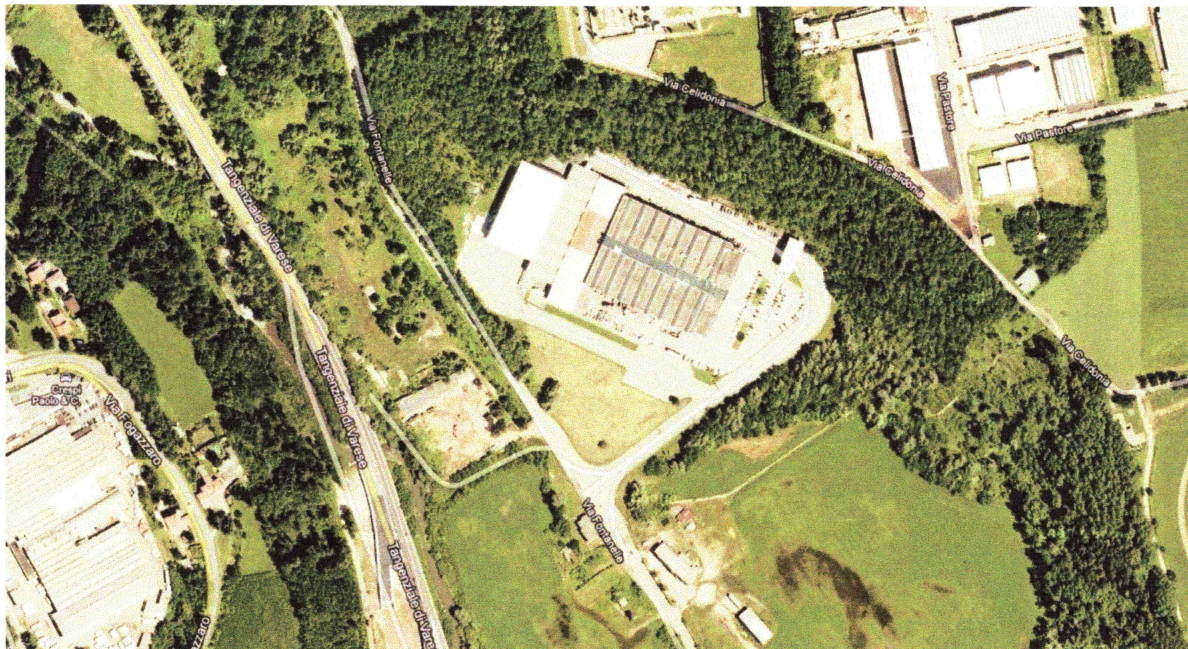



Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

INDICE	1
PREMESSA.....	2
IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO.....	3
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	6
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	7
STORIA DEL LUOGO.....	8
DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO.....	9
IDENTIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO.....	11
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	12
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	12

PREMESSA

- Con Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n.XI/5300 del 27/09/2021, è stato deliberato il riparto dei contributi assegnati ad Enti Locali, per l'implementazione della rete dei Centri Polifunzionali di Emergenza di livello Provinciale (CPE), approvando lo schema di Convenzione per ciascuno degli interventi finanziati, da poi sottoscrivere con ciascuno degli Enti Locali risultante Beneficiario dei contributi stessi;
- Tra gli Enti Locali risultati Beneficiari, vi è la Provincia di Varese, e ciò per la realizzazione presso il presso il compendio immobiliare sito in Malnate - Via Fontanelle n. 5 del Centro Polifunzionale di Emergenza Provinciale di Protezione Civile (di seguito anche brevemente chiamato CPE) della Provincia di Varese;
- In data 24/11/2021 è poi stata sottoscritta da Regione Lombardia, Provincia di Varese e Società Patrimoniale della Provincia di Varese Srl la convenzione per la realizzazione presso il citato compendio immobiliare sito in Malnate - Via Fontanelle n. 5 del **CENTRO POLIFUNZIONALE DI EMERGENZA PROVINCIALE DI PROTEZIONE CIVILE (CPE)** della Provincia di Varese;
- la suddetta opera , finanziata da Regione Lombardia in forza di quanto sopra, vede la Provincia di Varese quale Soggetto Beneficiario e la Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l., Soggetto Attuatore dell'intervento;
- che la "**SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE S.R.L.**", è proprietaria del complesso immobiliare, costituito da corpi di fabbrica ed area di sedime , annessa, circostante e pertinenziale gli stessi, ricadente per la maggior parte in territorio del Comune di **Malnate** – sezione censuaria di **Gurone**, in Località Fontanelle.
- che in virtù degli obblighi assunti con la sottoscrizione della sopracitata convenzione ed in conformità alle previsioni del P.G.T. Vigente del Comune di Malnate, la Società Patrimoniale, ha inoltrato la richiesta di approvazione di Piano Attuativo Convenzionato quale azione procedurale , propedeutica alla successiva presentazione del progetto edilizio da redigersi in conformità alle vigenti Linee Guida e Criteri per l'individuazione e la costituzione dei Centri Polifunzionali di Emergenza.

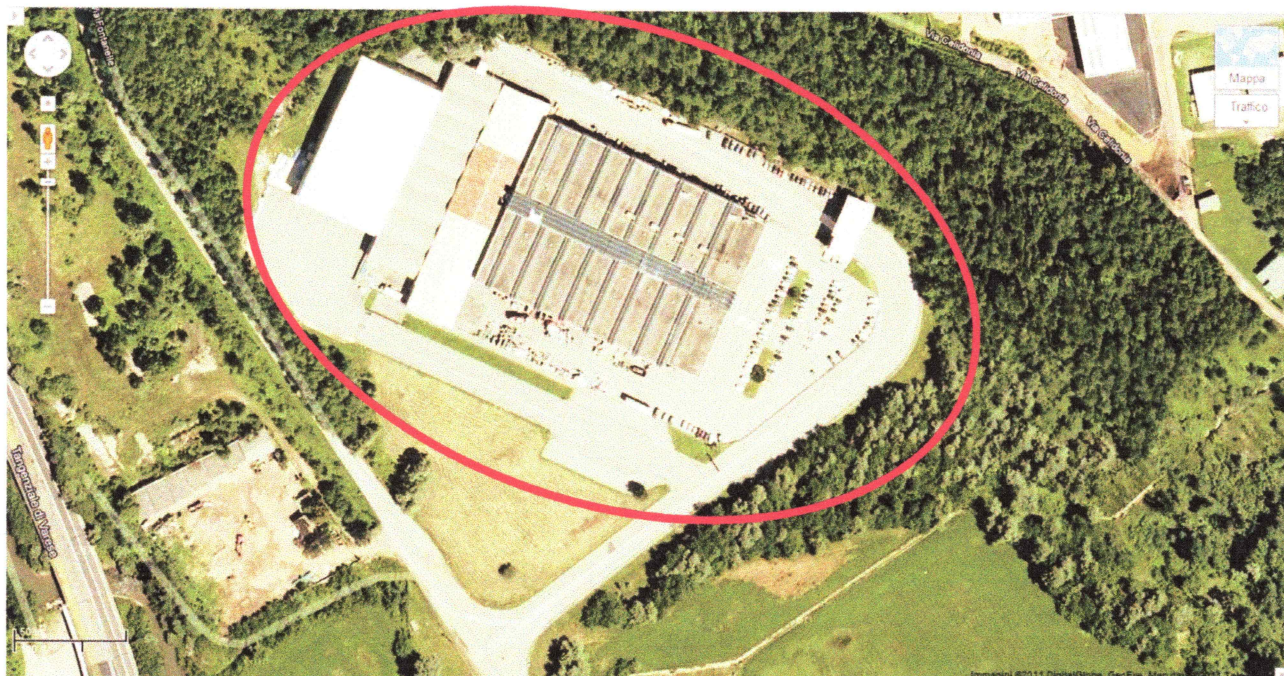
IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Il complesso edilizio, interamente di proprietà della Società Patrimoniale della Provincia di Varese S.r.l., sito in località Fontanelle N.5, a cavallo del confine tra il Comune di Malnate e il Comune di Veduggio Olona, è composta una serie di edifici attualmente già in parte (LOTTO 1) destinati a funzioni pubbliche quali sede della Polizia Locale Provinciale, della Protezione Civile Provinciale, Comunale oltre ed altre funzioni compatibili in forza di precedente convenzione stipulata nell'anno 2013 ed in maggior parte a magazzini – depositi.

In particolare il complesso immobiliare è composto dai seguenti edifici:

- **EDIFICIO PRINCIPALE - STRUTTURA PREFABBRICATA IN C.A (N.1 e 2) - PIANO TERRENO e PRIMO - SLP TOTALE = 9290 mq (di cui 5640mq per Malnate e 3650mq per Veduggio Olona) SUP. COPERTA TOTALE = 8550 mq**
- **EDIFICIO CUSTODIA E UFFICI (N.3) - STRUTTURA IN C.A. E MURATURA - PIANO TERRENO e PRIMO - SLP = 260 mq - SUP. COPERTA = 300 mq**
- **EDIFICIO (N.4) - STRUTTURA METALLICA FISSA -PIANO TERRENO - SLP = 2340 mq - SUP. COPERTA = 2340 mq**
- **EDIFICIO (N.5) - STRUTTURA METALLICA FISSA - PIANO TERRENO - SLP = 2510 mq - SUP. COPERTA = 2510 mq**
- **EDIFICIO (N.6) - STRUTTURA METALLICA FISSA - PIANO TERRENO - SLP = 2870 mq - SUP. COPERTA = 2870 mq**

Il compendio immobiliare è composto altresì da numerose aree esterne di manovra e parcheggio e per quanto riguarda la parte insistente nel Comune di Malnate, sviluppa una superficie complessiva di circa 78.300 mq. L'area su cui sorgono i fabbricati, è suddivisa tra i due comuni confinanti, Malnate e Veduggio Olona e la linea di confine tra i due separa una parte del fabbricato principale (n.1-2).

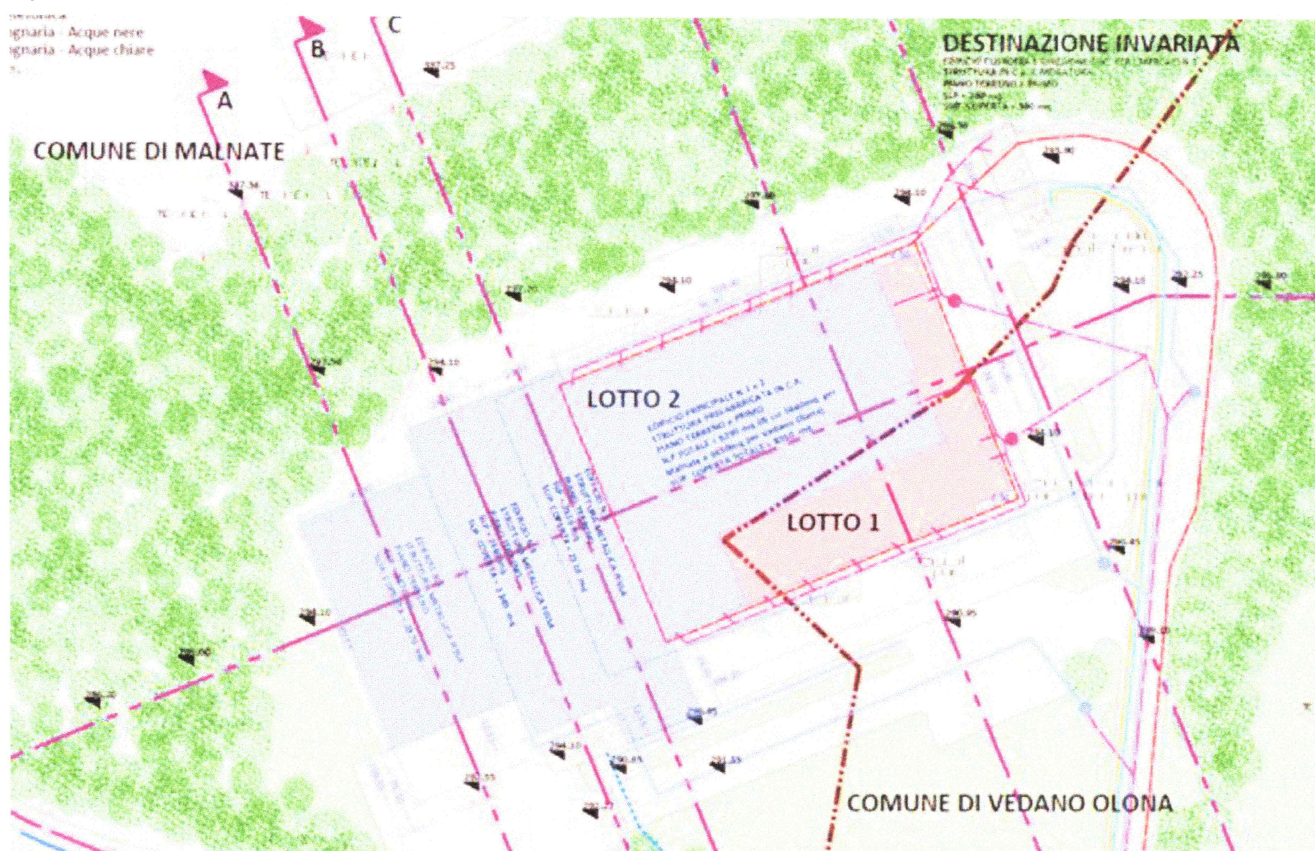


Vista aerea del complesso immobiliare – Fonte Google Maps



Vista del complesso immobiliare dalla Via Fontanelle – Fonte Google Street

Si sono quindi definiti gli ambiti di intervento con due diversi tratteggi, che individuano le aree interessate dal piano attuativo convenzionato.



Si specificano di seguito detti ambiti per la elaborazione del Piano Attuativo Convenzionato:

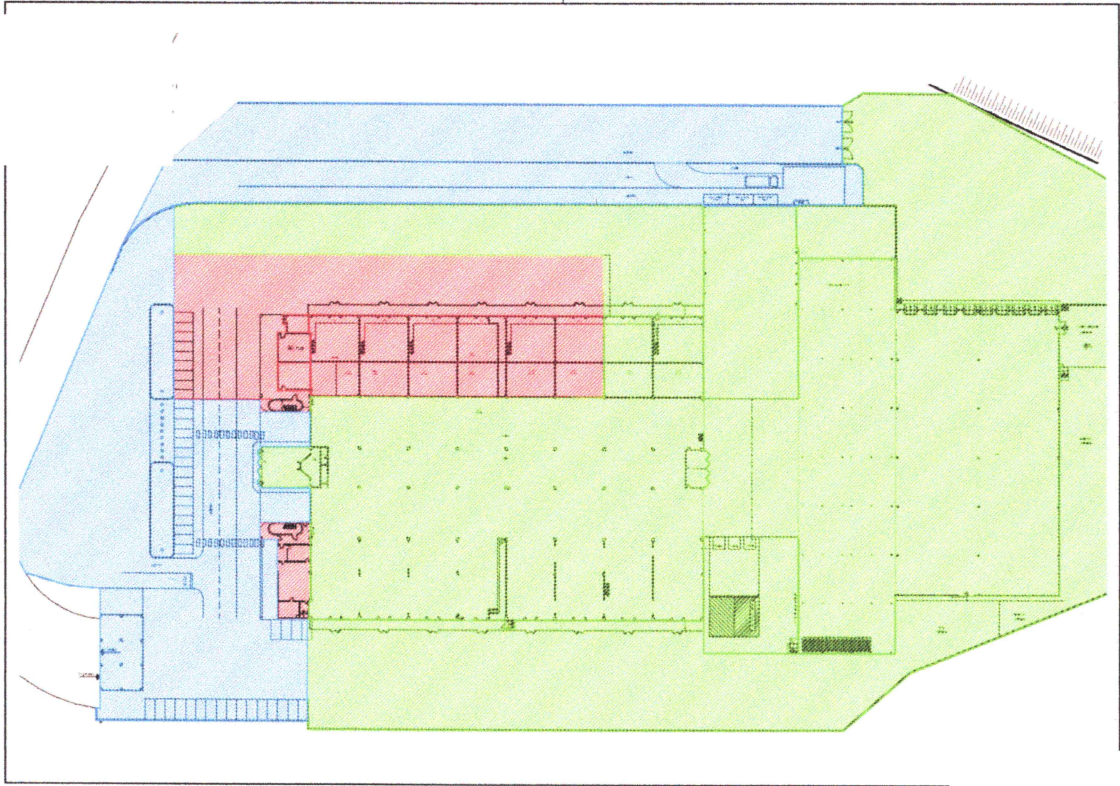


Porzione di fabbricato già destinato funzioni pubbliche - Sede della Polizia Locale Provinciale e della Protezione Civile Provinciale e Comunale, oltre ed altre funzioni compatibili in forza di precedente convenzione stipulata nell'anno 2013 (LOTTO 1)

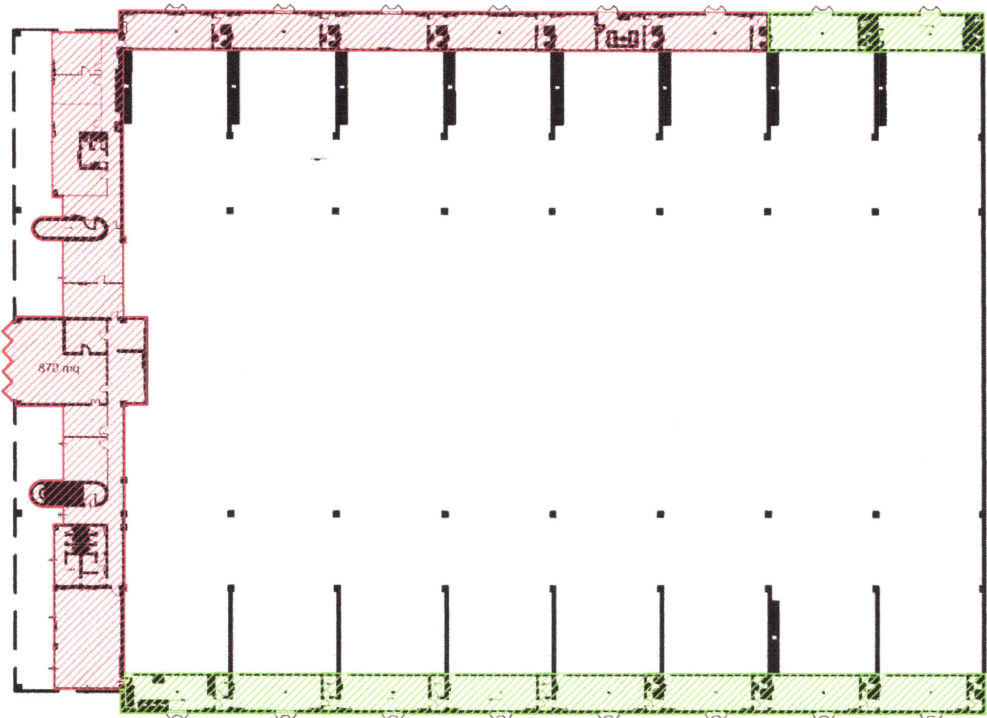


Porzione di fabbricato e accessori con relative aree esterne di pertinenza, oggetto del presente piano attuativo convenzionato (LOTTO 2)

Seguono le planimetrie con evidenziata la suddivisione delle aree fabbricate e non, che saranno oggetto di intervento.



FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO TERRA



FABBRICATO PRINCIPALE - PIANO PRIMO

		
AREE OGGETTO DI INTERVENTO	AREE NON OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO (GIÀ INTERESSATE DALL'INTERVENTO NEL 2013)	AREE COMUNI ESTERNE OGGETTO DI INTERVENTO

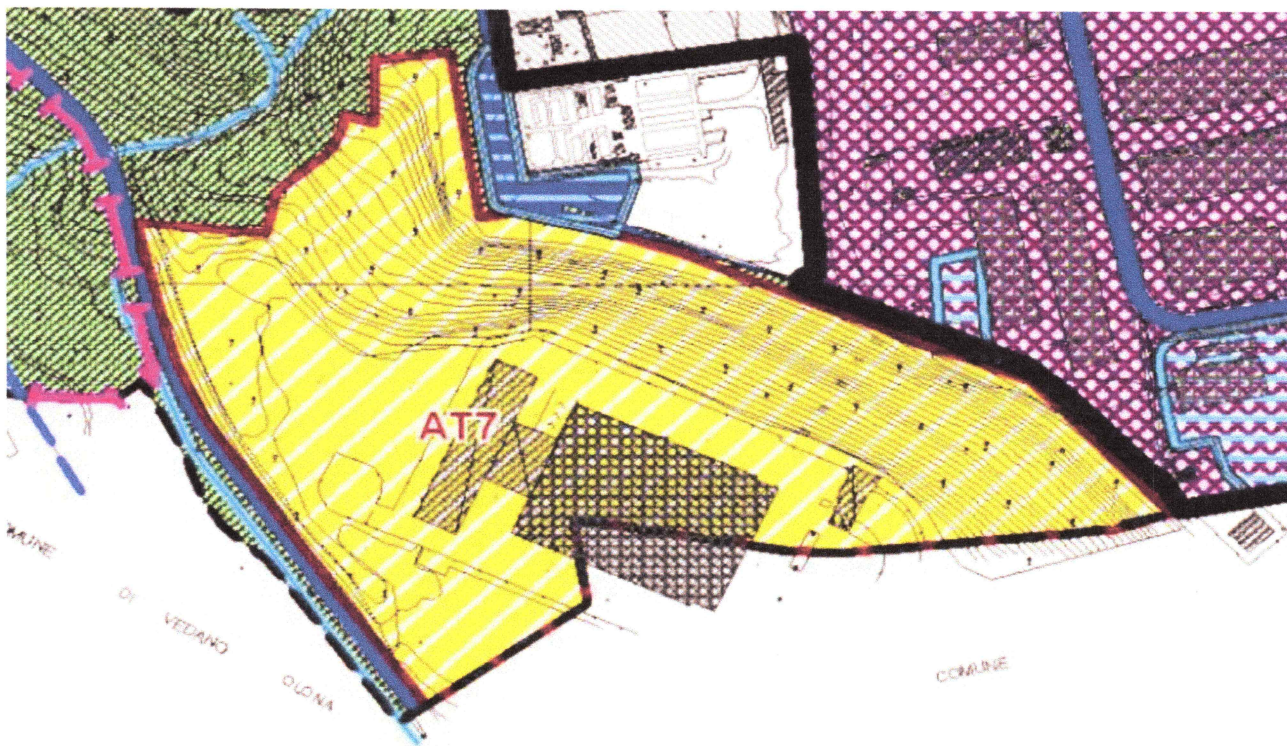
INQUADRAMENTO URBANISTICO

La quota parte di proprietà del Compendio ricadente in Comune di Malnate, all'interno del Documento di Piano del vigente PGT, l'intera proprietà è compresa nell'area di Trasformazione "AT7 - Società per i Mercati di Varese" nella quale, per interventi comportanti l'utilizzazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del Vigente PGT, per destinazioni d'uso denominate: Sg: Servizi di interesse generale è ammessa l'attuazione mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT.

In particolare, l'intervento richiesto, comportante l'utilizzazione di parte dei soli edifici esistenti individuato e perimetrato ai sensi delle norme del citato P.G.T. Vigente, è consentito previa approvazione di Piano Attuativo Convenzionato in quanto intervento di parziale attuazione di area di trasformazione previsto dal PGT vigente, scarsamente incidente sotto il profilo infrastrutturale e dei servizi e comunque ricadente in ambito totalmente e compiutamente urbanizzato (Direttiva di BASE-B, Strumenti di Attuazione BI, eccezioni 2: All. Dd.P. 16 a.I.);

La porzione parte del Compendio ricadente nel Comune di Veduggio Olona è invece identificata, con apposito perimetro, come ambito speciale (art. 38 delle NTA). Per tale ambito il PGT di Veduggio Olona ne persegue la riqualificazione funzionale attraverso un intervento coordinato con il Comune di Malnate prevedendo esclusivamente servizi di interesse generale: amministrativi, per la sicurezza, per la protezione civile.

Per tale parte del compendio, la proprietà procederà autonomamente rispetto al Comune di Malnate, alla acquisizione delle autorizzazioni all'esecuzione dei lavori, tenuto conto delle procedure e previsioni urbanistiche del citato PGT di Veduggio Olona, comunque in coordinamento per le destinazioni previste per la parte insistente nel Comune di Malnate



PGT Malnate – AT7 Società per i Mercati di Varese

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'intero Compendio immobiliare, a seguito di precedente fusione catastale, risulta ora così identificato:

- **Malnate** – sezione censuaria di **Gurone**, in Località Fontanelle, censito come segue nei registri catastali:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

- Sez. Urb. GU - Fg. 4

Mappale 663 - sub 504 - Cat. D/8 – Rendita € 80.024,00;

Mappale 663 - sub 505 - Cat. B/4 - Classe U – 4.473 mc. – Rendita € 2.541,11;

Mappale 663 - sub 506 - Cat. C/6 - Classe 7 - 127 mq. – Rendita € 236,12;

Mappale 663 - sub 507 - Cat. C/6 - Classe 1 – 23 mq. – Rendita € 14,25;

Mappale 663 - sub 508 - Cat. A/10 – Classe 6 – vani 5 – Rendita € 1.342,79;

Mappale 663 - sub 509 - Cat. A/2 – Classe 5 – vani 5,5 – Rendita € 426,08

Mappale 663 - sub 510 - Cat. D/8 - Rendita € 1316,00;

Mappale 663 - sub 511 – Bene comune non censibile

CATASTO TERRENI

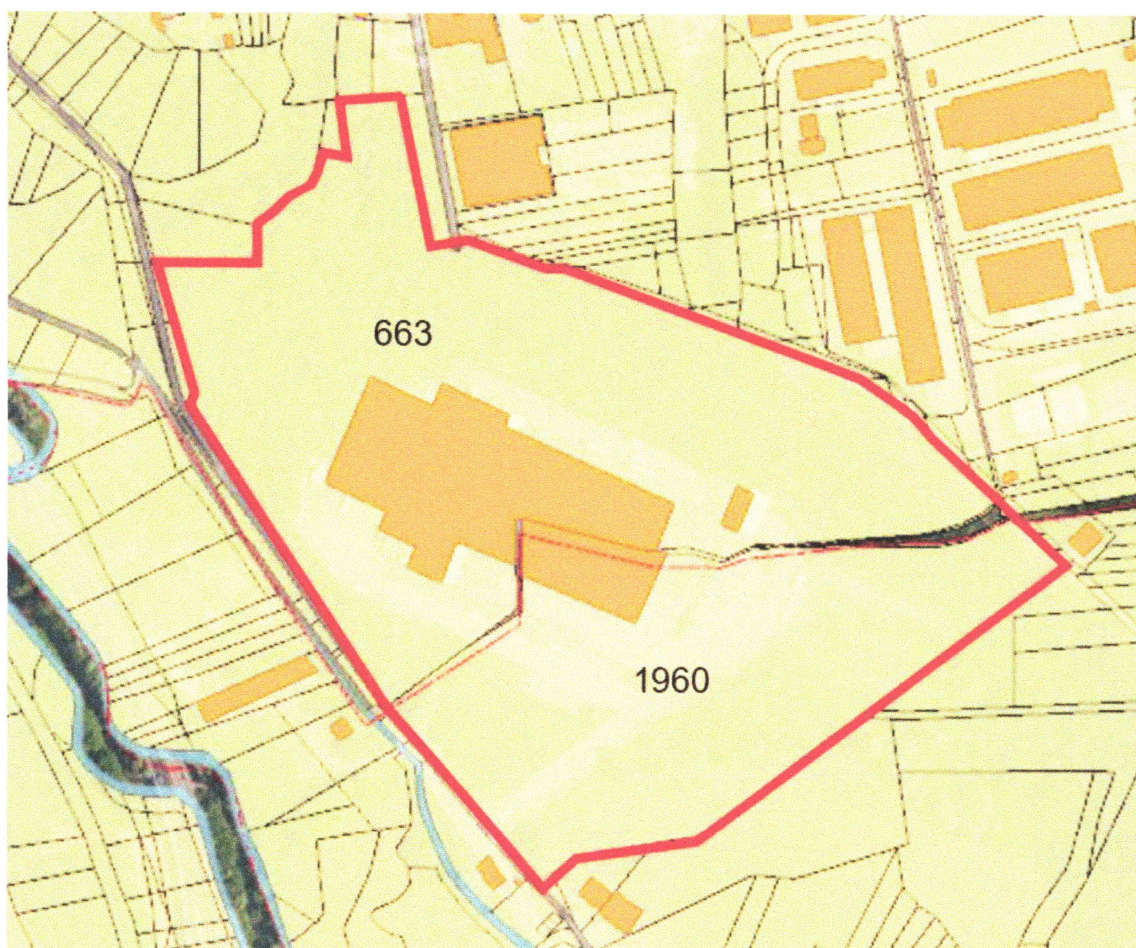
Sez. Cens. GURONE- Fg. logico 9 - Fg. di mappa 4

Mappale 663 - ENTE URBANO – Ha: 07.92.75

Mappale 3276- BOSCO CEDUO - cl. 2 - Ha: 00.01.00 - RD euro 0,13 - RA euro 0,03;

Mappale 3278- BOSCO CEDUO - cl. 2 - Ha: 00.01.90 - RD euro 0,25 - RA euro 0,05;

Vedano Olona – sezione censuaria di Vedano Olona: Mapp. N. 1960



STORIA DEL LUOGO

Il complesso edilizio, nato originariamente come Ortomercato Coperto in sostituzione del Mercato Coperto di Varese nel centro di Varese, era di proprietà della Società per Mercati di Varese s.p.a. costituita nel 1974.

L'ipotesi del nuovo insediamento per il commercio di prodotti ortofrutticoli non si sviluppò come sperato e dopo anni di inattività venne ad insediarsi la logistica ed i depositi di una nuova realtà di grande distribuzione locale quale i Supermercati TIGROS.

La Società per i Mercati di Varese S.p.A., partecipata con differenti quote di proprietà tra i comuni di Varese, Malnate e la Provincia di Varese, cessa di esistere il 18 aprile 2013 a seguito atto di fusione per incorporazione confluenndo nella Società Patrimoniale della Provincia di Varese s.p.a. partecipata al 100% dalla Provincia di Varese.

Nel 2013 è stata stipulata una convenzione fra il Comune di Malnate e la Società Patrimoniale per cambio d'uso di una porzione dell'immobile (LOTTO 1) da ortomercato a spazi per funzioni pubbliche (polizia locale provinciale, protezione civile etc.), funzioni poi regolarmente insediate ed ad oggi tuttora in essere ed esercitate.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

La struttura dell'edificio si presenta in condizioni discrete di conservazione. Le facciate esterne sono caratterizzate dalla struttura prefabbricata del capannone principale suddiviso all'interno in grandi magazzini/stalli suddivisi da tramezzature prefabbricate.

Il prospetto principale del complesso immobiliare (sud/est) è caratterizzato da una parte centrale realizzata in ferro e vetro di colore blu elettrico, che continua sulla copertura con lucernari che illuminano la parte centrale del magazzino. Detto lucernario si interseca con gli altri provenienti dai prospetti laterali creando un gioco di incroci di parti vetrate sulla copertura piana.



Sul medesimo prospetto appare ben evidente la fascia cieca superiore che cela la copertura piana e le strutture portanti (travi e solette prefabbricate). Più arretrate rispetto alla linea dei pilastri, si trovano le pareti vetrate continue in alluminio e vetro, che identificano la zona degli uffici posti a piano primo e a piano terreno (nella porzione destra), mentre il piano terra della porzione sinistra è composto da due zone destinate a servizi igienici uomini/donne con wc disabili ed un locale infermeria.

Di sotto dell'aggetto di copertura si trovano disposti simmetricamente i due vani scala, che portano al primo piano, caratterizzati dall'emiciclo cieco in calcestruzzo a vista.



Facciata sud-est – Vista complessiva

I prospetti laterali (nord/est e sud/ovest) sono contraddistinti da portoni di accesso in metallo ad ante scorrevoli e da una partizione centrale a vetri non apribile a piano terreno, mentre il primo piano è caratterizzato da un doppio bowindow in ferro/vetro di colore blu che si trasforma sulla copertura in un doppio lucernario che illumina i box sottostanti.



Facciata sud-ovest – Vista d'insieme



Facciata nord-est – Vista d'insieme

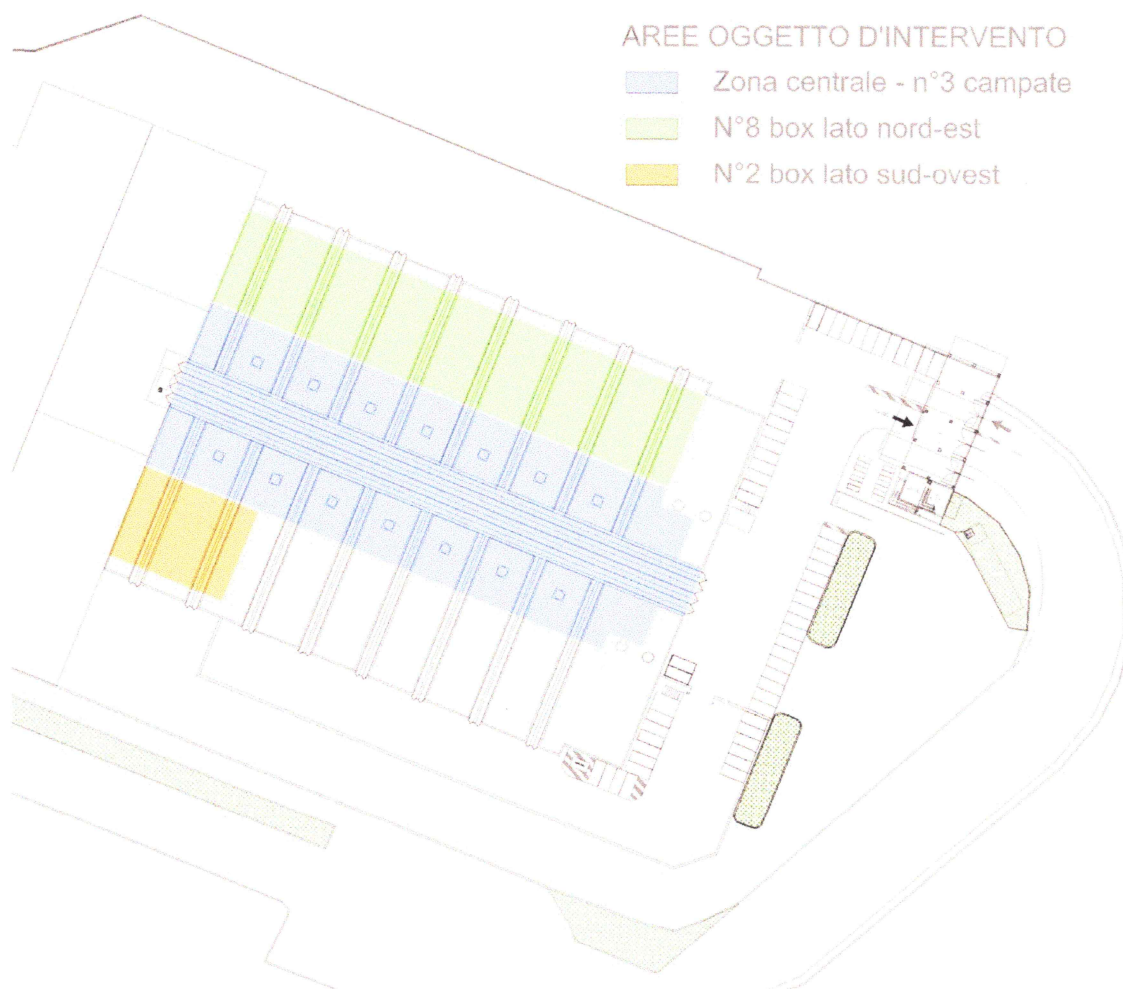
Nella parte aggettante si trovano, in corrispondenza di ogni box, un locale con altezze variabili, destinato a spogliatoio con un piccolo servizio igienico dotato di doccia. Detto locale è collegato al proprio box tramite una scala in acciaio.

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Sono prioritariamente oggetto del presente piano attuativo, l' area di cui al Mapp.N. 663 SUB. 504 del N.C.E.U di Malnate Sez. GU, individuate nel grafico qui sotto e nello specifico:

Parte centrale del capannone, ovvero le tre campate centrali a tutta l'altezza;

- N°8 box sul lato nord-est;
- N°2 box sul lato sud-ovest.
- le aree esterne di pertinenza



Parti dell'edificio oggetto di intervento

Non sono oggetto di intervento in quanto già oggetto del precedente intervento a seguito della citata Convenzione del 2013:

- la parte in testata al capannone lato sud-est ovvero la parte a due piani di uffici;
- i °6 box sul lato sud-ovest.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento edilizio che sarà poi attivato nell'Immobile ad esito del positivo iter di approvazione del presente Piano Attuativo e sottoscrizione della prevista Convenzione, richiamata la DGR n. 47579 del 29-12-1999 che riporta le linee guida per l'individuazione e la costituzione dei Centri Polifunzionali di Emergenza, dovrà indispensabilmente salvaguardare le condizioni minime dettate dalla delibera di Giunta Regionale citata, ovvero assicurare, in tale fase di intervento, la presenza di spazi e superfici adeguati per:

- 1) Deposito dei mezzi ed attrezzature utili alla formazione della colonna mobile regionale;
- 2) Deposito di altri mezzi ed attrezzature per emergenze varie ed esercitazioni;
- 3) Officina riparazioni;
- 4) Sala radio, sala situazioni, collegamenti informatici;
- 5) Aula didattica;
- 6) Biblioteca;
- 7) Area per addestramento pratico;
- 8) Foresteria;
- 9) Piazzuola per elicottero;
- 10) Logistica;
- 11) Parcheggi ed aree di manovra.

Tranne la sala radio, già allestita nella parte del capannone dedicata agli uffici, il progetto prevede la realizzazione degli ambienti nuovi all'interno della zona centrale del capannone e la sistemazione / riqualificazione dei moduli laterali a disposizione delle diverse colonne mobili legate alle varie associazioni e unità speciali della protezione civile (cinofili, subacquee, VVF, speleologi ecc.). I nuovi ambienti da creare nella zona centrale si suddividono in tre macroaree: area aule e spazi accessori, area logistica e area stoccaggio merci. I moduli laterali non saranno più accessibili dalla zona centrale ma solo dall'esterno come i moduli già ristrutturati sul lato nord.

Si precisa che, in relazione alle disponibilità presentate dal quadro economico dell'intervento, ed alle priorità da individuare dai competenti uffici della Provincia e Protezione Civile di Varese, l'intervento complessivamente proposto, potrà essere suddiviso in Lotti o sub Lotti funzionali da realizzarsi, anche in periodi successivi ed in base alle disponibilità economiche via via successivamente disponibili e che i relativi progetti svilupperanno.

In sintesi il PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO, a completamento di quanto già realizzato nel 2013 (LOTTO 1) con la realizzazione funzioni pubbliche (nuova sede della Polizia Locale Provinciale e della Protezione Civile Provinciale e Comunale - Malnate), prevede ora il cambio di destinazione d'uso della restante parte del Compendio da ex Ortomercato a "CENTRO POLIFUNZIONALE DI EMERGENZA PROVINCIALE DI PROTEZIONE CIVILE (CPE)" della Provincia di Varese (LOTTO 2), così da creare di fatto una "NUOVA CITTADELLA DELLE EMERGENZE".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tenuto conto che l'intervento previsto, comporta l'utilizzo degli spazi degli edifici già esistenti senza alcuna nuova previsione di altri volumi, condizione questa che consente l'attuazione dello stesso attraverso piano attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/2005, per lo specifico non si ritiene di introdurre alcuna nuova normativa rispetto all'esistente in ordine ad indici e parametri, se non il generico richiamo a quanto previsto per la fattispecie dalle vigenti Normative in materia di Igiene e Sicurezza.