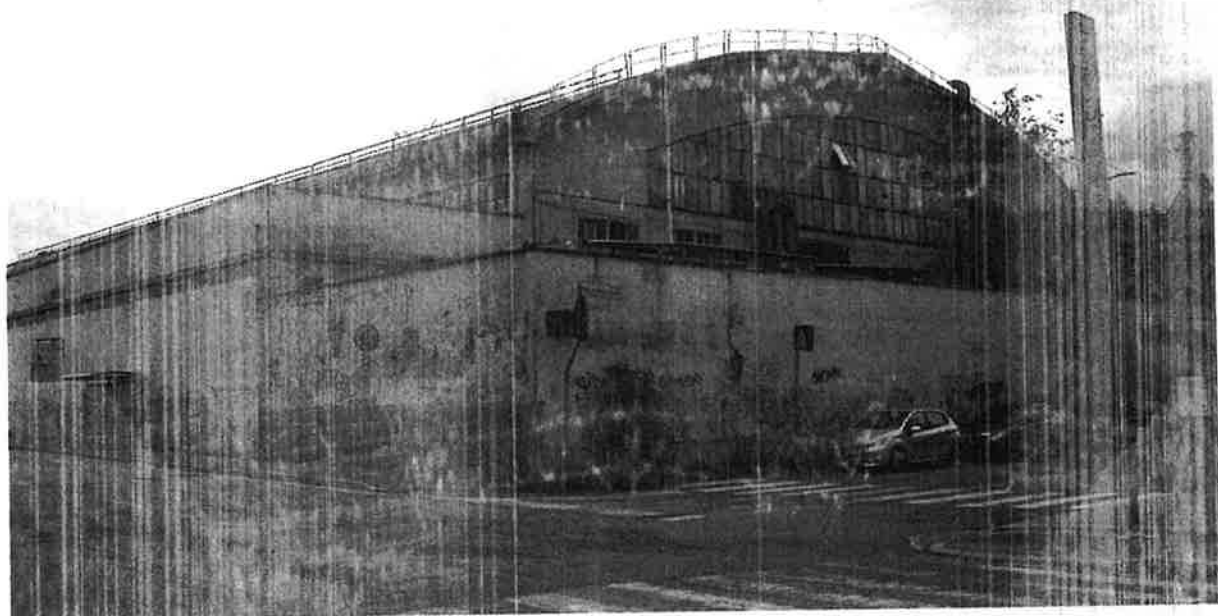
1	Edificio per cantieri	36	Veneta
2	Edificio	37	Edificio per cantieri
3	Deposito carboni	38	Edificio per cantieri
4	Deposito	39	Edificio per cantieri
5	Deposito	40	Edificio per cantieri
6	Deposito	41	Edificio per cantieri
7	Deposito	42	Edificio per cantieri
8	Deposito	43	Edificio per cantieri
9	Deposito	44	Edificio per cantieri
10	Deposito	45	Edificio per cantieri
11	Deposito	46	Edificio per cantieri
12	Deposito	47	Edificio per cantieri
13	Deposito	48	Edificio per cantieri
14	Deposito	49	Edificio per cantieri
15	Deposito	50	Edificio per cantieri
16	Deposito	51	Edificio per cantieri
17	Deposito	52	Edificio per cantieri
18	Deposito	53	Edificio per cantieri
19	Deposito	54	Edificio per cantieri
20	Deposito	55	Edificio per cantieri
21	Deposito	56	Edificio per cantieri
22	Deposito	57	Edificio per cantieri
23	Deposito	58	Edificio per cantieri
24	Deposito	59	Edificio per cantieri
25	Deposito	60	Edificio per cantieri
26	Deposito	61	Edificio per cantieri
27	Deposito	62	Edificio per cantieri
28	Deposito	63	Edificio per cantieri
29	Deposito	64	Edificio per cantieri
30	Deposito	65	Edificio per cantieri
31	Deposito	66	Edificio per cantieri
32	Deposito	67	Edificio per cantieri
33	Deposito	68	Edificio per cantieri
34	Deposito	69	Edificio per cantieri
35	Deposito	70	Edificio per cantieri



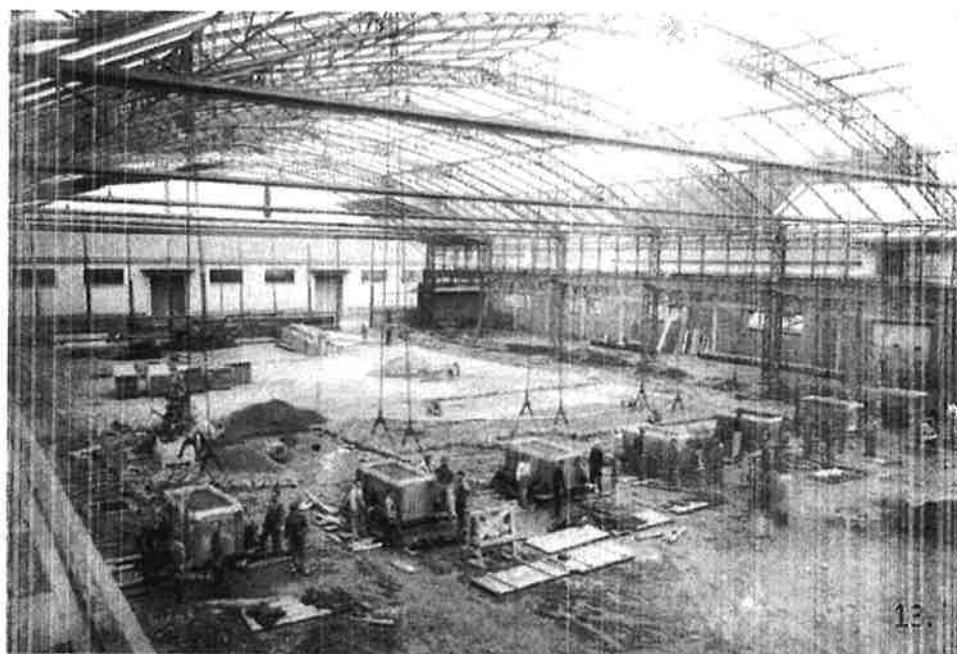




10.



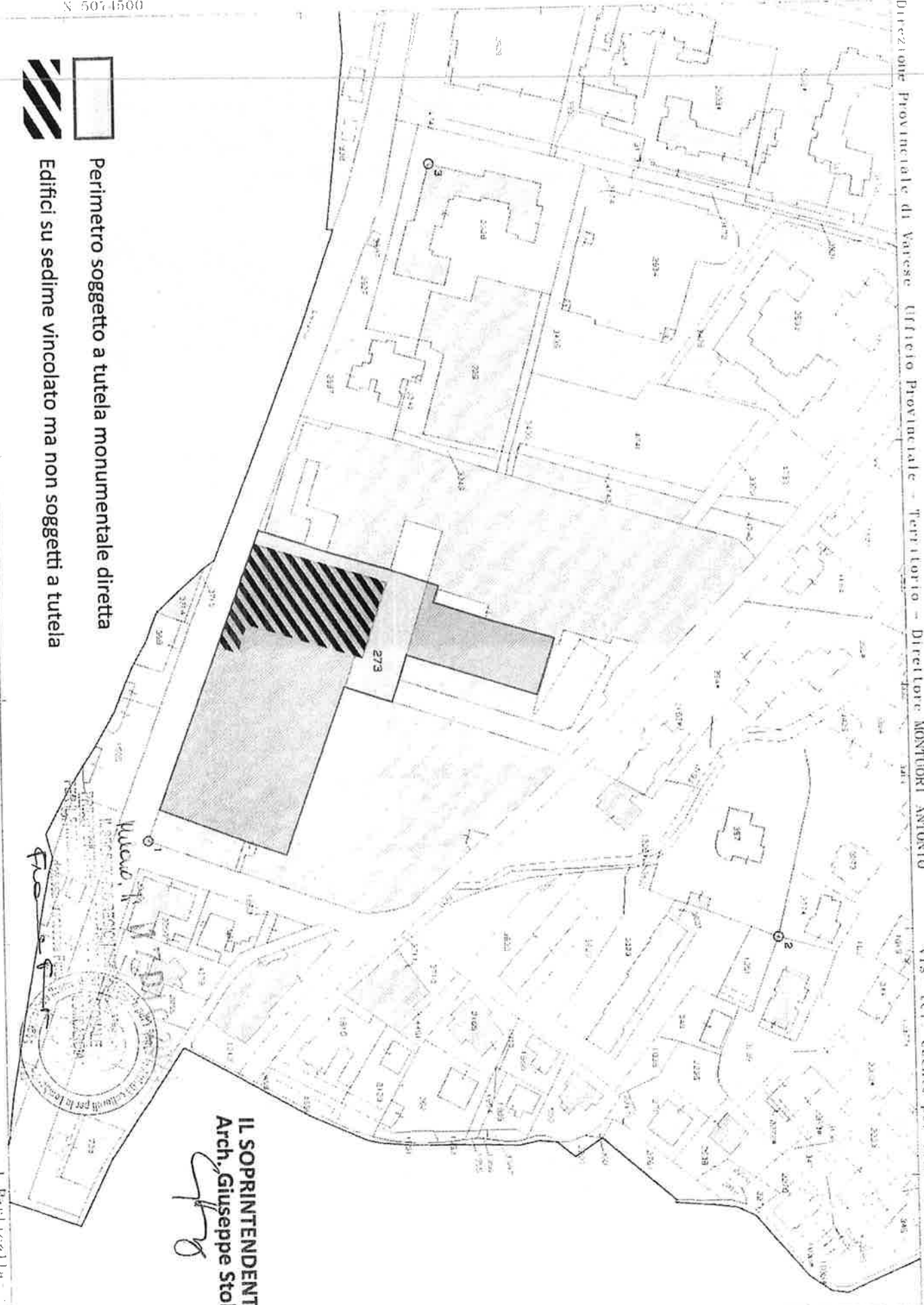
11.





Perimetro soggetto a tutela monumentale diretta

Edifici su sedime vincolato ma non soggetti a tutela



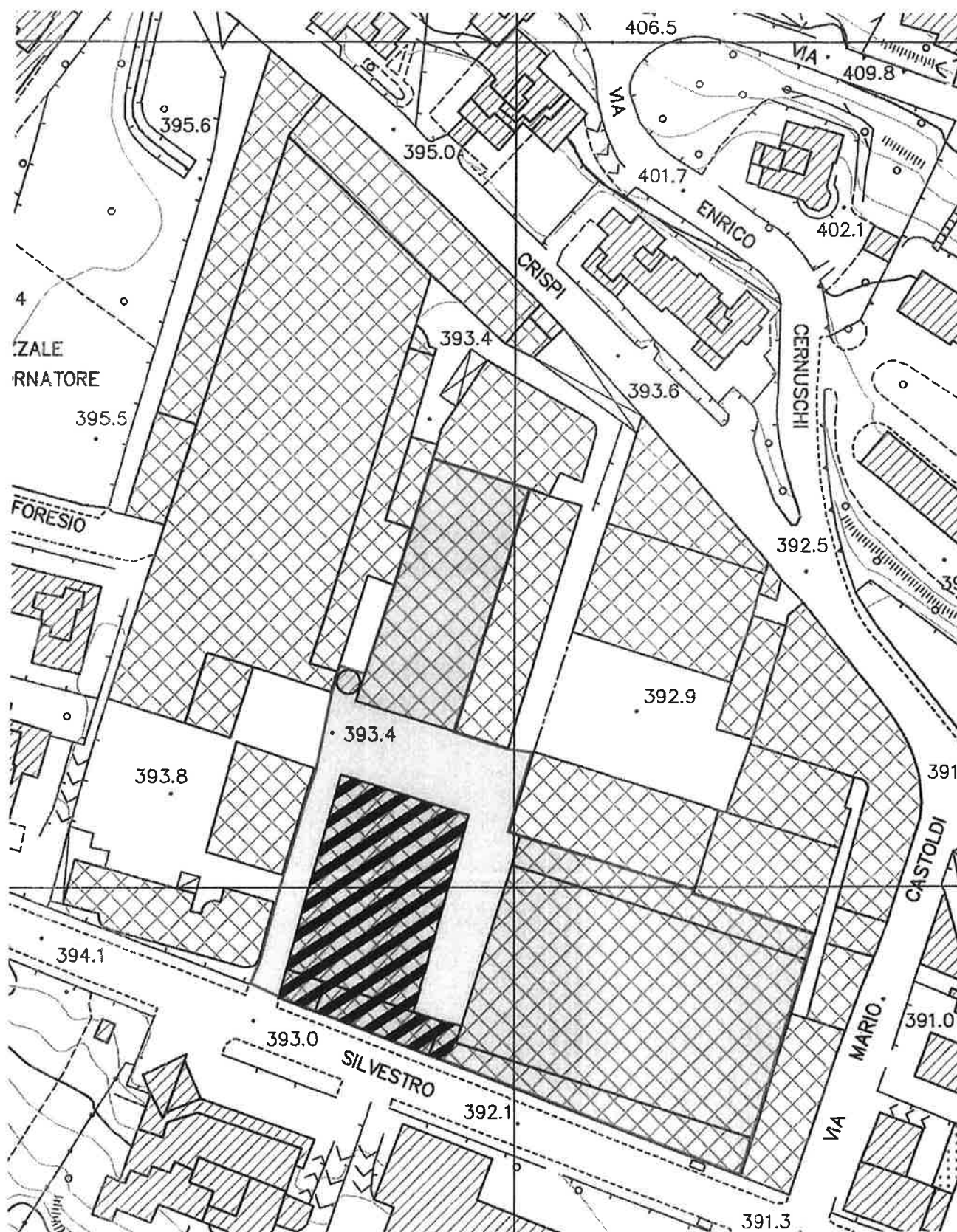
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi

[Signature]

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 531.000 x 378.000 metri

12-Apr-2021 16:02:25
Prot. n. T296162/2021



Perimetro soggetto a tutela monumentale diretta



Edifici su sedime vincolato ma non soggetti a tutela



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi



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

Certificazione di conformità
(art. 22 d.lgs. 07.03.2005, n. 82)

Si certifica che la presente la copia su supporto informatico è conforme all'originale analogico del Decreto del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale prot. SR-LOM_UO6 | 17/12/2021 | 0007397 acquisito agli atti di questo Ufficio con prot. 17/12/2021 | 0031649-A.

Milano, 21.12.2021

IL SOPRINTENDENTE
Giuseppe Stolfi



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, MONZA-
BRIANZA, PAVIA, SONDRIO E VARESE
Via Edmondo De Amicis, 11 – 20123 Milano
PEC: mbac-sabap-co-lc@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-co-lc@beniculturali.it

AT05 – Area ex Aermacchi**Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane****Scheda di riferimento P.R.G. vigente: ZS2****Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

L'area fa riferimento all'ex stabilimento Aermacchi collocato lungo via Sanvito Silvestro, all'interno della dorsale che collega Bizzozero con Masnago.

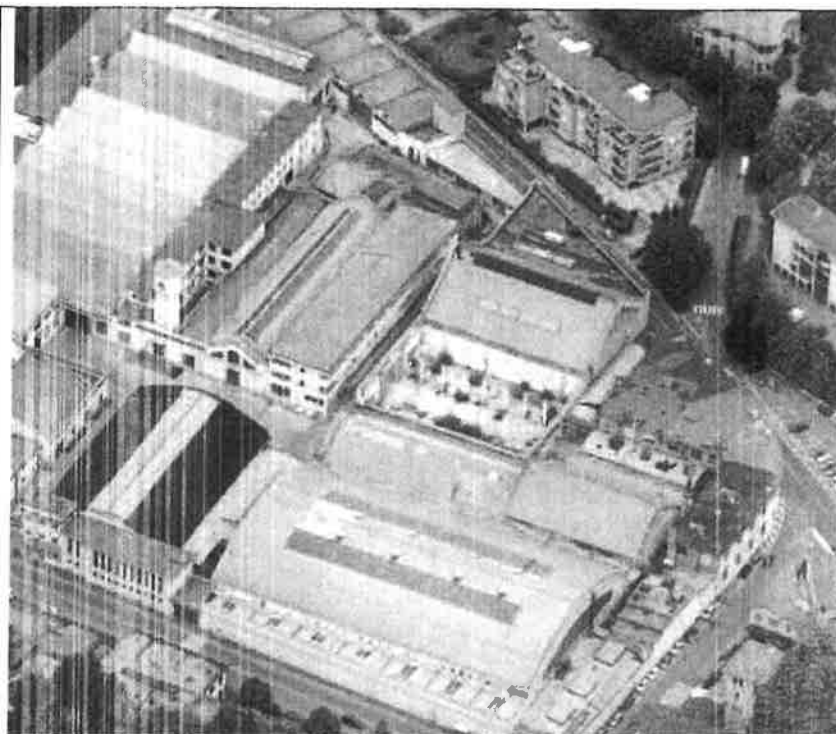
Il disegno di Piano prevede il recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane come polarità rilevante.

In questa cornice di senso le invarianti progettuali rimandano alla valorizzazione del corridoio ecologico del torrente Vellone, al mantenimento di un rapporto corretto tra spazi costruiti e spazi aperti e alla ridefinizione dei fronte strada dell'area.



Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c)

Classificazione geologica e sismica	<i>Classe 2Fgl</i>
Superficie territoriale (St)	38.000 mq
Superficie coperta esistente	26.200 mq (dato indicativo)
Volumetria esistente	230.000 mc (dato indicativo)
Indice Territoriale Massimo	3,0 mc/mq
Quota Perequativa Obbligatoria	1/3 del volume realizzato
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Come determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.
Aree per infrastrutture viarie	
H. max	19,50 ml
RC rapporto di copertura	30%
Abitanti teorici	380
Modalità d'intervento	P.I.I. - Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Produttivo Produttivo nocivo Commerciale GSV Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo

**Prescrizioni e Indicazioni generali:**

- Il progetto dovrà prevedere lo studio del sistema viario esteso al contesto urbano circostante;
- Il progetto dovrà prevedere la messa in sicurezza del percorso ciclopedonale di via Crispi;
- Il progetto dovrà porre particolare attenzione nella progettazione delle aree e spazi verdi;
- Non è ammesso l'insediamento di più di 1 Media Struttura di Vendita;
- L'attuazione dell'ambito dovrà salvaguardare la funzionalità della limitrofa rete viaria principale da possibili criticità locali;
- Si dovrà prevedere la verifica della sostenibilità dei volumi di traffico generati dall'intervento.

Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:

- Valorizzazione della connessione ecologica Nord-Sud e della connessione ecologica Est-Ovest finalizzata al recupero del torrente Vellone e al ripristino dell'alveo;
- Il progetto dovrà sviluppare soluzioni progettuali volte a migliorare la qualità dell'intervento nella realizzazione degli edifici nell'ottica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO₂, ad esempio attraverso la realizzazione degli impianti fotovoltaici sulle coperture;
- Il progetto dovrà realizzare la separazione delle acque chiare e scure, con recapito delle sole acque bianche nel torrente Vellone.

