



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

**Concorso internazionale di progettazione per la riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto di Piazza della Repubblica – sub ambito 2 – nuovo teatro e complesso di via Ravasi**

**VERBALE PRIMA, SECONDA, TERZA E QUARTA RIUNIONE IN SEDUTA RISERVATA – SECONDA FASE**

**Sono allegati al presente verbale:**

**Elenco concorrenti convalidati dalla piattaforma informatica**

**Tabelle punteggi attribuiti**

L'anno 2015, i giorni 18 – 25 e 27 del mese di novembre e il giorno 9 dicembre presso un ufficio distaccato della sede comunale di via Caracciolo n. 46, si è riunita la Commissione Giudicatrice del concorso in oggetto, nominata con provvedimento dirigenziale n 50692 in data 30.06.2015, al fine di scegliere il progetto vincitore tra i progetti selezionati nella I fase del Concorso, alla presenza dei seguenti membri

- Prof. Arch. Aurelio Galfetti
- Arch. Giovanna Crespi
- Prof. Arch. Gianni Braghieri
- Arch. Fabrizio Schiaffonati
- Arch. Gianluca Gardelli

Assistono ai lavori della Commissione: Arch. Marisa Masini **RUP** - Capo Attività Pianificazione Attuativa del Comune di Varese, Dott.ssa Roberta Pramaggiore Capo Attività Controllo con funzioni di Segretario verbalizzante, Geom. Simona D'Arcangelo Istruttore Area IX Gestione del Territorio.

Come per la I fase del Concorso, la consegna delle proposte è avvenuta con procedura on line, mediante la piattaforma informatica [www.concorsoteatrovarese.concorrimi.it](http://www.concorsoteatrovarese.concorrimi.it), fornita dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano.

Dalla verifica effettuata nella seduta pubblica, in data 18 novembre 2015, si è dato atto che sono giunti alla piattaforma informatica, entro il termine stabilito dal Bando (16 novembre 2015, ore

**ATTIVITA' SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Via Caracciolo n. 46  
21100 Varese  
C.F./P.IVA 00441340122

Tel. +39 0332 255.713  
Fax +39 0332 255.750  
[sportello.edilizia@comune.varese.it](mailto:sportello.edilizia@comune.varese.it)

[www.comune.varese.it](http://www.comune.varese.it)



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

17.00), n. 05 proposte. Alle stesse il sistema ha attribuito un numero, dal n.1 al n. 5 , secondo l'ordine di arrivo, come da "Elenco Concorrenti convalidati - II fase" . Come già riportato nel verbale relativo al concorso Caserma Piazza, si prende atto che sono altresì pervenuti n. 5 modelli/plastici in scala 1:500 ( sebbene non obbligatori a termini di bando).

Il giorno 18 novembre 2015, alle ore 14,15 la Commissione inizia i lavori relativi alla II Fase del Concorso.

Sono presenti tutti i Sigg. Commissari:

- Prof. Arch. Aurelio Galfetti
- Arch. Giovanna Crespi
- Prof. Arch. Gianni Braghieri
- Arch. Fabrizio Schiaffonati
- Arch. Gianluca Gardelli

La Commissione richiede la visualizzazione a video dell'intera documentazione fornita dai singoli concorrenti, procedendo a visionare i progetti secondo l'ordine di consegna risultante dalla piattaforma informatica.

Dopo una prima e adeguatamente approfondita visualizzazione di tutti i progetti, i commissari richiedono, per la successiva seduta, la stampa delle tavole maggiormente significative di ciascun progetto (che vengono dai medesimi individuate), al fine di poter visualizzare meglio gli elaborati ai fini di un confronto. I modelli/plastici pervenuti, sono stati sistemati su supporti, al fine della loro migliore visualizzazione.

Alle ore 18,30 si sospendono i lavori, che riprenderanno il giorno 25 novembre 2015 alle ore 13,30.

Le proposte, ricomposte, vengono conservate presso l'Ufficio del RUP, in armadio blindato, sotto la custodia del medesimo.

Il giorno 25 novembre 2015, alle ore 13,30, sono presenti tutti i membri della Commissione che riprendono i lavori relativi alla II Fase del Concorso.

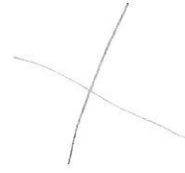
L'arch. Gardelli , Presidente della Commissione e Dirigente responsabile dell'Area IX Gestione del Territorio, invita la Commissione ad esaminare i singoli progetti che vengono man mano visualizzati sullo schermo installato e verificati sulle tavole stampate come da richiesta dei Commissari. La Commissione, dopo ampia discussione, stabilisce che, per giungere alla selezione del progetto vincitore, sulla base degli obiettivi contenuti nel Documento Preliminare alla Progettazione, nonché dei criteri di valutazione indicati nel bando, si organizzerà su un piano meramente operativo e fermi ovviamente i criteri di valutazioni anzidetti procedendo per fasi di approfondimento successive. I livelli di approfondimento saranno funzionali all'attribuzione dei punteggi più appropriati per ciascun progetto.

I Commissari procederanno alla attribuzione dei punteggi per i singoli criteri di valutazione indicati nel bando di concorso all'art. 16 e che di seguito si richiamano:



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio



nuovo teatro 40 punti su 100 di cui:

- 15 per la composizione dei volumi con elementi di identificazione e riconoscibilità
- 10 per il trattamento degli spazi interni, dei materiali e l'utilizzo del verde
- 15 per l'innovatività soprattutto a livello impiantistico e tecnologico

nuovo edificio polifunzionale in fregio alla via Bizzozzero 20 punti su 100 di cui:

- 10 per la composizione dei volumi con elementi di identificazione e riconoscibilità
- 5 per il trattamento degli spazi interni, dei materiali e l'utilizzo del verde
- 5 per l'innovatività soprattutto a livello impiantistico e tecnologico

nuovo edificio prevalentemente residenziale in fregio a via dei Giardini 10 punti su 100 di cui

- 5 per la composizione architettonica dei volumi
- 5 per l'inserimento paesaggistico nel contesto

Verifica della fattibilità economica finanziaria per la realizzazione e gestione dell'intervento: 30 punti su 100

La Commissione visiona su schermo gli elaborati grafici dei progetti e le tavole stampate e inizia il confronto e la discussione analitica sui medesimi. Alla discussione, condotta alla luce dei criteri previsti nel Bando, prendono parte attiva tutti i membri della Commissione e si giunge ad una prima valutazione, nella quale ciascun Commissario attribuisce il proprio punteggio ad ogni singolo progetto.

Per l'intera durata della seduta la Commissione procede, prima individualmente e poi collegialmente, alla visione degli elaborati presentati dai concorrenti ed alla lettura delle relazioni. Ne segue una vivace discussione sui singoli progetti e i Commissari procedono ad attribuire i singoli punteggi.

Alle ore 13.00 si sospendono i lavori, che riprenderanno il giorno 27 novembre 2015 alle ore 13.45.

Le proposte vengono conservate presso l'Ufficio del RUP in armadio blindato, sotto la custodia del medesimo e i plastici vengono chiusi a chiave presso locali della sede comunale di via Caracciolo 46 e le chiavi sono detenute dal Presidente.

Il giorno 27 del mese di novembre 2015 alle ore 13,45 la Commissione riprende i lavori relativi alla II Fase del Concorso. Sono presenti tutti i Commissari

L'arch. Gardelli, Presidente della Commissione e Dirigente responsabile dell'Area IX Gestione del Territorio, invita la Commissione a riprendere i lavori sospesi nella precedente seduta, invitando i membri a concludere l'esame dei singoli progetti che vengono man mano



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

visualizzati sullo schermo installato e verificati sulle tavole a suo tempo stampate . La Commissione procede alla fase di istruttoria collegiale in base ai criteri di valutazione indicati dal Bando criteri che tengono conto delle informazioni presenti nella documentazione messa a disposizione dei concorrenti sin dall'avvio del concorso.

[A conclusione del confronto, ciascun Commissario attribuisce il punteggio a ciascun progetto, per ogni elemento di valutazione espresso al punto 16 del Bando e quali già richiamati nel verbale della seduta del 25 novembre.

I lavori della Commissione si concludono alle ore 18,30 e si riconvoca per il giorno 9 dicembre alle ore 9,30 in ulteriore seduta riservata.

Il giorno 9 del mese di dicembre 2015 alle ore 9,45 si è riunita la Commissione Giudicatrice del concorso in oggetto, alla presenza di tutti i membri, al fine di concludere i lavori relativi alla Fase II del Concorso, per selezionare il progetto vincitore, così come previsto dal Bando.

A conclusione, ciascun Commissario completa l'attribuzione di eventuali punteggi mancanti a ciascun progetto, per ogni elemento di valutazione del progetto e secondo i criteri di valutazione espressi al punto 15 del Bando, come da Tabella punteggi complessivi- II fase allegata al presente verbale.

Dall'attribuzione dei sopra citati punteggi consegue la presente Graduatoria:

<b>Graduatoria</b>	<b>N. registrazione</b>	<b>CODICE</b>
<b>1°- Vincitore</b>	3	89PN885B
2°	1	5A3PQTAH
3°	5	7SEAVQDU
4°	4	97GDBBTZ
5°	2	84N4R6C4

La Commissione dispone di procedere alla proclamazione del vincitore e della graduatoria finale nella successiva seduta pubblica e, in tale sede, si darà lettura della classifica associando ai codici alfanumerici i nominativi dei corrispondenti concorrenti, fatte salve le eventuali esclusioni e le successive necessarie verifiche sulla documentazione amministrativa e le incompatibilità.

La Commissione provvede quindi al riepilogo delle motivazioni che hanno condotto all'attribuzione dei punteggi per ciascun progetto, alla luce dei criteri di valutazione indicati nel Bando di gara; criteri che tengono conto delle informazioni presenti nella documentazione messa a disposizione dei concorrenti sin dall'avvio del concorso:



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio



**Primo Classificato: Progetto n. 3 - Codice 89PN885B**

L'intervento prevede un corretto inserimento morfologico nel contesto urbano del comparto e si caratterizza per un'impostazione unificante realizzata sulla base della riproposizione di elementi costruttivi distintivi.

Il rapporto tra edificio teatro e piazza è risolto rendendo immediatamente percettibile e identificabile il teatro ed il suo spazio di pertinenza. Il teatro presenta un impianto funzionale di particolare interesse con un volume minore l'ingresso direttamente proiettato sullo spazio pubblico della piazza.

I servizi pubblici previsti sulla via Bizzozzero risultano correttamente articolati attorno ad uno spazio comune facilmente accessibile.

La prevista frammentazione dei volumi residenziali diminuisce notevolmente l'impatto sulla collina alberata retrostante.

Il progetto si allinea correttamente con il piano economico e finanziario del Masterplan.

**Secondo Classificato: Progetto n. 1 - Codice 5A3PQTAH**

La soluzione planivolumetrica proposta appare articolata e complessa in grado di risolvere il rapporto tra teatro e costruzioni sulla collina prevedendo un nuovo margine edificato unitario.

Gli edifici residenziali presentano una volumetria di notevole impatto, soprattutto dal punto di vista percettivo, nonostante una qualità elevata del manufatto architettonico.

Il teatro funge da elemento di articolazione tra la piazza, verso la quale si orienta, e i volumi edificati sopra via Bizzozzero. Di particolare interesse la soluzione di relazione e cucitura del tessuto urbano nell'area retrostante il nuovo edificio con volumi disposti lungo il perimetro.

Il piano economico proposto, molto dettagliato, prevede un aumento dei volumi edificati, un aumento dei ricavi e una possibile contribuzione economica da parte pubblica.

**Terzo Classificato: Progetto n. 5 - Codice 7SEAVQDU**

Il progetto si caratterizza per l'originalità della soluzione ipogea proposta per il teatro che dà luogo ad una forte estensione degli spazi aperti e a verde con l'emergenza di calibrati volumi i cui caratteri architettonici sono riproposti negli edifici su via Bizzozzero e via Ravasi.

Il nuovo teatro oltre ad avere un numero di posti superiore ai valori massimi indicati, richiede una complessa gestione della macchina teatrale, dovendo prevedere il sollevamento di tutte le attrezzature sceniche per raggiungere la quota del palco. Originale la soluzione della platea all'aperto, seppur lo scavo necessario appare critico visti i problemi geologici verificatisi nella zona.

Il progetto è fortemente caratterizzato dalle coperture piane a verde che fungono da elemento di connessione architettonica tra i diversi interventi. Discutibile quanto all'impatto paesaggistico la soluzione dei corpi residenziali sulla collina così come la soluzione articolati con piccoli patii relativa al blocco servizi.

Il piano economico proposto appare semplificato e non approfondito.



COMUNE DI  
**VARESE**

Area IX  
Gestione del Territorio

#### **Quarto Classificato: Progetto n. 4 - Codice 97GDBBTZ**

La commissione ritiene di segnalare con una menzione speciale il progetto che propone un'interpretazione unitaria dei due comparti (teatro, piazza/caserma) liberando dall'edificazione la collina soprastante che oggi ospita il rettorato e ricomponendo con giusto equilibrio il tessuto oggi sfrangiato tra la piazza ed il centro storico.

La realizzazione di un nuovo lato edificato -dal quale emerge il teatro- rafforza l'identità pubblica della piazza che raduna attorno a sé tutte le funzioni pubbliche affacciate sullo spazio unitario.

Deboli il posizionamento del palco ad un livello difficilmente raggiungibile dalle attrezzature sceniche.

Di particolare interesse la proposizione del completamento residenziale del tessuto storico seppur opinabile la scelta di inserire un parcheggio pluripiano nella corte.

Irrisolto il collegamento tra la piazza e la collina, sia per il posizionamento di una vasca d'acqua sull'asse pedonale, sia per la negazione visiva del verde di nuova realizzazione.

La documentazione a supporto della proposta è appena sufficiente per formulare un giudizio ma non permette di valutare positivamente le soluzioni proposte mancando una adeguata dimostrazione di fattibilità sia tecnico/edilizia che economica/finanziaria.

#### **Quinto Classificato: Progetto n. 2 - Codice 84N4R6C4**

La proposta si evidenzia per la delimitazione del quarto lato della piazza con un preciso e netto limite attraverso un fronte continuo, l'articolazione dell'organismo architettonico risulta forzata in particolare nell'organizzazione spaziale e nell'utilizzo di materiali e colori.

Le soluzioni elaborate per l'edificio a servizi e per il comparto residenziale appaiano molto rilevati e non adeguate rispetto all'area verde retrostante.

Il piano economico proposto appare sufficientemente approfondito.

Alle ore 10,45 la Commissione si trasferisce presso gli uffici siti al piano primo della sede comunale di via Caracciolo n. 46 per lo svolgimento della seduta pubblica.

#### **I Commissari:**

- Prof. Arch. Aurelio Galfetti

- Arch. Giovanna Crespi

- Prof. Arch. Gianni Braghieri

PROF. FABRIZIO SCHIAFFONATI

- Ing. ~~Roberta Besozzi~~

- Arch. Gianluca Gardelli

#### **Il Segretario verbalizzante**

Dott.ssa Roberta Pramaggiore

*Roberta Pramaggiore*