



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Il Consiglio dell'Ordine degli Architetti PPC di Como, raccogliendo volentieri la volontà di apertura e condivisione con la Città espressa dalla Proprietà sul tema della riqualificazione dello Stadio Sinigaglia e aree annesse, ha richiesto, per offrire un contributo ragionato al dibattito che nel frattempo si era spontaneamente animato, di poter vedere il progetto.

Con rammarico annotiamo di non avere ricevuto risposta alcuna alla richiesta.

In un'ottica di trasparenza verso i nostri associati e comprendendo che il tema è risultato da subito molto divisivo anche all'interno della nostra Categoria composta da 1.750 Colleghi, abbiamo deciso di organizzare una riunione e spiegare ai partecipanti le azioni intraprese dall'Ente sul tema.

Nel corso di questa riunione, dove la sottoscritta evidenziava da un lato tempi forse sbagliati per intervenire e ricordando il ruolo istituzionale dell'Ordine, che non prevede tra i propri compiti quella della revisione di progetti, si è comunque colta forte la volontà di espressione dei partecipanti su un tema che la Città tutta sente molto caro.

Si è quindi deciso di raccogliere l'intenzione espressa dai Colleghi presenti e aprire la Sede per un dibattito tra coloro i quali volessero farne parte.

Da queste riunioni è emerso il documento allegato.

Siamo consapevoli non sia l'espressione di tutti i nostri Iscritti, ma abbiamo ritenuto doveroso verso l'impegno profuso e la passione che li ha guidati nello sforzo di riassumere nero su bianco i ragionamenti fatti, trasmettervelo, sperando che possa essere occasione di riflessione.

Restiamo a disposizione, qualora la Proprietà decidesse, con le modalità che riterrà, di voler condividere anche con noi il progetto.

Cordialmente,

p. Il Consiglio dell'Ordine APPC di Como
IL PRESIDENTE
arch. Margherita MOJOLI



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Gruppo di Lavoro
Visioni Urbane

Analisi delle opportunità del progetto di riqualificazione dell'area Stadio "Giuseppe Sinigaglia"

Il Gruppo di Lavoro - Visioni Urbane dell' Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como, intende portare il proprio pensiero sul piano metodologico al fine di riflettere, sempre animati da spirito di collaborazione e di tutela dei valori della Città e dei cittadini, sulle ragioni, sullo sviluppo e sulle ricadute che un intervento, a più riprese definito strategico, può avere nella definizione futura della città Como.

Proprio per il valore "strategico" che il progetto stadio va ad assumere, andrebbe innanzitutto inserito in un quadro generale di sviluppo unitario della città, sempre più vista oggi, per necessità o esigenza, come un insieme di interventi puntuali slegati tra loro, che invece dovrebbero e andrebbero visti in un'ottica di medio lungo termine volta al futuro generale di Como, non di un edificio o di un isolato.

Da qui nasce l'esigenza e la necessità, non procrastinabile ulteriormente, della revisione di un P.G.T. rispetto alla componente del Documento di Piano che ne fissa linee di indirizzo di obiettivi. Si denota pertanto un quadro d'incertezza dovuto all'utilizzo di uno strumento urbanistico ormai datato, su cui incidono anche dati e rilevazioni effettuate nei primi anni duemila, lontani dalla situazione attuale di una Como sempre più turistica e attrattiva.

Per quanto venuto a nostra conoscenza a mezzo stampa, analizzando le fondamenta su cui questo procedimento si erge, il Paternariato Pubblico-Privato tra il soggetto proponente, COMO 1907, e il soggetto pubblico, l'Amministrazione del Comune di Como, attraverso la presentazione del DOCFAP, Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e secondo quanto disposto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti, il D.LGS 36/2023, abbiamo riscontrato alcune criticità/opportunità che intendiamo qui esporre con spirito collaborativo:

- utilizzando una procedura "speciale" (la legge sugli impianti sportivi del 2019/2021), che consente di superare una serie di vincoli burocratici e procedurali ma che ha un limite ben preciso: analizzate più soluzioni, individuare quella "che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività". Non è noto al momento, se siano state presentate alternative di progetto che possano essere considerate tali, se non l'opzione fra non fare nulla o realizzare quanto richiesto dai privati.
- Il DOCFAP (Documento di fattibilità delle alternative progettuali) rappresenta infatti, all'in-

terno della specifica procedura, uno strumento fondamentale a supporto delle decisioni in quanto prevede la predisposizione di alternative corredate da descrizione, per ognuna delle singole soluzioni proposte, dei tempi, della stima sommaria e dell'analisi comparata al fine di rappresentare la miglior opportunità per la collettività e l'ambiente. Non si tratta di una mera analisi descrittiva ma di un'approfondita attività progettuale a supporto delle decisioni, in tal senso occorre evidenziare la delicatezza del contesto sotto il profilo paesaggistico ambientale, delle presenze puntuali di interesse storico-culturale, oltre alle criticità viabilistiche e della sosta.

Le alternative progettuali, per quanto esposto, sono fondamentali per la sostenibilità dell'investimento e pertanto si auspica che sia stata considerata almeno un'alternativa di dimensioni ridotte rispetto a quella nota, con una comparazione dei costi e delle ricadute sul contesto. L'assenza di tale comparazione nei termini e nei contenuti sopracitati rappresenterebbe una violazione della normativa.

- La legge sugli impianti sportivi prevede la possibilità che siano realizzati immobili con destinazioni "diverse da quella sportiva che siano complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo".

Per quanto finora reso noto del progetto, il rapporto fra attività sportive (lo stadio) spazi acquisiti alla disponibilità del privato (sedime immobiliare per l'albergo, in una delle zone più pregiate della convalle, fronte lago e fronte parco, sedime immobiliare per l'autosilo al "Pulesin") e attività "complementari" concesse (piscina, albergo, aree commerciali, bar, autosilo ecc.) appare piuttosto sbilanciato a favore del privato, generando il dubbio che non sia rispettato il ruolo di "complementarietà" delle funzioni accessorie rispetto alla pura esigenza di ristrutturazione dello stadio.

- È evidente che una valutazione del rapporto costi benefici dovrebbe essere oggetto di discussione aperta al confronto pubblico. Per maggior chiarezza sarebbe necessario inserire, all'interno del PFE (piano economico finanziario), il valore economico complessivo della concessione con evidenza delle voci distinte del finanziamento sulla funzione principale sportiva rispetto a quello operato sulle quelle complementari, questo per poter verificarne la ragionevolezza la proporzionalità e la sostenibilità economica.

- In tale contesto, prefigurandosi la proposta quale mera iniziativa imprenditoriale d'investimento, non troverebbe applicazione il D.Lgs. 38/2021 che prevede l'affidamento diretto alla società sportiva, bensì ricade nell'ambito del D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici", che assicura il principio di concorrenza.

- Il tema della mobilità di progetto riveste un ulteriore aspetto che necessita di approfondimento, in quanto la capienza dello stadio passerà dagli attuali 11.000 a 15.000 spettatori. Si andranno ad aggiungere nuove funzioni di significativa portata, aperte durante tutta la settimana. Tali condizioni rappresentano un incremento del carico urbanistico per la zona con ricadute su traffico e mobilità. Infatti, la zona intorno allo stadio e via Borgovico è già oggi in forte sofferenza e le soluzioni ipotizzate sembrano inadeguate, ad eccezione della pedonalizzazione di via V. Veneto e via Puecher (di sicuro interesse in relazione alla fruibilità pedonale nell'ottica di una continuità di eccezionale valore da Villa Geno a Villa Olmo). Le altre soluzioni sembrano orientate solo a garantire l'ingresso dei Pullman ospiti da via Martinelli con impianto semaforico su Via Borgovico e opere di accessibilità al nuovo autosilo in località "Pulesin". Lo stesso autosilo appare inadeguato in termini di capacità in considerazione del fatto che saranno soppressi oltre 200 stalli ora presenti nell'area stadio e "Pulesin", a cui dovranno aggiungersi posti auto dedicati agli utenti delle nuove funzioni.

- In merito alla proposta di realizzazione del nuovo autosilo in località "Pulesin", si ravvisa che, il Piano di Governo del Territorio di Como, prevede una infrastruttura a supporto della attuale via Borgovico - come in precedenza evidenziato - già molto sovraccarica di traffico in entrata e uscita dalla città. Il così detto "bypass Borgovico" previsto nel PGT. Sarebbe au-

spicabile che venga messo in campo a supporto della struttura del nuovo Stadio. Pertanto, l'annunciata realizzazione dell'autosilo al "Pulesin" cancella, quasi del tutto, la possibilità di realizzarlo, convogliando di fatto il traffico veicolare generato dalla nuova struttura sulla attuale via Borgovico.

- Crediamo che uno Stadio polifunzionale come quello in progetto, meriti inoltre la realizzazione di una infrastruttura importante alla scala della Città, come la metrotramvia di collegamento area stadio con le stazioni, già prevista negli scenari a lungo termine del PGT, probabilmente difficile da pianificare anche nei suoi equilibri economici di esercizio, ma di sicuro utile mezzo di trasporto e collegamento con i parcheggi più capienti, come Lazzago e altre aree a parcheggio in città, Valmulini e aree di sosta strategiche lungo Viale Innocenzo.
- Infine, il miglioramento dell'intero percorso ciclo-pedonale fino a Cernobbio, con un deciso intervento soprattutto nella tratta dopo Villa Olmo, proprio per seguire l'idea di creare un'unica "promenade" tra le eccellenze architettoniche fronte lago.
- È necessario ricordare anche il concepimento dello Stadio, in relazione al luogo in cui sorge. L'intera area assume importanza mondiale grazie al complesso sistema di relazioni spontanee venutesi a creare naturalmente tra i singoli episodi architettonici che vi insistono. Il valore dell'area è dunque di natura urbana, questo ha dato alla Città di Como un unicum nel quadro dell'architettura razionalista italiana, dove uno accanto all'altro vi si trovano il Tempio Voltiano di Frigerio, il Monumento ai Caduti, il Novocomum e la casa Giuliani-Frigerio di Terragni, le sedi di Mila e della Canottieri, oltre ovviamente allo Stadio, con i suoi diversi corpi, dove si svolgeva ogni tipologia di sport.
- La proposta di andare ad insediare un polo multifunzionale, che vedrebbe la realizzazione di un hotel e spazi commerciali, così come appare nei documenti prodotti dalla società COMO 1907, funzioni del tutto compatibili con le norme di piano, trova ben poco riscontro nelle volumetrie eccessive con i valori del luogo, pare bensì una scelta meramente di natura economica legata al ritorno dell'investimento da effettuarsi, incurante di proporzioni, volumi, prospettive, relazioni, altezze, sensibilità e valori che si riscontrano nel quartiere razionalista. Soprattutto in relazione alla Concessione ipotizzata di 99 anni, che il Comune dovrà rilasciare alla società privata COMO 1907, in relazione al PEF, nel quale si dovrebbero evidenziare, oltre ai benefici dall'intervento per l'operatore (parte privata), anche e soprattutto quelli ottenuti in cambio per la città (parte pubblica). A momento si ravvisa un forte sbilanciamento dei benefici in favore della parte privata.
- Nella eventuale attuazione del polo multifunzionale in alcun modo la convenzione dovrà tenere conto della possibilità di prevedere aree di libero accesso alla cittadinanza con spazi ad uso pubblico, nella hall dell'albergo, nella sala conferenze, nell'area per attività ricreative, nei percorsi a verde pubblico e quanto sarà individuato nel progetto definitivo.
- Dal punto di vista tipo-morfologico il rapporto che il progetto assume nei confronti della Città esistente (si pensi all'angolo verso il Monumento dei Caduti dove l'edificio in progetto dimensiona circa 20 metri in altezza) deve essere attentamente pensato e conseguentemente valutato, attraverso anche una valutazione circa l'abbassamento del livello di gioco e delle strutture a contorno.
- Uno dei compiti dell'Amministrazione Pubblica sarà quello di arrivare a definire l'interesse pubblico dell'intervento, in virtù di quanto sopra espresso appare quanto mai dubbio nelle sue motivazioni.
- C'è poi un tema che riguarda le aree pedonali da realizzare intorno alla struttura polifunzionale dello stadio e le sue limitazioni imposte per la sicurezza e per ordine pubblico in caso di eventi di rilevanza. Rispetto a questa criticità, si fa presente che non sono state pre-

viste nel progetto, aree per la logistica, per la sosta e per il carico-scarico che, una struttura di queste dimensioni dovrebbe avere, per non gravare sulla qualità e sull'occupazione dello spazio pubblico riqualificato oltre che sulla Zona a Traffico Limitato.

- Tutti siamo a conoscenza che lo stadio e la sua riqualificazione non possano risolvere i problemi della Città di Como, sappiamo anche che l'Amministrazione ha un ruolo cruciale e fondamentale per fissare gli obiettivi del progetto e regolare le scelte. Auspichiamo si voglia prendere in considerazione, per la tutela della collettività e non per l'interesse privato, un aiuto per fissare questi obiettivi, che rimarranno ovviamente in capo all'Amministrazione e tali dovranno essere.

Per maggior tutela dell'interesse pubblico nella operazione Stadio, auspichiamo che le parti vogliano considerare l'Ordine degli Architetti come un referente qualificato nel definire gli obiettivi comuni, pubblici e privati, per arrivare ad un risultato equilibrato per tutta la città di Como.

Gli aspetti della progettazione verranno poi valutati da tutti gli organismi preposti e in cui nutriamo la massima fiducia e stima quali in primis la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio, gli uffici comunali e tutti i partecipanti alla conferenza dei servizi futura (decisoria e non istruttoria); prima di un progetto architettonico sullo stadio auspichiamo un progetto urbanistico per l'intera area, il lungolago e la Città.

Gruppo di Lavoro Visioni Urbane

arch. Sergio Beretta | Coordinatore
arch. Michele Bollini
arch. Bruno Borghesani
arch. Stefania Cacia
arch. Elisabetta Cavalleri
arch. Enrico Clerici
arch. Andrea Colombo
arch. Cesare Coerezza
arch. Giorgio Costanzo
arch. Roberto De Paolis
arch. Federica Douglas Scotti
arch. Giovanni Franchi
arch. Ado Donatello Franchini

arch. Marco Ghielmetti
arch. Patrizia Alessandra Lochis
arch. Enrico Giorgetti
arch. Marcella Marchesotti
arch. Roberta Marelli
arch. Roberto Marini
arch. Paolo Molteni
arch. Carlo Nessi
arch. Franco Pagani
arch. Carlo Andrea Pontiggia
arch. Andrea Prayer
arch. Albino Pozzi
arch. Giovanna Saladanna