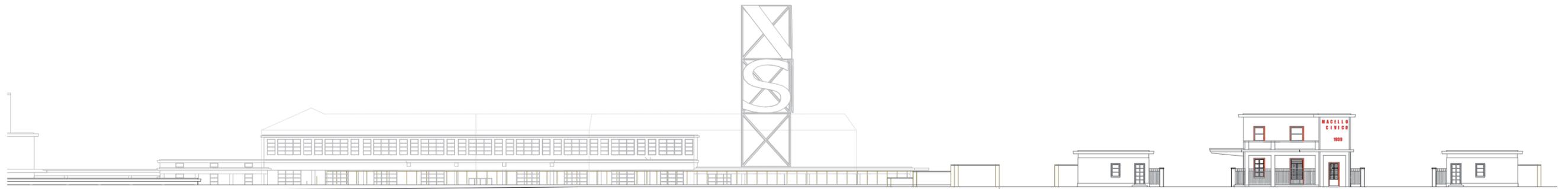


# Comitato Varese Social District

AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Finalizzato all'individuazione di uno o più operatori economici da invitare a presentare proposte di finanza di progetto

## Il progetto delle associazioni



PROSPETTO FRONTE SU PIAZZA LANCIOTTO GIGLI - VIA TONALE

a cura di:

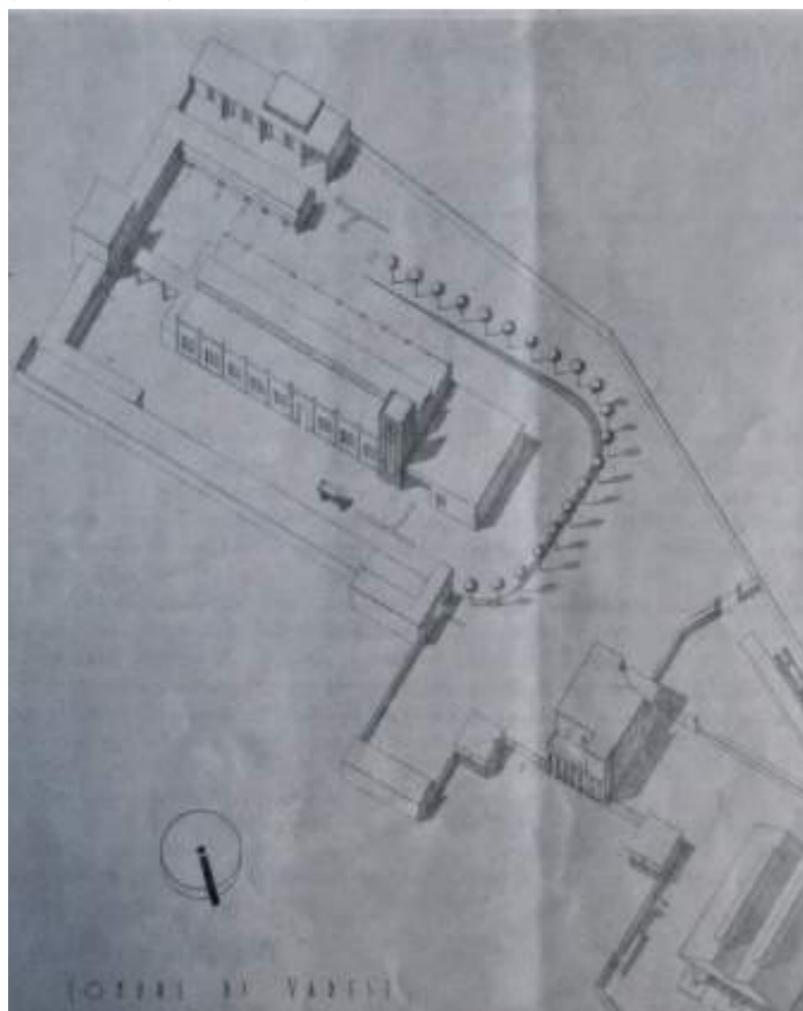
**Coprogettare Varese**

Giuliana Gatti - architetto del paesaggio

Lorenzo Serafin - architetto

Marco Zanini - architetto

assonometria generale di progetto (stralcio) prima soluzione 1935  
(da archivio Soprintendenza)



## Premessa

Il Comune di Varese ha messo a punto una strategia di rigenerazione urbana fondata sul ruolo dell'abitare sociale nei due rioni di Belforte e Biumo che si lega alle più ampie dinamiche che interessano la città in questa fase storica, alle innovazioni normative introdotte recentemente da Regione Lombardia e al dibattito pubblico in materia di politiche sociali legate alla casa. Tale progettualità è stata oggetto di una proposta complessiva per il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare "PINQuA" in attuazione della L.R. 16/2016, grazie all'inserimento di una quota consistente di Servizi Abitativi sociali "SAS" che rispondono a esigenze differenziate di fasce sociali deboli classicamente escluse dall'offerta abitativa pubblica: la proposta ambisce a mettere a punto un modello di sviluppo urbano incentrato sull'abitare sociale integrato a una serie di servizi che costituiscono insieme un supporto all'abitare stesso e un arricchimento dell'offerta per la città.

La strategia della proposta, nell'intenzione della Pubblica Amministrazione, intende agire parallelamente introducendo nel quartiere nuove popolazioni urbane che possano rinnovare il tessuto sociale e puntare a una gestione immobiliare sociale residenziale favorendo meccanismi di scambio e incontro tra i residenti; dall'altra fornire spazi e servizi di supporto all'abitare, ma anche attrezzature e funzioni di interesse generale e uso collettivo, che rivitalizzino l'intorno da un punto di vista culturale, sociale ed economico.

Ne risulta la proposta progettuale "ViVa-Vivere Varese" del valore complessivo di oltre Euro 41 milioni, per la quale la stessa amministrazione comunale ha ottenuto finanziamenti pubblici per circa Euro 15 milioni a valere sul "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" ("PINQuA"),

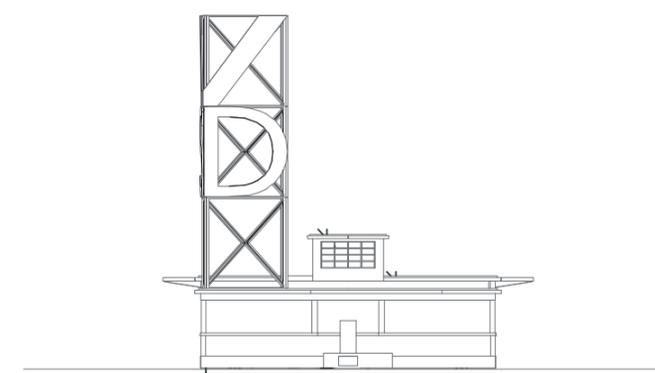
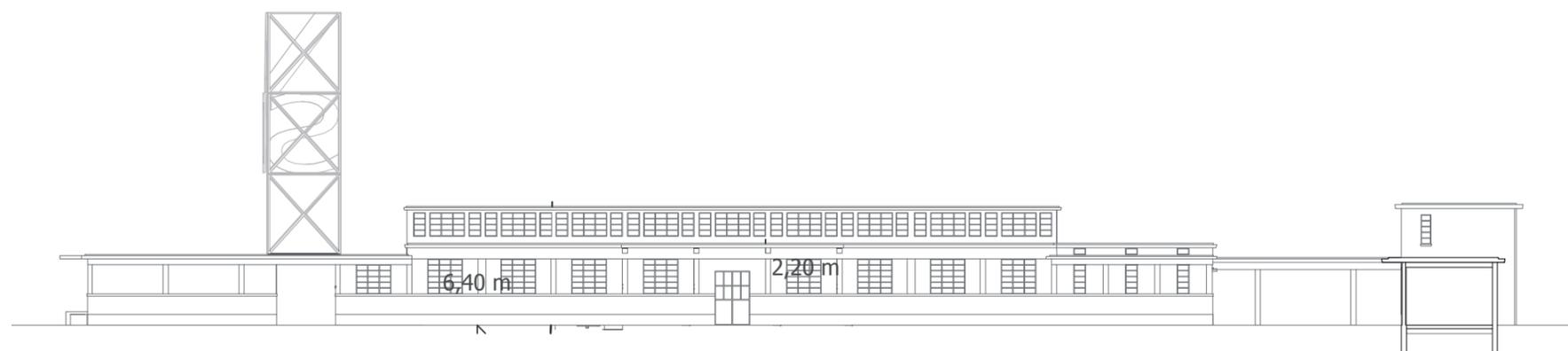
Il programma interministeriale decennale è stato avviato nel 2020 dal Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibile ("MIMS") e recentemente (novembre 2021) è confluito nel Piano Nazionale di

Ripresa e Resilienza ("PNRR") è articolato in più interventi, tra loro legati e interconnessi, sia funzionalmente che geograficamente.

All'interno di questo programma è ricompreso Varese Social District (CUP B34E21001510008 - intervento 1) quale polo dell'abitare sociale dedicato al social housing orientato alle categorie deboli indicate dal Piano Casa e, segnatamente, giovani famiglie, giovani lavoratori, famiglie monoparentali o monoreddito o di grandi dimensioni, persone anziane autosufficienti, persone straniere. L'intervento è mirato a dare largo spazio alla ricostruzione delle relazioni dei comparti edilizi con il tessuto del quartiere e all'apertura di parti di essi alla fruizione pubblica circa 2/3 della superficie del lotto è dedicata a servizi collettivi di rango urbano e a un nuovo parco pubblico prospiciente all'alveo del torrente Vellone, oggetto di un importante intervento di rinaturalizzazione che include terrazzamenti per la dispersione naturale delle acque del torrente nei casi di piena.

Su Varese Social District, e in particolare sul comparto Macello Sud destinato ai servizi di supporto all'abitare e alle esigenze da tempo latenti espresse dal quartiere Belforte, si concentra l'attenzione dell'omonimo Comitato promotore composto dalle associazioni del terzo settore che in varia misura hanno già destinato interesse e progettualità in occasioni delle consultazioni pubbliche e che hanno dato linfa nella progettualità finalizzata all'adesione e ottenimento dei fondi ministeriali.

Nell'attuale fase in cui il Comune ha aperto una nuova manifestazione d'interesse per individuare l'operatore idoneo alla realizzazione delle opere relative al comparto Varese Social District il Comitato ha deciso di promuovere una ulteriore esplorazione progettuale per raffinare il programma funzionale e a valutarne la coerenza con le somme a disposizione come quota del finanziamento ministeriale ottenuto per la parte dei servizi ovvero per la rigenerazione della quota Macello Sud occupata dallo stabilimento di macellazione e dalle relative palazzine di servizio.



## Identificazione dei luoghi e stato manutentivo

Il comparto denominato Ex Macello ha superficie territoriale indicata in scheda AT17 da PGT vigente pari a mq 29.500, di proprietà del Comune di Varese, con accesso da Piazza Gigli, individuato in catasto terreni al foglio 12 mappale 2642. L'area denominata "Macello Sud", di cui all'oggetto, rappresenta una porzione di circa 14.480 mq (area recintata) a cui si sommano circa 3100 mq compresi tra muro di cinta, limite esterno dei fabbricati e l'alveo del torrente Vellone ove previste contestualmente opere per il miglioramento del bacino idrogeologico (CUP B37H21000570001).

L'ambito di trasformazione, normato specificamente in scheda AT17 da PGT vigente insiste su area compresa tra via Tonale e torrente Vellone. Non ricadente in ambito agricolo né in zona boscata l'ambito è in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c). La classe geologica individuata è Classe 2Fgl – 3AC. Sull'area vige il vincolo di rispetto ferroviario per una fascia di 30 m dalla mezzeria dell'attuale mono binario della rete

Le aree sono da tempo utilizzate come deposito dal Comune di Varese: fin dalla dismissione alla fine degli anni '60 dell'attività originaria di macellazione i locali interni e le superfici esterne hanno visto accumularsi materiali tra i più disparati. Le aree esterne sono oggi in parte utilizzate per il deposito per manutenzioni stradali oltre che per l'accumulo di macerie e di materiali di risulta di varia natura. All'interno sui trovano in ordine sparso materiali di cancelleria, elettorali, d'archivio storico, segnaletica stradale, serramenti e altri materiali di risulta di vario genere.

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare è definibile mediocre ovvero scadente in alcune sue parti:

- i pavimenti nella parte produttiva e di magazzino sono in parte in battuto di cemento in parte piastrellati, in buona parte fessurati o

compromessi;

- pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con relativa giustificabile usura e consunzione, sono presenti frequenti e diffuse infiltrazioni;

- gli infissi dei corpi di fabbrica produttivi sono realizzati con un telaio in calcestruzzo armato e dotati di una porzione centrale con cornice metallica basculante, lo stato di conservazione della parte cementizia e delle cornici sia fisse che basculanti è discreta mentre le pannellature in vetro sono in buona parte danneggiate, gli accessi sono protetti da portoni metallici con pannelli vetrati; la zona frigoriferi, interamente sprovvista di serramenti vetrati e dotata di massicci portoni con spessori di anche 15 cm e ben conservati; l

- la palazzina uffici è dotata di infissi lignei, verosimilmente originali, quelli del piano superiore rivelano un sistema di movimentazione a bilico verticale con guide ricavate nello spessore degli stipiti, finestratura continua, composta da nove infissi in legno caratterizza il corpo circolare a PT (sala riunioni), ciascuno di essi è diviso verticalmente in quattro specchiature e dotato di un sistema di oscuramento con avvolgibile, la serramentistica del corpo uffici e dei caselli appare ben conservata;

- la struttura produttiva (macellazione e corpi annessi) appare sprovvista di impianto elettrico a norma; palazzina uffici e caselli sono viceversa dotati di impianto elettrico di cui va tuttavia verificata la conformità

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari sono presenti e in efficienza negli edifici alla quota di piazza Gigli, mentre nella parte produttiva gli impianti non risultano in esercizio e appaiono obsoleti

- impianti di riscaldamento sono attivi nella palazzina uffici ad attuale uso della Protezione Civile e nei caselli, necessario accer-





tarne stato di efficienza e conformità

- palazzina uffici e caselli sono dotati di accessi autonomi alla quota di piazza Gigli ove insiste cancello scorrevole, meccanizzabile, a protezione dell'area interna Macello Sud; ulteriore cancello meccanizzato è posto all'accesso della rampa di accesso alla quota inferiore della parte produttiva, protetta lato Vellone e lato proprietà terzi da muratura di cinta a sua volta provvista di due cancelli di accesso alle sponde del Vellone sul lato Sud Est della proprietà

- lo stato conservativo di facciate, coperture e piazzali esterni si differenzia nei diversi corpi di fabbrica: la parte produttiva è stata sottoposta negli ultimi 40 anni a diverse forme di degrado: il rivestimento di facciata, che il disegno dei prospetti propone in canonica tripartizione orizzontale - basamento in conglomerato artificiale di ceppo, fascia finestrata rifinita ad intonaco e fascia superiore ad imitazione del ceppo tagliata a spigolo vivo - presenta diffuse lacune e distacchi soprattutto sulle zoccolature e nelle parti intonacate;

- integro si conserva per lo più il profilo di gronda e le cornici in ceppo riaggregato, tagliato in diagonale a spigolo vivo, che caratterizzano tutto il complesso immobiliare;

- analoghe forme di degrado, che coinvolgono in parte le mensole e le strutture in calcestruzzo sono riscontrabili anche nella palazzina uffici e nei caselli d'ingresso laddove alcuni interventi di ripristino sono già stati effettuati;

- nell'insieme su tutte le coperture originalmente piane è stato applicato un rivestimento superiore in lastre di cemento-amianto con sottostante struttura in muricci; i piazzali esterni sono in maggior parte asfaltati, compresa rampa di accesso da piazza Gigli, con condizione dei manti piuttosto irregolare e danneggiata, in parte occupata da macerie e materiali stradali;

- sono presenti alcune baracche di cantiere e nella zona reparto contumaciale sono stati abbandonate pregevoli lastre in serizzo di grandi dimensioni provenienti probabilmente da sistemazioni stradali; vi sono poi spazi verdi anch'essi ingombri di materiali che si sono accumulati all'interno del recinto e sui quali è cresciuta un diffuso strato di vegetazione ruderale

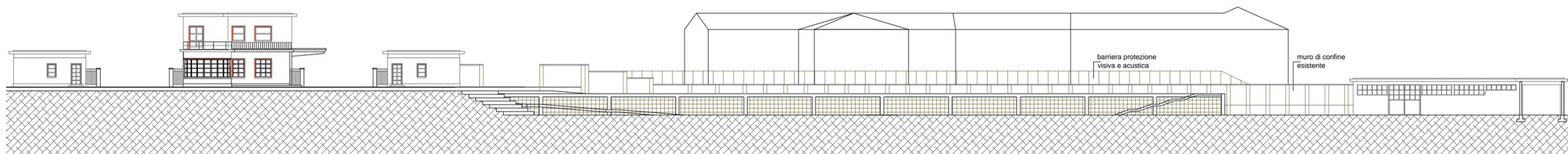
**Obiettivi da perseguire, funzioni previste, fabbisogni ed esigenze da soddisfare**

Il progetto, volto alla trasformazione del comparto Macello Sud attraverso un insieme organico di interventi sugli spazi interni ed esterni mira all'insediamento di nuove funzioni di servizio alla città e al quartiere come parte di una proposta complessiva già espressa e finanziata all'interno del Piano Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare.

Coerentemente con gli obiettivi posti in fase di estensione della originaria proposta questa nuova formulazione nasce da una più attenta disamina degli obiettivi funzionali, dei limiti economici e finanziari e delle potenzialità architettoniche e paesaggistiche espresse dal luogo.

Sono inoltre meglio considerate le istanze che provengono dal Consiglio di quartiere Belforte e dalle Associazioni del Terzo Settore già originariamente coinvolte nella formazione dell'offerta di servizi che oggi si sono costituite in Comitato promotore fornendo un proprio piano di gestione in grado di proiettarsi su una prospettiva temporale estesa.

La proposta intende porsi inoltre in coerenza con quanto prevede il D.M. del Ministero del lavoro e delle politiche sociali n. 72 del 31/03/2021 attraverso le linee guida sul rapporto tra pubbliche amministrazioni ed enti del Terzo settore negli articoli 55 -57 del decreto legislativo n. 117 del 2017. In questa logica le associazioni



che aderiscono al Comitato affrontano quotidianamente una dimensione sempre attuale delle problematiche del quartiere, e hanno quindi chiare le opportunità uniche di collaborazione e rilancio legate a questo specifico intervento ponendosi in grado di dare il loro contributo verso una visione lungimirante e qualificante in grado di promuovere maggiore attrattività, equità e benessere sociale, in contrasto alla formazione in atto di zone di esclusione e abbandono o di gentrificazione.

Tra gli strumenti e le risorse da insediare il Comitato porta in dote una intensa e consolidata attività di lotta allo spreco alimentare, condivisa da diverse delle associazioni proponenti. La proposta vede quindi il tema della raccolta, del trattamento e della trasformazione degli alimenti quale nucleo centrale attorno a cui far ruotare l'offerta sociale, culturale e ricreativa e una serie servizi, anche commerciali, per il quartiere.

Obiettivo generale di maggior respiro è creare in questo luogo il così detto Food Hub, propedeutico alla elaborazione di una Food Policy cittadina sul modello di elaborato dal Comune di Milano in occasione di Expo2015 e sottoscritto dai sindaci di 200 città di tutto il mondo come efficace modello di lotta agli sprechi e corretta alimentazione.

### Metodo d'intervento e scelte progettuali

Con l'obiettivo di insediare una serie di attività nell'ex macello civico valorizzando al contempo la storia e l'architettura del complesso nel suo peculiare contesto ambientale e paesaggistico il progetto prevede la conservazione e il restauro degli organismi edilizi valorizzando quanto più possibile gli elementi storici e architettonici originali, con riferimento al decreto di vincolo che la Soprintendenza ha emanato.

Il decreto apposto alla particella 2642/subb. 1parte-2-4-5-6-7 (Protocollo: 0002657) dichiara l'interesse culturale degli edifici ai sensi

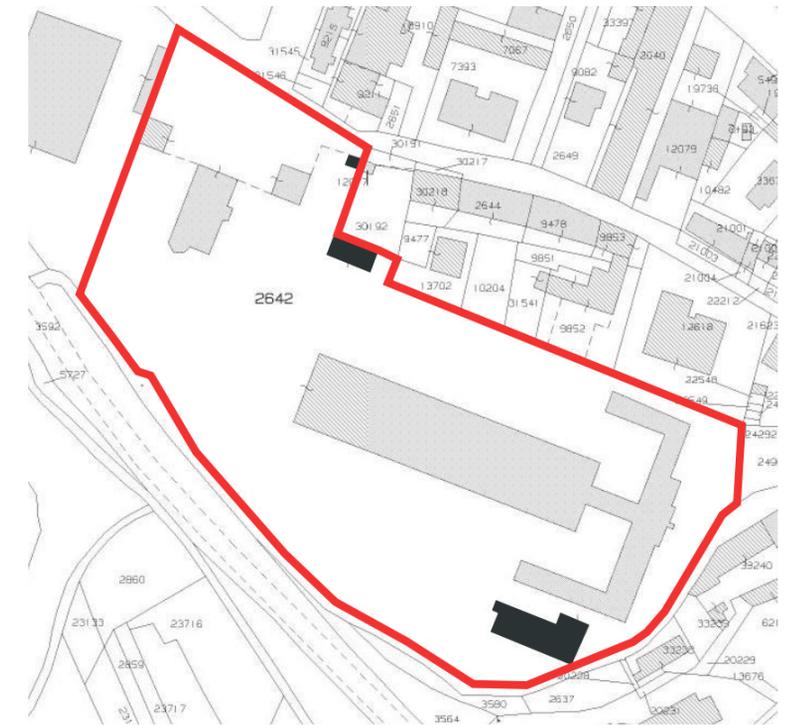
dell'articolo 15, comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed escludendo viceversa dal vincolo (Protocollo: 0002671) i corpi accessori censiti alla particella 2642/sub. 1 parte restante, ovvero l'ex canile civico e la porzione denominata "reparto contumacia".

Le valutazioni espresse in sede di vincolo sono confermate da sopralluoghi per valutare lo scarso valore del piccolo fabbricato adibito a canile, non organico all'impianto originario, e l'obsolescenza dei fabbricati che costituivano il "reparto contumacia" anch'essi in più parti manomessi e rimaneggiati. La possibilità di demolire questi manufatti è stata letta quindi in questo upgrade progettuale come funzionale ad alcune innovazioni rilevanti che consentono di migliorare da una parte l'accessibilità carrabile al sito e la relativa dotazione di parcheggi e dall'altra di ridare forma all'orografia del sito assecondando, nel disegno del nuovo parco pubblico in progetto, le esigenze di riassetto idrogeologico espresse e formalizzate dai settori competenti.

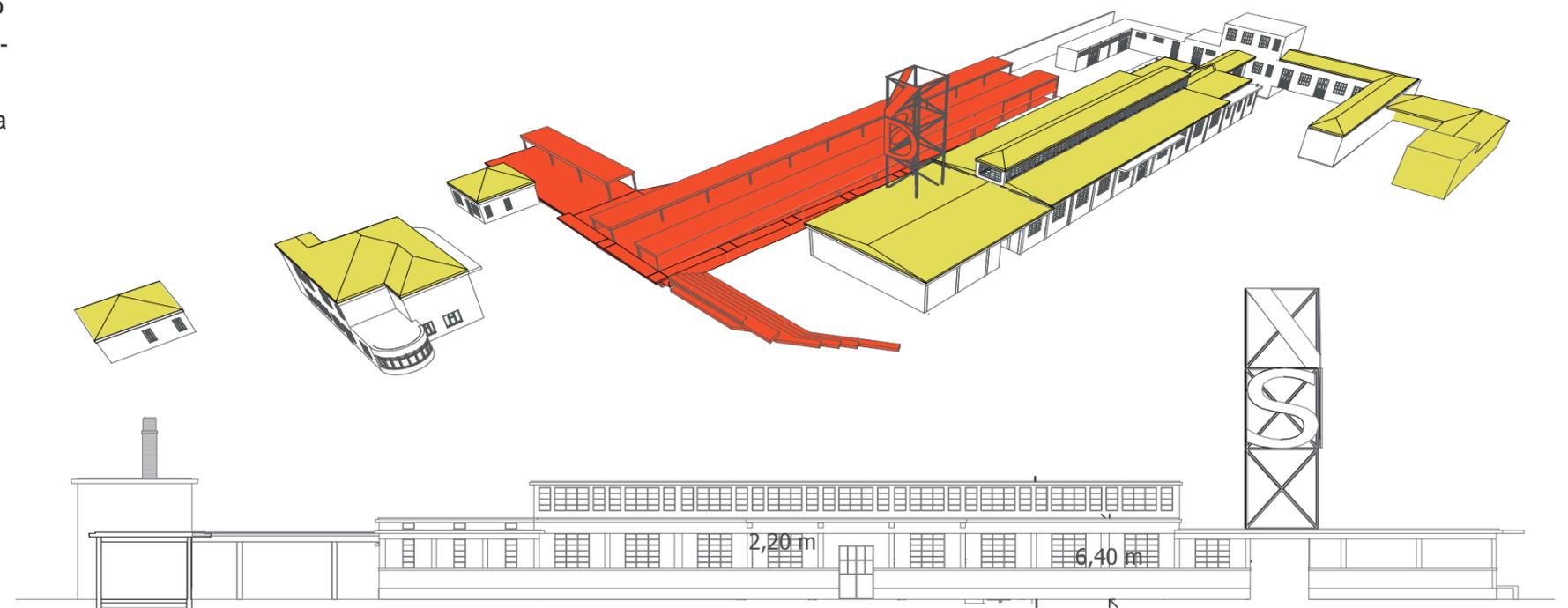
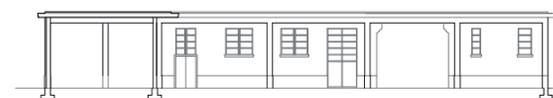
### Sistemazioni esterne

#### Parcheggio multilivello

Il programma funzionale per l'insediamento di un mercato regionale e di una serie di nuove attività di ristorazione, laboratoriali e di lavoro condiviso fanno emergere una richiesta di posti auto superiore a quanto originariamente previsto nel progetto PINQuA. (circa una sessantina di posti auto nella sola parte Macello Sud).



Sopra gli edifici esclusi dal decreto di vincolo storico monumentale  
Sotto il diagramma delle demolizioni - colore giallo (coperture a falde in eternit e edifici accessori (canile e reparto contumacia) e delle nuove edificazioni - colore rosso (parcheggio multipiano, torre landmark fotovoltaica e tribune





Il calcolo del nuovo fabbisogno ricostruibile a grandi linee con riferimento all'art. 8 PdR/PGT 2013 tiene conto dell'insediamento di nuove attività commerciali considerate di vicinato (mercato coperto) pari a circa 800 mq), attività di ristorazione pari a circa 300 mq e terziarie pari a circa 900 mq; da cui risulta una stima non inferiore a 110 posti auto calcolati escludendo altre attività laboratoriali e assimilabili alle produttive. Il re-dimensionamento (capienza prevista oltre 130 posti auto) tiene conto inoltre delle richieste dei cittadini n Consiglio di Quartiere che lamentano una carenza strutturale di posti auto per i residenti.

Per quanto criteri più aggiornati di mobilità sostenibile e lo stesso incentivo ricompreso in PINQuA con la realizzazione di nuove piste ciclabili oltre che la previsione assai auspicabile che RFI possa in futuro realizzare a margine del comparto una nuova fermata sulla linea Varese-Malnate suggeriscano di indirizzare lo sviluppo del quartiere verso un progressivo alleggerimento dell'uso del mezzo privato, una più realistica valutazione delle modalità di fruizione dei servizi e degli spazi pubblici obbliga un riallineamento con gli standard previsti dal PGT vigente.

Il progetto individua pertanto la possibilità di realizzare nella stessa fascia a ridosso del lato Nord del reparto di macellazione un secondo livello di parcheggi, in leggero sottolivello rispetto alla quota di via Tonale, dove è prevista la realizzazione di nuovo passo carraio dedicato. Si viene a costituire così un parcheggio a doppio livello di cui quello inferiore, in piccola parte semi-interrato, è accessibile con rampa disposta sul sedime derivato dalla demolizione del canale.

La struttura, da realizzarsi in carpenteria metallica, con solette in cls su casseri metallici, trarrà origine dal livello -3,40 (quota di accesso al nuovo mercato coperto) e avrà estradosso carrabile (altezza complessiva lorda all'estradosso mt 2,60) alla quota - 0,80 rispetto a piazza Gigli. La costruzione realizzata al confine con la proprietà di terzi (mapp. 30192,13702, 10204, 9477, 31541, 9852, 12681) ha estradosso a una quota inferiore di circa un metro rispetto alla sommità della muratura di confine e prevede sui lati i rinterri necessari per la messa a coltura di rampicanti per la mitigazione ambientale e per la realizzazione di pergolati a protezione dei posti auto.

Lo studio di ulteriori diaframmi, ovvero barriere sonore, al confine con la proprietà di terzi, può essere da subito dimensionato a partire dalla valutazione dell'impatto acustico prodotto sui ricettori sensibili

dall'insieme delle attività che si andranno a esercitare nel comparto.

Per il superamento del dislivello e l'accesso diretto al mercato dall'area di Piazza Gigli è stata verificata inoltre la possibilità di realizzare una rampa accessibile lungo il fianco Nord Ovest e Sud della struttura; altra scala a vista esterna potrà essere collocata nell'area Nord Est per consentire l'accesso alla quota superiore di parcheggio.

#### *Parco pubblico*

La scelta di collocare il parcheggio lungo il confine Nord-Est del lotto, ircoscrivendo in quest'area la movimentazione di veicoli e merci, consente di preservare interamente all'uso ciclo pedonale l'area a parco prevista nella parte Sud fino alle sponde del Vellone. Si viene a creare quindi un'area protetta raggiungibile già dalla quota di piazza Gigli: in prossimità della pensilina sospesa sul fianco della palazzina uffici stacca l'arco di rampa che con lieve pendenza (4%) ha fin dagli anni '30 costituito l'accesso principale di mezzi e bestiame.

Lo sviluppo di un parco pubblico in quest'area è stato immaginato come recupero dell'esistente piazzale, la cui estensione in piano è valutata positivamente per ragioni di accessibilità e inclusività, declinando tre modalità di intervento di architettura verde: una prima fascia più a contatto con i corpi di fabbrica, costituisce il naturale dehor alberato, erodendo la scorza di asfalto con l'inserimento di aiuole e di aree informali per la socialità; una fascia successiva si protende con lievi terrazzamenti e sedute continue verso il torrente, una terza fascia maggiormente dedicata alla ri-naturalizzazione delle sponde del torrente Vellone e alle azioni per il miglioramento del bacino idrogeologico (CUP B37H21000570001) insedia specie vegetali e biodiversità legata all'acqua e da proteggere, assieme ad ausili per il drenaggio delle acque pluviali a monte e per lo spaglio del Vellone.

- la prima fascia del parco è concepita come piazza-giardino con una pavimentazione tipo calcestruzzo, per garantire il corretto drenaggio alle radici degli alberi previsti. Si prevede la messa a dimora di alberi di seconda grandezza, tipo *Acero campestre*, di facile manutenzione e che tollerano bene il gelo invernale, così come il caldo estivo; arricchiscono lo spazio sedute mobili che si possono spostare e muovere in maniera dinamica, sculture, giochi a terra o anche opere di arte sociale urbano. E' proprio con questo spirito di mescolanza delle attività che lo spazio è concepito: per generare maggiore socialità e fluidità.

- la seconda fascia del parco ha invece un carattere meno urbano e più naturalistico. Per questa zona è previsto un prato fiorito misto con piante perenni e annuali che oltre a soddisfare il lato estetico riduce notevolmente la manutenzione rispetto ad un prato classico e aumenta la biodiversità in quanto attira insetti e farfalle. Questo aspetto così naturalistico si integra con il contesto del Vellone e a più ampia scala con il paesaggio del Campo dei Fiori che domina sullo sfondo. La protezione e la sicurezza di questa parte del parco sarà garantita da un parapetto che si affaccia sulla zona umida a più diretto contatto con il torrente Vellone;

- l'ultima fascia, che recepisce le sistemazioni previste dal Comune di Varese dal punto di vista idraulico e le integra in un disegno organico di paesaggio, prevede una sorta di area di laminazione che viene interessata quando il livello del Vellone sale durante eventi di pioggia straordinari, consentendo, assieme agli interventi di drenaggio a monte, una riduzione dei picchi di portata in uscita dal sistema; quest'area risulterà fruibile solo parzialmente, in quanto si tratta di una zona umida che potrà avere anche acque basse per la formazione di vegetazione acquatica emergente; migliore fruibilità di quest'area pubblica - di norma asciutta, se non nei punti più bassi, e destinata ad allagarsi solo in casi di eventi intensi - si otterrà eventualmente con la realizzazione di percorsi rialzati; la vegetazione del giardino umido sarà responsabile della depurazione delle acque e incrementerà la stabilità delle sponde prevenendone l'erosione; l'obiettivo finale sarà quindi quello di favorire in questa fascia la creazione di un habitat naturale accrescendo il valore paesaggistico di tutto il parco e del suo contesto e migliorando il comfort climatico dell'area, rendendolo un luogo ideale anche per l'osservazione della natura

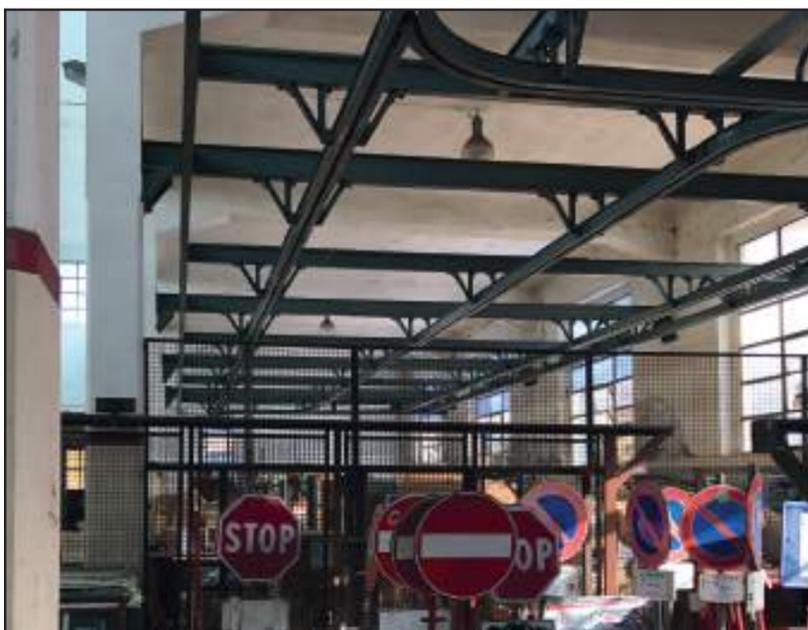
#### Interventi sugli edifici, tutele e innovazioni

I corpi di fabbrica esistenti e tutelati sono oggetto di restauro secondo prassi consolidata volta all'arresto del degrado, alla valutazione dell'originalità dei manufatti e dei loro componenti, e alla programmazione degli interventi conservativi.

Il trattamento delle coperture, su cui la sovrapposizione di un sistema di lastre di amianto a formazione di falde poco pendenti ha di fatto alterato la geometria e il linguaggio originale della fabbrica, interferendo anche in parte con i suoi elementi costitutivi - come è il caso delle finestre del lucernario a cui parzialmente la falda

Parco Ex Macello Civico - Varese				
DETTAGLIO DI MASSIMA		PREZZO PARAMETRICO (euro/mq)		COSTO (euro)
<b>superficie area totale</b>		<b>11.300,00</b>	<b>120,18 €</b>	<b>1.358.000,00</b>
OGGETTO				COSTO (euro)
<b>demolizioni</b>	demolizione pavimentazione in asfalto esistente compresi cordoli e rete fognaria esistente compresi gli oneri	5,89%	€	80.000,00
	scavi di sbancamento, pulizia area, reinterri di scavi e trasporto in discarica compresi gli oneri	8,84%	€	120.000,00
	abbattimento alberi compresi oneri	0,74%	€	10.000,00
<b>opere murarie compresi scavi</b>	murature per opere in elevazione - terrazzamenti	2,21%	€	30.000,00
	murature per opere in elevazione - sedute h.50cm	1,40%	€	19.000,00
	murature per opere in elevazione - sedute anfiteatro	2,58%	€	35.000,00
	formazione rampa accesso area umida	0,74%	€	10.000,00
	fornitura e posa parapetto metallico	2,72%	€	37.000,00
<b>modellamento terreno e pavimentazioni compresi sottofondi</b>	modellamento e formazione nuovi piani di posa zona anfiteatro (escluso anfiteatro)	1,84%	€	25.000,00
	fornitura e posa pavimentazione drenante compresi scavi e sottofondi (piazza giardino e rampa)	22,09%	€	300.000,00
<b>impianti e sottoservizi</b>	impianto di irrigazione	2,80%	€	38.000,00
	impianto videosorveglianza	2,21%	€	30.000,00
	impianto illuminazione compresi gli apparecchi illuminanti	5,89%	€	80.000,00
<b>opere a verde</b>	fornitura terreno di coltivo	8,84%	€	120.000,00
	fornitura e semina di prato fiorito	0,88%	€	12.000,00
	fornitura e messa a dimora di alberi	3,31%	€	45.000,00
	fornitura e messa a dimora di arbusti/erbacee/rampicanti	8,25%	€	112.000,00
	formazione area orto pensile (formazione prode + percorsi )	4,79%	€	65.000,00
<b>arredi</b>	formazione area umida	1,47%	€	20.000,00
	fornitura e posa di arredi (sedute, fontanelle etc...)	6,63%	€	90.000,00
	fornitura e posa di sculture	2,95%	€	40.000,00
	fornitura e posa di giochi	2,95%	€	40.000,00
<b>totale senza imprevisti</b>			<b>€</b>	<b>1.358.000,00</b>

\*Sono escluse opere di bonifica e smaltimento depositi materiali collocati sulle aree esterne



sottostante si sovrappone riducendone l'altezza - prevede rimozione completa delle lastra di asbesto in copertura e i relativi muricci di sostegno riportando a nudo la struttura sottostante. La posa di nuovo manto di finitura dovrà comprendere su geometria piana, con pendenza, strati di coibentazione e impermeabilizzazione, alternando porzioni con finitura in poliolefine (di colore chiaro per accentuare l'albedo a contrasto del fenomeno delle isole di calore), a porzioni a verde estensivo con inserimento di guaina anti radice e di sistema di accumulo, a porzioni a verde intensivo con l'insediamento di piccolo orto pensile sulla copertura dell'ala sud dei corpi accessori, come meglio evidenziato graficamente.

L'intervento di coibentazione in copertura porta vantaggi di carattere energetico e migliorie al comfort ambientale interno ed esterno; è viceversa sconveniente intervenire sulle strutture murarie perimetrali

con addizioni stratigrafiche esterne o interne. L'efficiamento energetico dovrà viceversa affidarsi a un intervento specifico con integrazione della serramentistica esistente e facendo conto, nella messa a punto di interventi impiantistici mirati, sull'inerzia delle spesse muraure in laterizio.

#### *Palazzina e caselli d'ingresso*

Lo stato conservativo e la compatibilità delle funzioni insediate negli anni passati e recenti, con anche significative opere di ristrutturazione e ri-funzionalizzazione come nel caso del casello a sinistra dell'ingresso, suggeriscono la possibilità di ospitare nuove attività in gran parte compatibili con la distribuzione interna e la dotazione di spazi e di luce, fatte salve le necessarie innovazioni in termini di dotazioni di servizi igienici, di rinnovo degli impianti e di manutenzione di interni e finiture.

Il piano terra della palazzina uffici si trova vocato ad ospitare nuovi servizi collettivi per il quartiere, una caffetteria, un emeroteca/videoteca, sono le dotazioni minime ipotizzate in questa fae; al piano superiore, attualmente ospitato da uffici della protezione civile, potrebbero trovare spazio e rappresentanza, e vicinanza al quartiere, gli uffici provinciali delle associazioni di volontariato.

Il casello a destra dell'ingresso, contiguo all'intervento ERS - contestuale e intimamente correlato per adesione al bando PINQuA alla realizzazione dell'area Macello Sud - si presta ad ospitare funzioni di portierato e raccolta pacchi a servizio dell'intero comparto, con annessa piccola officina di manutenzione cicli. Il casello di sinistra viene confermato come sede di esposizione e vendita di prodotti solidali prodotti all'interno della filiera alimentare sostenibile di Varese Social District.

#### *Corpo Centrale (reparto macellazione)*

Nello schema distributivo proposto il corpo centrale, originariamente reparto di macellazione, è sezionato all'altezza della terza campata da Nord da nuovo setto a tutta altezza che separa la sezione social dalla sala del mercato. Qui è ricavato un vano scala dotato ascensore accessibile e due gruppi di servizi igienici sovrapposti a servizio rispettivamente dei due livelli. La sovrapposizione di una serie di negozi interne al mercato e il livello degli uffici per co-working si compone di strutture prefabbricate da assemblare in opera come

costruzione interna con minimo impatto sulle strutture esistenti.

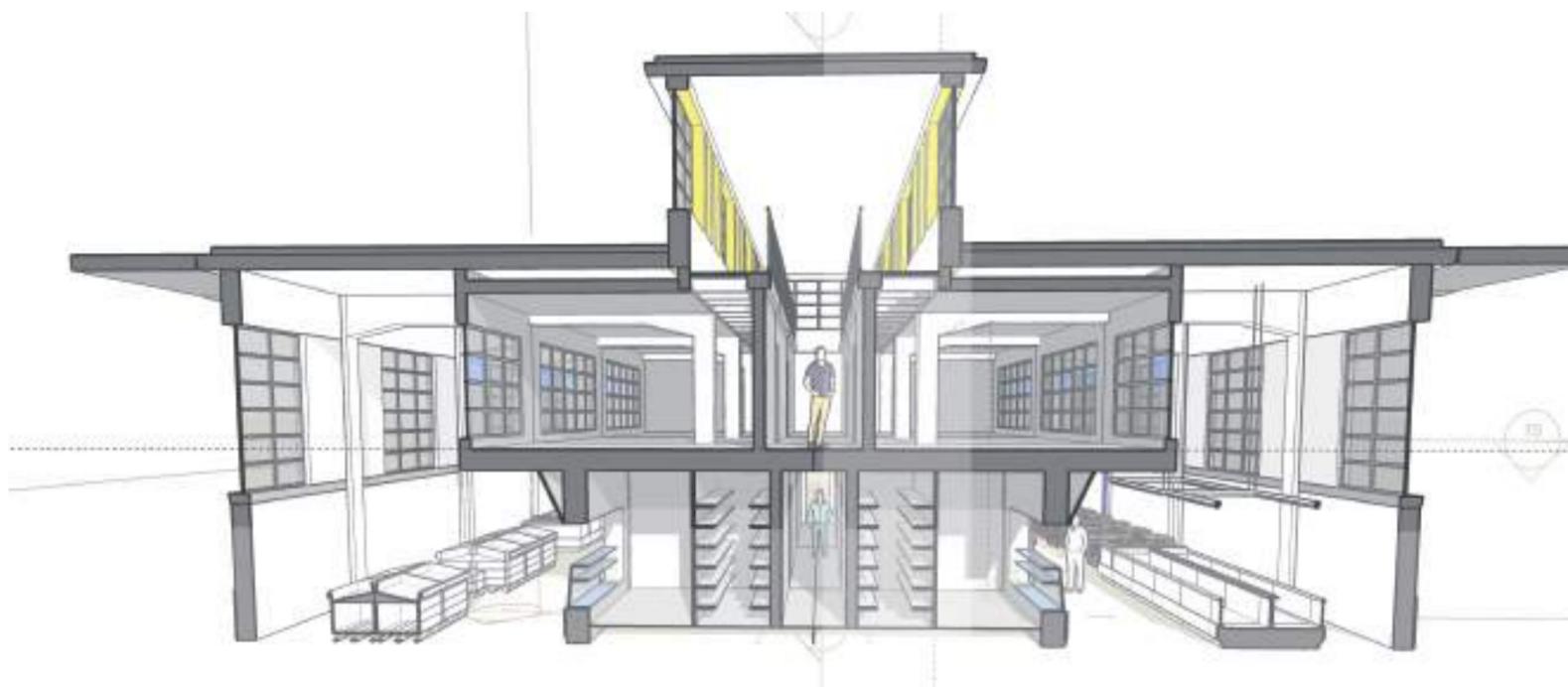
Le botteghe occupano 20 mq per modulo e ognuno dei 10 moduli è attrezzabile con dispensa e accesso posteriore di servizio tramite corridoio centrale. Le botteghe affacciano sulla galleria del mercato, illuminata dalle ampie finestre poste ad altezza 240 cm dalla quota pavimento e che può nel caso essere attrezzata con banchi mobili.

Gli uffici per il co-working sono suddivisibili in 10 moduli da 30 mq ciascuno e distribuiscono su corridoio centrale aperto sul superiore lucernario prendendo luce indiretta sia dai fronti laterali dell'edificio mediante ampie finestre in affaccio sugli spazi di mercato, sia tramite specchiature vetrate a soffitto per luce e aria dal superiore lucernario le cui finestre a ribalta sono azionabili da argano.

#### *Corpi accessori*

Per la restante parte gli spazi del macello sono trasformati con modeste demolizioni e adeguamenti:

- nella porzione destinata a ristorante, in affaccio sullo spazio denominato "giardino segreto" si rende necessario il tamponamento di un intero campo di muratura in precedenza demolito;
- nei locali in testata, ex locali frigorifero, dovrà essere valutata la possibilità di realizzare lucernari in copertura per migliorare l'agibilità di due locali rispettivamente di 85 e 100 mq
- i locali in prossimità del terminale Sud Est del corpo centrale godono di buona accessibilità e controllo da ampio corridoio con accesso dalla testata porticata e potranno essere attrezzati come cucine, reparto panificazione, o in alternativa come servizi per l'infanzia
- in comunicazione diretta e coperta da porticato il mercato e le cucine c'è il locale centrale del corpo a C che completa il complesso sul lato Sud Est, disposto su due piani, richiede consolidamento, restauro e messa a norma della scala esistente, e può ospitare il magazzino di raccolta degli alimenti; in posizione centrale e accessibile anche dai mezzi di raccolta in posizione coperta al magazzino viene conferita centralità e visibilità, anche in ragione della funzione importante e significativa per le associazioni promotrici;
- per la piena accessibilità al piano superiore, che può essere destinato a uffici per la ricerca e il controllo degli alimenti, e dal



*sezione laterale - sviluppo del nucleo centrale: piano terra negozi/mercato, piano prima sale per coworking*



*sezioni longitudinali - fronte negozi (sopra) e distribuzione interna (sotto)*





quale si accede all'orto pensile, è necessario prevedere la messa in opera di montacarichi oltre che ristrutturare lo scalone esistente oggi pericolante.

### Riuso edile e sostenibilità economica e ambientale

Il tema che caratterizza il Varese Social District è il riuso alimentare.

Il progetto architettonico quindi per enfatizzarne la vocazione persegue un approccio circolare e sostenibile.

Il riuso dei manufatti esistenti di valore rappresenta l'idea di fondo che ha mosso questa proposta. L'intervento cerca di minimizzare demolizioni e costruzioni e sfruttare al massimo l'esistente. Le funzioni previste si inseriscono gentilmente nella fabbrica senza interventi massicci e demolizioni importanti.

Per definire interventi e relativi costi si è deciso di scindere le azioni costruttive:

- risanamento conservativo dei manufatti esistenti
- interventi leggeri e a secco di ristrutturazione interna e impiantistica necessari alle funzioni previste

Il tema del riuso è cruciale e si propone di attivare un crowdfunding per il reperimento dei materiali edili per le ristrutturazioni interne. La campagna che la Pubblica Amministrazione può avviare fin da subito per far partecipare il pubblico alla rigenerazione del comparto potrebbe intitolarsi "Dona una piastrella... all' Ex Macello!"

I materiali da richiedere sono principalmente di finitura interni, piastrelle e rivestimenti in genere, stimolando un approccio circolare in grado di dare carattere, di formare un nuovo orizzonte estetico che preveda spazi unici, diversi tra loro per via della varietà di finiture provenienti dalla nuova filiera, tutta da inventare, del ricircolo di materiali edili.

### Modello gestionale ed economico

Si prevede che la gestione del comparto Ex Macello Sud sia affidata a un ente di gestione, indicativamente un Consorzio di ETS (Enti del Terzo Settore) per una durata minima indicativa di anni 20, da costituire legalmente con atto notarile e revisore dei conti a cui competono in via esclusiva per delega degli ETS numerose funzioni tra cui:

- la gestione del rapporto con il proprietario dell'area
- la definizione dei contratti interni di sub-locazione e la riscossione dei relativi oneri
- la gestione delle spese ordinarie di manutenzione e preservazione del bene

L'Ente non ha finalità di lucro e non suddivide quindi ma reinveste utili. Ogni attività interna, locata ai diversi ETS, risponde in proprio della sua buona gestione come un qualsiasi inquilino. In caso di problematiche o morosità il Consorzio potrà, a giudizio dei soci, intervenire o meno in forme diverse con il primario principio di preservazione da ogni dissesto del progetto Macello Sud

Ogni attività interna, ancorché gestita da ETS, sarà sottoposta a canone di locazione con facoltà del Consorzio di concedere spazi in utilizzo gratuito a fronte di attività gratuite e/o di elevata valenza sociale e culturale verso la città e il quartiere e/o di aiuto e soccorso verso situazioni di indigenza o sofferenza economica di singoli e famiglie (a titolo di esempio: concessione gratuita di spazi per feste di compleanno per bambini o per doposcuola gestito da volontari o per attività gratuite rivolte alla Terza Età o a soggetti non occupati)

Il modello gestionale ed economico prospettato - secondo una simulazione da noi realizzata con il supporto di *On! Impresa Sociale* - consente di evitare indebitamenti da parte del Consorzio ed evitare, al contempo, ogni richiesta di finanziamento per la gestione del bene alla Pubblica Amministrazione per quanto attiene alle spese ordinarie.



VS



## OPERE EDILI E IMPIANTI EX MACELLO VARESE

### RISANAMENTO EDIFICI ESISTENTI

	Area	€/mq	Costo
Demolizione edificio Contumaciale	2400	10	€ 24.000,00
Smaltimento coperture amianto e demolizione muricci sostegno	3152	20	€ 63.040,00
Recupero facciate esterne	5600	55	€ 308.000,00
Consolidamenti e opere di risanamento	a corpo		€ 150.000,00
Imbiancature facciate interne	6500	20	€ 130.000,00
Coperture - nuove impermeabilizzazioni e isolamenti	3152	70	€ 220.640,00
Pavimentazioni	5000	70	€ 350.000,00
Serramenti	655	1000	€ 655.000,00
Realizzazione Torre Fotovoltaica	a corpo		€ 130.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.030.680,00</b>

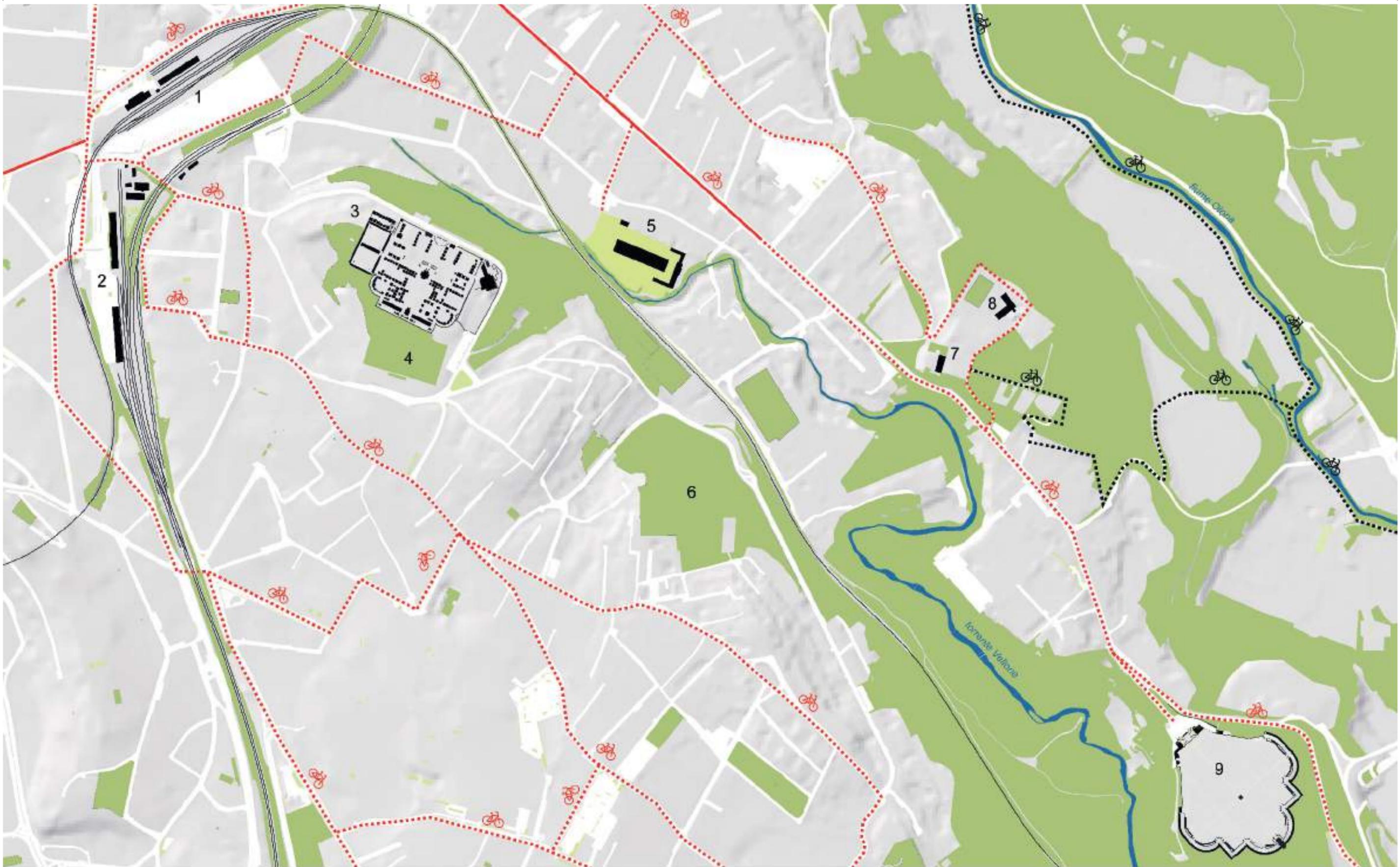
### RISTRUTTURAZIONI INTERNE E NUOVE COSTRUZIONI

	Area	€/mq	Costo
<b>P0 MACELLO</b>			
Cucina 1	103	400	€ 41.200,00
Panetteria	101	400	€ 40.400,00
Deposito	158	200	€ 31.600,00
Mercato	474	300	€ 142.200,00
Mercato -vendita	232	700	€ 162.400,00
Parcheggi	1510	300	€ 453.000,00
Ristorante	248	1200	€ 297.600,00
Spazi accessori	439	300	€ 131.700,00
Spazi artigianali	89	200	€ 17.800,00
Spazio polifunzionale	370	350	€ 129.500,00
Sala prove	82	400	€ 32.800,00
Spazio polivalente sala danza	84	400	€ 33.600,00
Spazio polivalente palestra	101	400	€ 40.400,00
<b>PT GIGLI P1 MACELLO</b>			
Coworking	386	2000	€ 772.000,00
Cucina 1 non solo pane	65	50	€ 3.250,00
Deposito	105	250	€ 26.250,00
Parcheggi	2013	70	€ 140.910,00
Servizi cittadino	313	1200	€ 375.600,00
<b>P1 GIGLI</b>			
Uffici	209	1200	€ 250.800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 3.123.010,00</b>



### QUADRO ECONOMICO

RISTRUTTURAZIONI INTERNE + NUOVE COSTRUZIONI + IMPIANTI	€ 3.123.010,00
RISANAMENTO CONSERVATIVO EDIFICI ESISTENTI	€ 2.030.680,00
PARCO E AREE ESTERNE	€ 1.358.000,00
BONIFICHE	€ 1.000.000,00
<b>A – TOTALE OPERE COMPRESIVO DI SICUREZZA</b>	<b>€ 7.511.690,00</b>
<b>B - IVA (10 %)</b>	<b>€ 751.169,00</b>
<b>C – PROGETTAZIONE (12,7 %)</b>	<b>€ 826.984,63</b>
<b>D – PROGETTAZIONE SOCIALE (2,3 %)</b>	<b>€ 149.768,87</b>
<b>E – IMPREVISTI (5 %)</b>	<b>€ 375.584,50</b>
<b>TOTALE A + B + C + D + E</b>	<b>€ 9.615.197,00</b>
Importo massimo finanziabile	€ 10.000.000,00



-  pista ciclabile di progetto prevista nel Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.)
-  pista ciclabile esistente
-  pista ciclabile di progetto Cicabile Olona

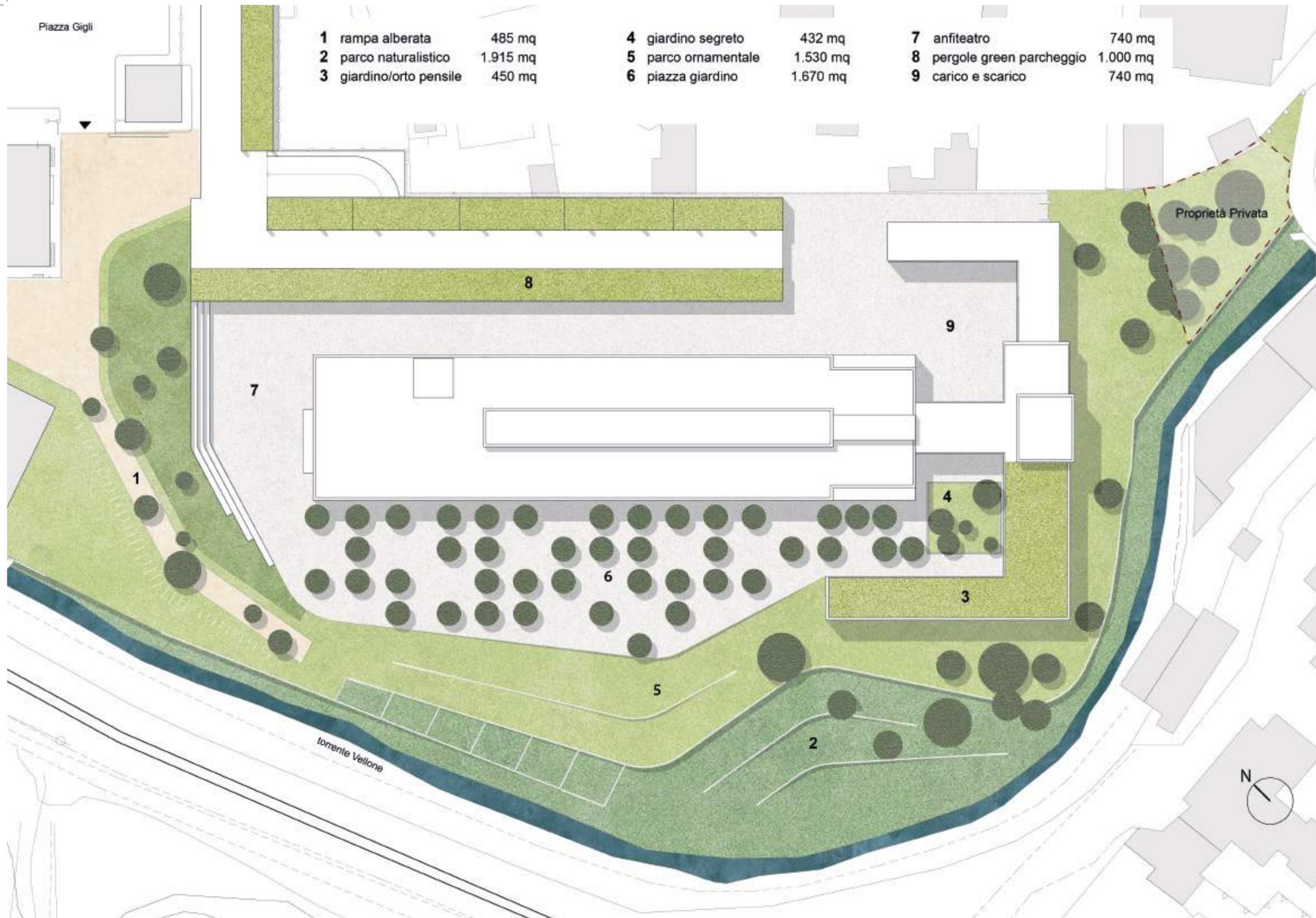
- 1 Stazione Ferroviaria di Varese Nord
- 2 Stazione Ferroviaria Statale di Varese
- 3 Cimitero di Giubiano
- 4 Campo sportivo di Aldo Levi
- 5 Ex Macello Civico
- 6 Parco di Giubiano
- 7 Castello di Belforte
- 8 Oratorio della Madonna della Speranza e della Pace
- 9 Cimitero di Belforte

Piazza Gigli

1 rampa alberata 485 mq  
2 parco naturalistico 1.915 mq  
3 giardino/orto pensile 450 mq

4 giardino segreto 432 mq  
5 parco ornamentale 1.530 mq  
6 piazza giardino 1.670 mq

7 anfiteatro 740 mq  
8 pergole green parcheggio 1.000 mq  
9 carico e scarico 740 mq



**VARESE SOCIAL DISTRICT  
LAYOUT DELLE FUNZIONI**

**PIANI TERRA**

- 01 - caffè - emeroteca - servizi al cittadino
- 02 - produzione/vendita prodotti filiera solidale - info point
- 03 - reception - ritiro pacchi - manutenzione cicli
- 04 - parcheggio doppio livello 130 posti auto
- 05 - mercato coperto a filiera corta
- 06 - Varese Social - spazio multi attività
- 07 - Varese Social- sale proiezione e ricreative
- 08 - Varese Social - foyer
- 09 - attività di produzione video e audio e formazione lavoro
- 10 - attività artigianali e di formazione lavoro
- 11 - cucina / ristoro al mercato
- 12 - cucina / panetteria sociale

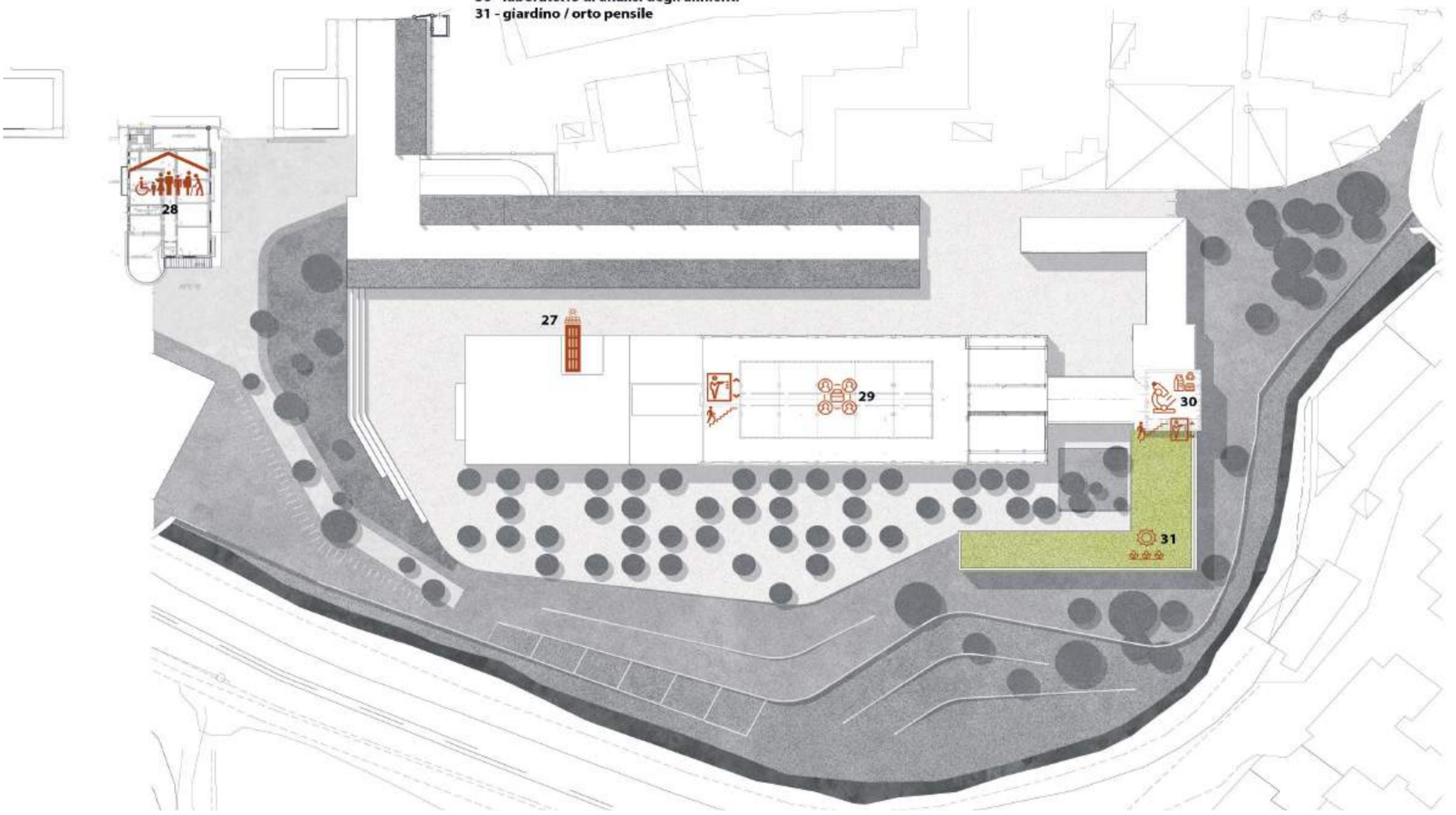
- 13 - magazzino selezione e raccolta alimenti in scadenza
- 14 - accesso coperto mezzi carico e scarico
- 15 - ristorante gourmet a filiera corta
- 16 - gelateria
- 17 - centro di compostaggio
- 18 - torrente Vellone
- 19 - area di spoglio
- 20 - terrazzamenti drenanti
- 21 - giardino pubblico inclusivo
- 22 - pergolato
- 23 - promenade d'ingresso pedonale pendenza 4%
- 24 - rampa accessibile pendenza 8%
- 25 - scala accesso parking
- 26 - rampa carrabile



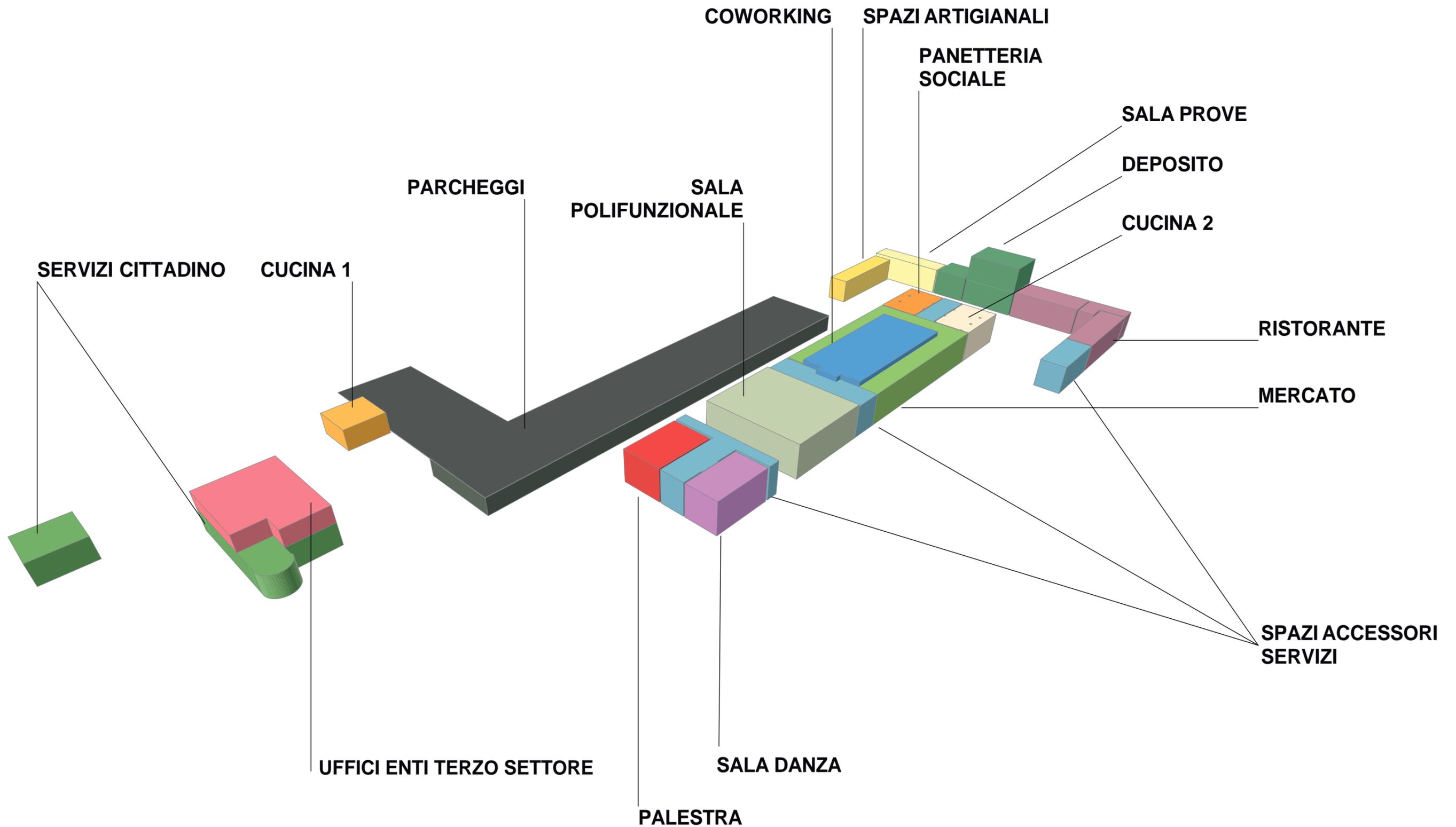
VARESE SOCIAL DISTRICT  
LAYOUT DELLE FUNZIONI

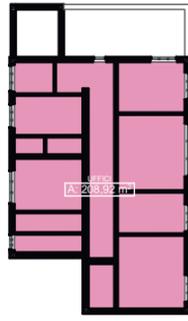
PIANO PRIMO

- 27 - landmark/torre foto-voltaica
- 28 - sede associazioni di volontariato
- 29 - area per il coworking e la formazione lavoro
- 30 - laboratorio di analisi degli alimenti
- 31 - giardino / orto pensile

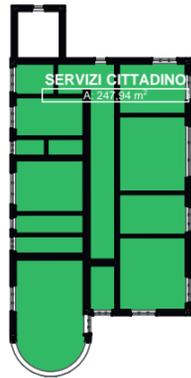




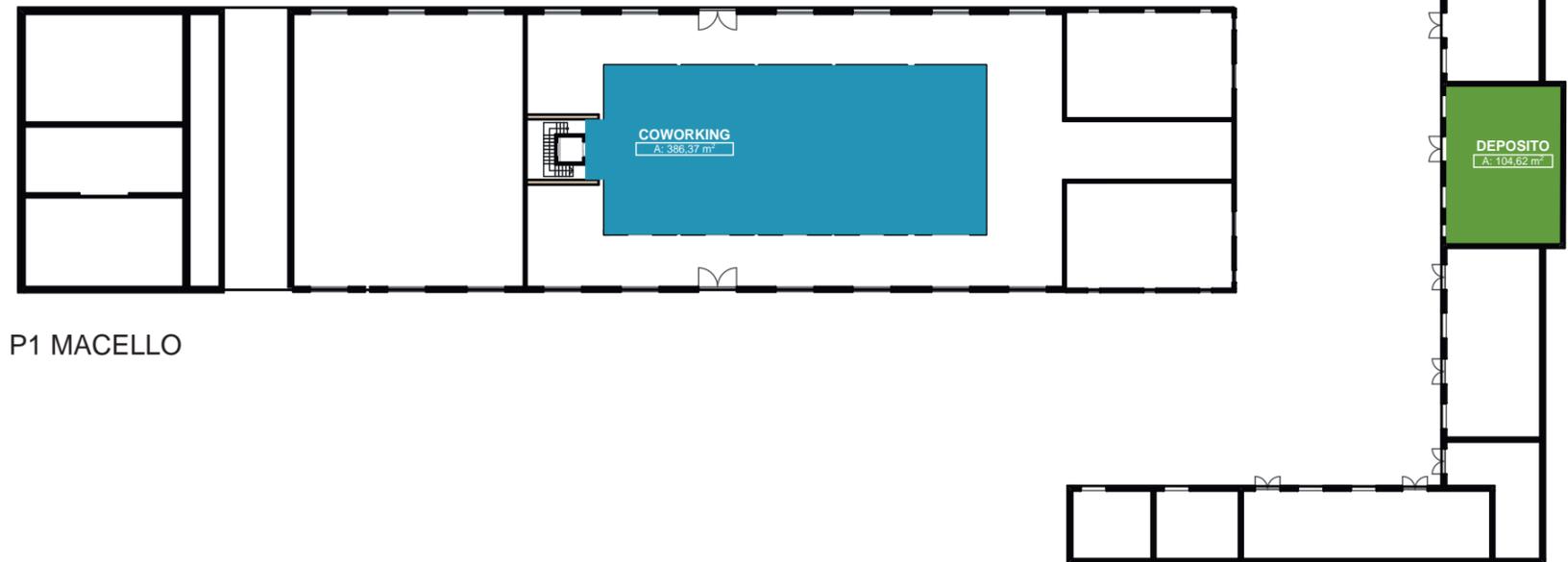




P1



PT PIAZZA GIGLI



P1 MACELLO

SERVIZI CITTADINI  
A: 64,76 m<sup>2</sup>

SERVIZI CITTADINO  
A: 247,94 m<sup>2</sup>

CUCINA 1  
A: 64,78 m<sup>2</sup>

PARCHEGGI  
A: 2.013,46 m<sup>2</sup>

COWORKING  
A: 386,37 m<sup>2</sup>

DEPOSITO  
A: 104,62 m<sup>2</sup>

TABELLA SUPERFICIE CALPESTABILE

Categoria zona	Area
<b>P0 MACELLO</b>	
CUCINA 2	101
DEPOSITO	158
MERCATO	474
MERCATO - vendita	232
PALESTRA	101
PANETTERIA SOCIALE	103
PARCHEGGI	1.510
RISTORANTE	248
SALA DANZA	84
SALA PROVE	82
SPAZI ACCESSORI	364
SPAZI ARTIGIANALI	89
SPAZIO POLIFUNZIONALE	370
<b>PT GIGLI P1 MACELLO</b>	
COWORKING	386
CUCINA 1	65
DEPOSITO	105
PARCHEGGI	2.013
SERVIZI CITTADINO	313
<b>P1 GIGLI</b>	
UFFICI	209



PT MACELLO





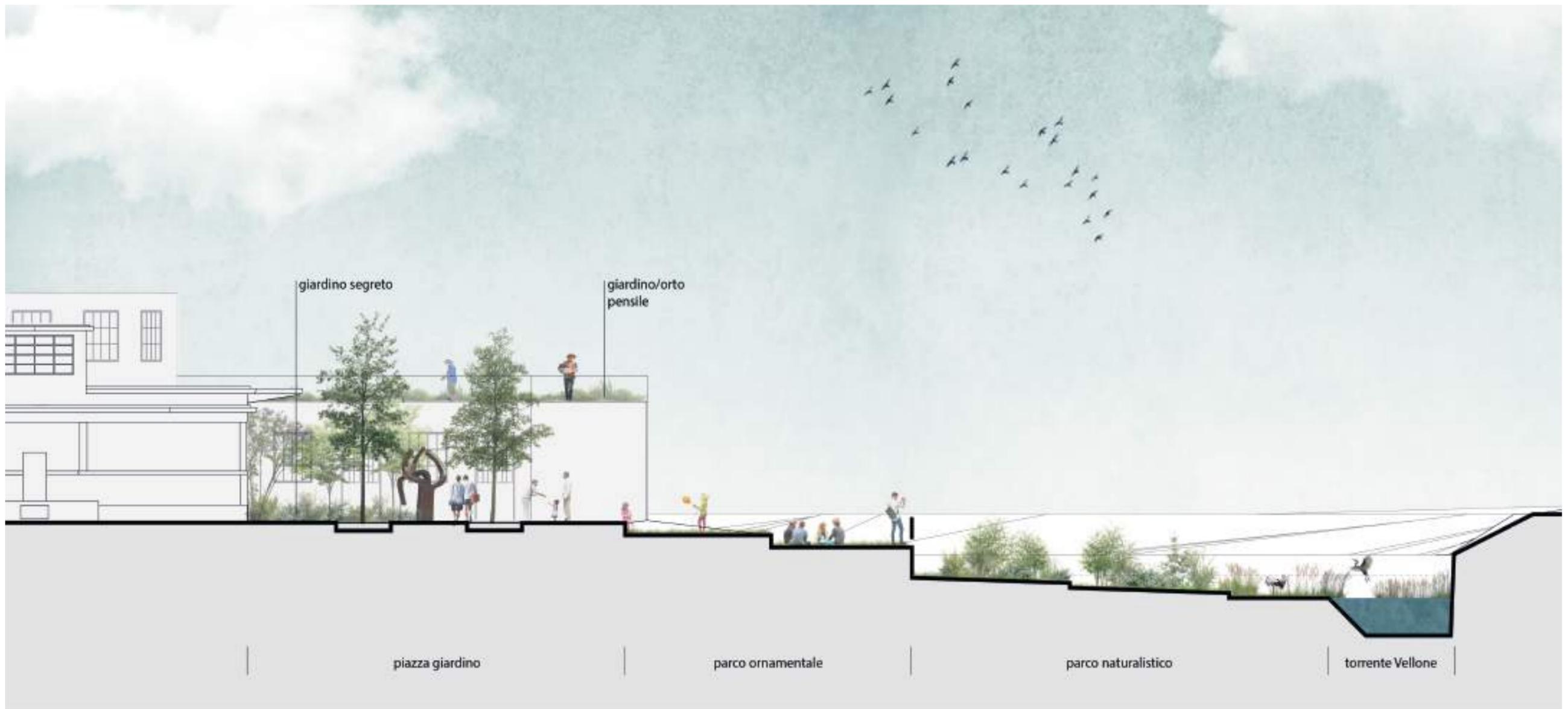




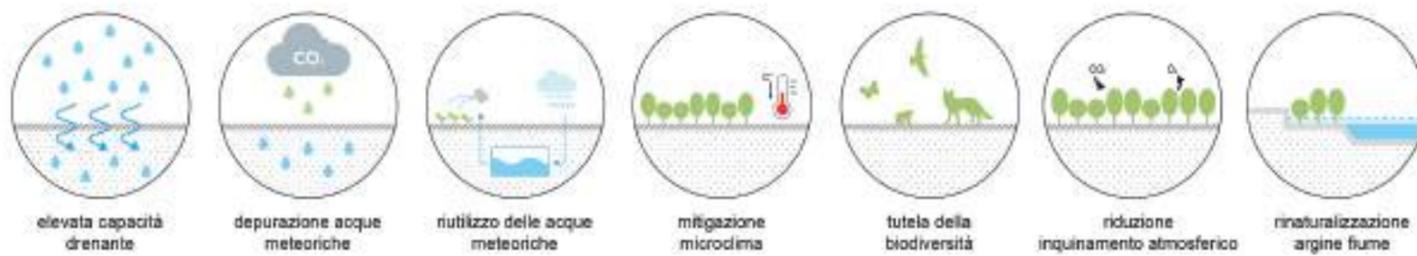


VISTA DEL PARCO DA SUD-EST





**Benefici ambientali**



**Benefici socio-economici**

