

**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)
FINANZIATO DALL'UNIONE EUROPEA NEXT GENERATION EU
M5C1. INVESTIMENTO 1.1:POTENZIAMENTO CENTRI PER L'IMPIEGO**

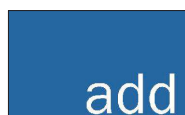
**ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE DI POTENZIAMENTO DEI CPI
LINEA D'INTERVENTO 06 - MANUTENZIONE, ANCHE STRAORDINARIA, DELLE SEDI CPI**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILE SITO IN VIA B. LUINI - VARESE
DA DESTINARE A CENTRO PER L'IMPIEGO**

CUP J32H25000060007

PROGETTO ESECUTIVO

ELABORATO	01	REVISIONE	
TITOLO	PROGETTO UNITARIO art. 5 N.T.A. P.D.S. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE RELAZIONE	SCALA	1: -----
PROGETTISTA	ING. EMILIO CREMONA		
DATA	NOVEMBRE 2025	FILE	
REVISIONE 01		FILE	
REVISIONE 02		FILE	



architecture design and development srl

via dezza 32
20144 milano
italia
tel +39 02 48193922
fax +39 02 48016628

via per busto 9
20058 solbiate olona (va)
italia
tel +39 0331 677959
fax +39 0331 329306

1. PREMESSA

La provincia di Varese è proprietaria dell'immobile sito in via Luini n.19 individuato catastalmente al foglio 11 mappale 5229 sub501, categoria B4 "uffici pubblici".

La Provincia ha acquistato l'immobile in parola, già di proprietà dell'ATS Insubria, con l'obiettivo di realizzare la nuova sede del Centro per l'impiego di Varese in attuazione del "Piano straordinario di potenziamento dei centri per l'impiego e delle politiche attive del lavoro" inserito tra le linee di intervento del PNRR.

Il progetto dei lavori di "Manutenzione straordinaria dell'immobile in Varese via B. Luini 19 per la realizzazione della nuova sede del centro per l'impiego" è stato approvato tramite Conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona, conclusasi con verbale in data 13/06/2025, contenente i pareri favorevoli del Comune di Varese, dell'ATS Insubria e della Soprintendenza PNNR di Roma, approvato con determinazione dirigenziale n. 1076 del 16/06/2025.

Il progetto esecutivo, dopo aver recepito le osservazioni prodotte dalla Conferenza dei servizi, è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 1125 del 19/06/2025.

A seguito dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica e con le modalità previste dal vigente Codice dei Contratti i lavori in parola sono stati appaltati alla ditta aggiudicataria e hanno avuto inizio in data 02/10/2025.

Il progetto in esecuzione prevede, a conclusione delle attività di bonifica dei materiali potenzialmente pericolosi e di strip out la demolizione delle strutture interne portanti e portate con il solo mantenimento dei tamponamenti perimetrali lungo gli affacci su via Luni e via Dandolo.

Attualmente, concluse le operazioni di bonifica e rimozione dei materiali pericolosi, si stanno effettuando le attività di strip-out.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO OGGETTO DEL PROGETTO UNITARIO

In occasione delle operazioni in corso si sono effettuati indagini e sondaggi, anche invasivi, su tutte le strutture dell'edificio inclusi i tamponamenti esterni.

A seguito delle verifiche effettuate in corso d'opera si è potuto accertare come le strutture di tamponamento esterne siano in stato precario, di conseguenza non risulta possibile garantire la loro stabilità nel tempo ancorché adeguatamente ancorate alla nuova struttura portante interna come previsto dal progetto originario.

Di conseguenza **si ritiene che si debba procedere a un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio entro la sagoma originaria**, applicando in tal senso l'art. 25 comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e, trattandosi di opera pubblica l'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del Vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Varese prevede la presentazione di un Piano Unitario.

La presente Relazione facente parte degli elaborati del Progetto Unitario si prefigge lo scopo, unitamente agli elaborati grafici di progetto, di illustrare i contenuti dell'intervento pubblico che si andrà a realizzare, consistente esclusivamente nella demolizione e ricostruzione delle pareti perimetrali esterne.

3. OBIETTIVI DEL PROGETTO

L'edificio in parola e la sua area di pertinenza ubicati nel centro storico cittadino, per ubicazione, struttura e superficie ben si prestano alla localizzazione della nuova sede del Centro per l'Impiego di Varese.

L'immobile, nello stato attuale è costituito da quattro piani, con destinazione catastale B4 "uffici pubblici", destinazione che consente di ubicare al suo interno le funzioni del CPI senza la necessità di alcun cambio di destinazione d'uso.

Il Progetto Unitario, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione "entro sagoma" si prefigge di mantenere e consolidare gli obiettivi del progetto originario approvato e in particolare:

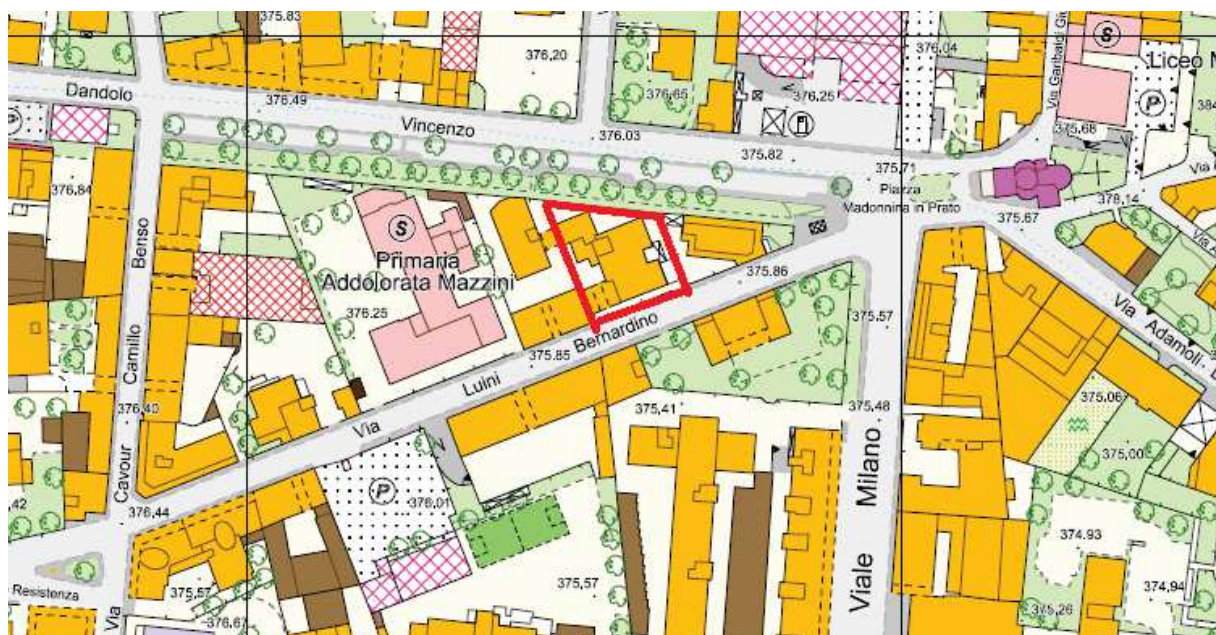
- attualmente l'Attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe E, la realizzazione del nuovo involucro e la realizzazione dei nuovi impianti consentiranno di attribuire all'edificio almeno la classe C;
- per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche, in considerazione del posizionamento del piano rialzato rispetto al piano della via Luini, si conferma la realizzazione della già prevista rampa esterna che conduce dall'accesso di via Luini fino al piano di partenza della scalinata di ingresso accanto alla quale verrà realizzato il nuovo ascensore che collegherà tutti i piani dell'edificio;
- ad ogni piano i percorsi, le aree di attesa e le porte di ingresso ai locali saranno di larghezza tale da consentire il passaggio dei disabili, come pure ad ogni piano è prevista la realizzazione di almeno un servizio igienico accessibile anche ai disabili;
- trattandosi di un edificio pubblico, pur essendo localizzato in zona sismica 4, interventi strutturali garantiranno una adeguata classe di resistenza alle azioni sismiche;
- gli impianti elettrici e meccanici previsti in progetto tengono conto del massimo efficientamento energetico e delle fonti di approvvigionamento;
- in particolare, sono previsti: il recupero delle acque per il funzionamento dei WC, l'alimentazione con pompe di calore dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti, l'installazione di corpi illuminanti esclusivamente a led con impianti automatici di accensione e spegnimento solo in presenza di persone;
- per la fornitura di energia per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria non è previsto l'impiego di combustibili fossili.

Il presente progetto unitario conferma sostanzialmente le previsioni del progetto approvato ed in esecuzione, nel senso che vengono mantenuti la sagoma dell'edificio, il numero e la destinazione d'uso dei piani.

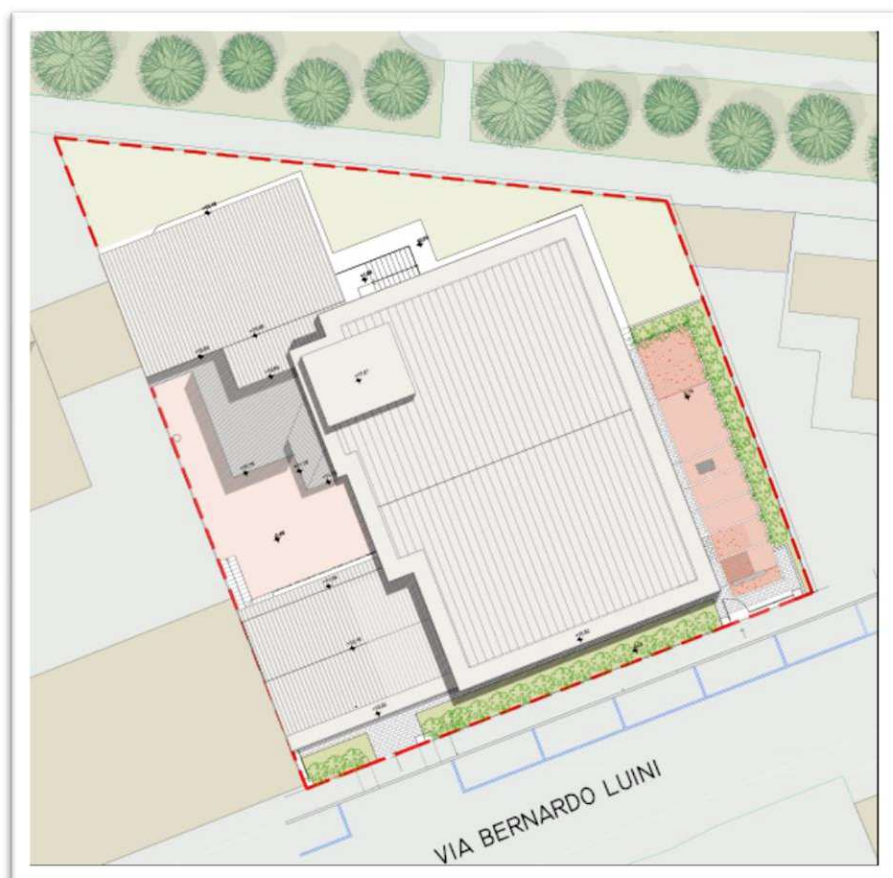
Nel suo complesso l'intervento consente di ripristinare all'uso pubblico un immobile sorto per scopi pubblici all'epoca del Consorzio Antitubercolare, poi utilizzato dall'ATS fino alla cessazione delle attività perché trasferite in altra sede dall'Azienda sanitaria.

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio oggetto di intervento è ubicato in via Bernardino Luini n. 19 all'interno del centro storico del Comune di Varese, al limite nord est del nucleo di antica formazione.



L'edificio, al quale si accede a sud da via Luini, confina a est e a ovest con proprietà private e si affaccia a nord sui Giardinetti di via Dandolo dai quali si può accedere con un percorso pedonale.



La nuova sede del centro per l'impiego sarà raggiungibile con i veicoli ad uso privato, provenienti dai comuni inclusi nell'area di pertinenza del Centro Provinciale per l'Impiego di Varese, attraverso la viabilità principale, costituita dal tratto cittadino della ex SS 233, tramite via Adamoli e viale Milano.

La sosta dei veicoli sarà possibile all'interno del parcheggio di via Luini o nei parcheggi situati lungo viale Milano e via Dandolo.



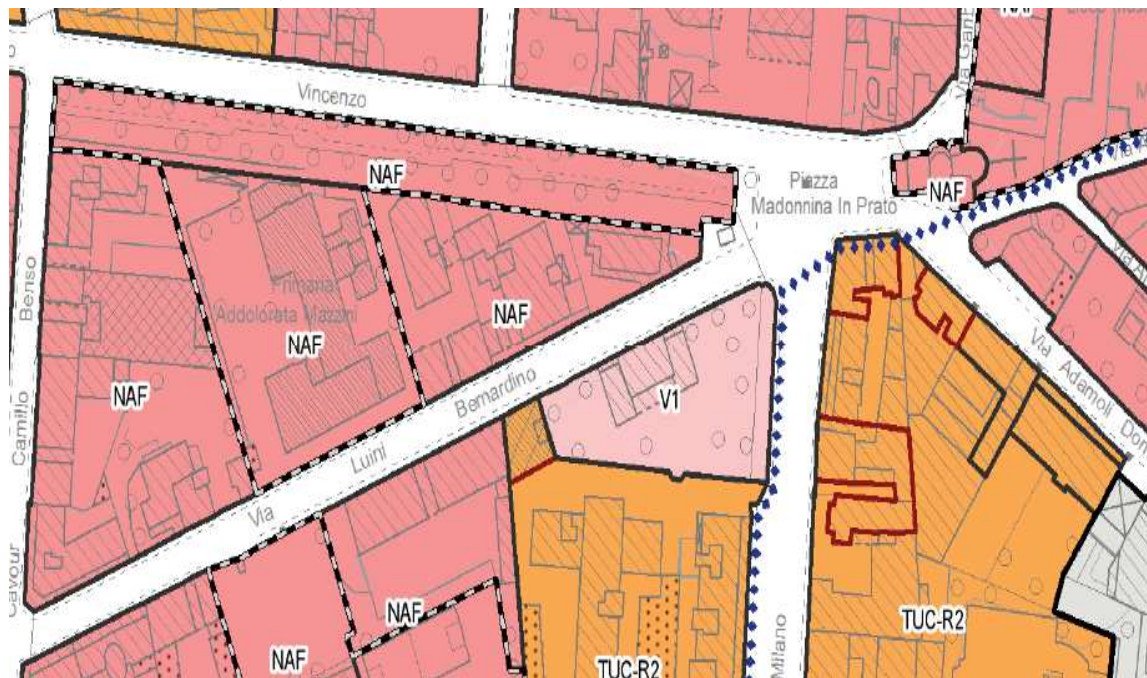
Per quanto riguarda i mezzi pubblici l'area è facilmente raggiungibile, con un percorso a piedi inferiore a 8 minuti dalle stazioni ferroviarie FNM e RFI, dalla stazione degli autobus extraurbani di piazza F.lli Kennedy e di piazzale Trento e dalle fermate dei servizi di linea urbani di via Casula e viale Milano.



5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Varese inserisce gli immobili oggetto di intervento all'interno del Nuclei di Antica Formazione.

Stralcio tavola PdR_foglio 23_Biumi



Gli interventi ammissibili e le modalità di intervento sono disciplinati dall' art. 25 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole:

Art. 25 – Nuclei di Antica Formazione (NAF)

1. Il Piano individua il tessuto storico della città, definito come la parte edificata del territorio comunale ove gli insediamenti, anche se di dimensioni minime, siano risultati riconoscibili cartograficamente all'epoca del Nistri 1934.
2. Le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nei NAF sono:
 - a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi 1 lettere a), b), c) con titolo abilitativo diretto;
 - b. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera d) con espresso divieto di demolizione e ricostruzione (parziale e/o totale): titolo abilitativo diretto previa presentazione di un Progetto di Inserimento, di cui all'art. 19 (per le sole opere interne il progetto non è richiesto).
3. La documentazione allegata al progetto relativo a tali edifici deve contenere l'analisi della documentazione storica relativa al sito così come indicato all'art. 21 comma 4, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, se l'intervento sarà limitato alla manutenzione straordinaria o al restauro di una parte del complesso, potrà essere limitata al solo edificio e se trattasi di opere interne potrà essere prodotta la sola documentazione fotografica degli ambienti oggetto di intervento. Nel caso in cui, dalla documentazione fotografica, si rilevi l'esistenza di affreschi o altri reperti di particolare interesse storico/architettonico, potrà essere prescritta l'esecuzione di idonea analisi stratigrafica degli intonaci e delle murature.
4. Nei NAF, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi con singolo titolo abilitativo è consentito solo per interventi che escludano il sopralzo delle coperture, la modifica della sagoma e dei caratteri architettonici dello stesso.
5. A parziale deroga di quanto previsto al comma 2, per edifici inseriti nei NAF che non posseggono valenza storica, culturale, architettonica o paesaggistica possono essere proposti interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 27 comma 1 lett. d) della L.R. 12/2005 nonché di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 27 comma 1 lett. e) della L.R. 12/2005, attraverso la preventiva approvazione di piano attuativo. In questo caso i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze saranno quelle prescritte dal DM 1444/1968; la determinazione dell'indice medio di zona sarà effettuata dall'ufficio preposto alla pianificazione attuativa.

In particolare, il comma 5 dell'art. 25 prevede la possibilità di proporre interventi di demolizione e ricostruzione di edifici senza valenza storica, culturale, architettonica o paesaggistica, che per l'edificio di via Luini 19 è stata esclusa già durante la fase istruttoria della Conferenza dei Servizi Decisoria, come richiamato nel parere della Soprintendenza Architettonica Belle Arti e Paesaggio del 10/06/20025del PNRR, di cui si riporta stralcio

L'edificio, realizzato probabilmente poco prima del 1953, anno in cui un rilievo fotogrammetrico registra una sagoma compatibile, ha subito presumibilmente sostanziali rifacimenti negli anni Sessanta del Ventesimo secolo, a cui rimandano i caratteri architettonici esterni.

Già in uso all'Azienda sanitaria locale della Provincia di Varese, fu sottoposto a verifica di sussistenza di requisiti di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 490/1999, art. 2 c. 1 lett. a) e b). In seguito ad istruttoria della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, fu dichiarato privo di requisiti con nota della Soprintendenza regionale della Lombardia prot. n. 976 del 26/03/2002 (che si allega).

Considerato che l'edificio risulta essere di proprietà pubblica e destinato ad ospitare uffici pubblici, quale il Centro per l'impiego ne consegue che l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione in sagoma debba essere autorizzato previa approvazione di un progetto unitario come previsto dall'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT.

6. VALUTAZIONE DELLA COERENZA DELL'INTERVENTO PROPOSTO RISPETTO AL CONTESTO

L'intervento autorizzato con la citata Conferenza dei servizi decisoria prevedeva il mantenimento delle murature perimetrali lungo gli affacci stradali e la demolizione e ricostruzione integrale degli interni per consentire il consolidamento strutturale antisismico, il superamento delle barriere architettoniche e l'adeguamento dei collegamenti verticali interni.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento autorizzato è stato qualificato ristrutturazione edilizia come risulta dal parere espresso dal Comune di Varese, all'interno del procedimento della citata conferenza decisoria, di cui si riporta stralcio:

L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia in quanto le opere prevedono importanti modifiche strutturali sostanzialmente "entro sagoma" ma con una leggera modifica di questa e con modifica della copertura, al fine di ottenere una diversa conformazione e distribuzione degli spazi interni funzionale al nuovo utilizzo.

Nel confermare la destinazione d'uso degli ambienti ristrutturati e la sagoma dell'edificio è stata confermata, attraverso i pareri espressi nella Conferenza dei Servizi decisoria la coerenza dell'intervento rispetto al contesto all'interno del contesto all'interno del quale è posto il compendio immobiliare oggetto di intervento.

L'attuale modifica rispetto alle previsioni originarie, pur comportando un intervento integrale di demolizione e ricostruzione, non modifica le destinazioni d'uso degli ambienti ricostruiti, non modifica la sagoma e i prospetti esterni dell'edificio e non altera la sistemazione degli spazi esterni rispetto al progetto originario autorizzato mantiene comunque la coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto.