



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

## Nuovo Centro Remiero Mandello del Lario

### *Relazione Generale*

#### **Stato della progettazione ed atti di approvazione del progetto**

Il Nuovo Centro Remiero risulta inserito nel PROGRAMMA TRIENNALE LAVORI PUBBLICI 2024–2026, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 18.12.2023. Risulta altresì approvato il progetto di fattibilità con delibera di Giunta Comunale n. 173 del 24.11.2021.

**Il progetto verrà nuovamente approvato entro la fine del 2024 secondo le disposizioni del nuovo Codice (D.Lgs. n. 36/2023).**

**L'area oggetto di intervento è nella piena e unica disponibilità del comune di Mandello (non esistono convenzioni di utilizzo con soggetti, associazioni o enti terzi)**

#### **Mandello del Lario: generatore di atleti Olimpici**

L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un centro remiero polifunzionale presso Mandello del Lario. L'opera mira ad affiancare l'attuale sede della Canottieri Moto Guzzi, società remiera storica (fondata nel 1929), capace di ottenere 10 medaglie d'oro olimpiche, 2 d'argento, cinque di bronzo e 12 campionati del mondo. Nel mondo sportivo ed olimpico è uno dei brand lombardi più conosciuti al mondo. La sua fondazione si deve a Moto Guzzi, fabbrica di motociclette oggi del gruppo Piaggio, il cui stabilimento è dal 1921 a Mandello del Lario.

#### **Rigenerazione urbana: un lavoro di squadra tra pubblico e privato**

L'intervento viaggia parallelamente alla più ampia riqualificazione dello stabilimento Moto Guzzi. Il complesso industriale è in piena riqualificazione sia nella sua funzione produttiva che in quella museale e di accoglienza degli appassionati.

L'azienda si attiverà con la realizzazione di investimenti per oltre venti milioni di euro, volti all'ammodernamento delle linee di produzione, della logistica, realizzando un nuovo museo da oltre 3000 mq. Interventi che porteranno con sé un aumento della offerta di posti di lavoro a sostegno del comparto industriale (legato principalmente all'auto-motive) che, sul territorio mandellese, genera oltre 3000 posti di lavoro.

L'attività remiera, seppur non più ufficialmente legata all'azienda, è tornata per loro importante: lo testimoniano i supporti in termini di sponsor e di pubblicità che sono state attivate negli ultimi anni.

**La nuova fabbrica, dotata di centro convegni e foresteria, fungerà da appoggio sinergico anche per le attività sportive del territorio.**

**In completa autonomia e al di fuori del presente intervento, l'azienda riqualificherà il vecchio hangar barche che andrà a completare la disponibilità strutturale per le attività remiere.**

#### **Passato presente e futuro del remo Lariano, Lombardo, Italiano.**

Il lago di Como è da sempre fucina di grandi vogatori. Agli inizi del '900, ogni paese che si



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

affacciava sul lago aveva una sua “canottieri”. Se dal lato comasco quasi tutte le canottieri sono rimaste attive, spostando la loro attività agonistica sul più calmo lago di Pusiano, sul ramo lecchese sono via via sparite tutte le società dedicate tranne la canottieri Moto Guzzi. Rimane anche la **Canottieri Lecco** che oltre alle attività di nuoto, tennis, tennis tavolo, vela e canoa mantiene una sezione di canottaggio. **Non svolge attività di canottaggio specialità olimpiche il centro remiero di Oggiono** (inserito nel registro delle strutture sportive regionali ma utilizzato prettamente per finalità turistico-ludiche).

### Una struttura, tanti obiettivi

La sua realizzazione permetterà di:

- **offrire una attività remiera completa:** area barche, area palestra, spogliatoi, spazio per attività amministrativa, sala vogatori, pontile di discesa in acqua;
- **essere punto di attività sportiva multi-età non solo a fini agonistici:** presso la nuova sede sarà possibile attivare corsi per giovani e meno giovani che vogliono avvicinarsi allo sport del canottaggio, tra i più completi al mondo per muscolatura attivata e sviluppo di capacità aerobica.
- **ampliare l’offerta dedicata all’adaptive rowing**, destinata ai soggetti diversamente abili
- **offrire attività alternative:** realizzazione di nuova sede per attività wakeboard e per quelle subacquee (attualmente svolte senza sede attrezzata).
- **fungere da punto di sosta lungo l’itinerario ciclopeditone Brezza** e fornire i servizi connessi (punto ricarica e-bike, manutenzione bici);
- **messa in sicurezza viabilità, sosta e accesso atleti** in un tratto di sp72 molto pericoloso;
- **servizi in rete** con le altre strutture sportive locali Polisportiva (pallavolo, atletica, pallacanestro, triathlon, calcio) e Lega Navale sezione di Mandello del Lario per la preparazione agonistica degli atleti;
- **valorizzare la storica Canottieri Moto Guzzi**, brand sportivo lombardo conosciuto in tutto il mondo.
- **unire l’offerta sportiva con l’offerta turistica del territorio** (raduni estivi, attività Erasmus, corsi).

### Intervento integrato con l’ambiente circostante e con la comunità

La nuova struttura nascerà attraverso un’opera di riqualificazione di un’area urbana attualmente non funzionale ed in parte degradata. Il progetto risponde alle esigenze e agli obiettivi della seconda direttrice strategica dei piani comunitari. Al riguardo, fermi restando i capisaldi dell’edilizia verde e carbon neutral, il nuovo centro remiero riqualifica e migliora spazi pubblici oggi non pienamente fruibili dalla comunità.

**L’area pubblica verrà riqualificata per aumentarne il grado di sicurezza e di decoro.** Il miglioramento della qualità e quantità degli spazi pubblici rappresenta un pilastro delle politiche di rigenerazione urbana, la cui rilevanza è andata crescendo durante la pandemia.

L’aumento della dotazione e qualificazione dello spazio pubblico urbano raggiunto con l’intervento proposto è strumentale a perseguire due obiettivi:



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

- **aumentare la dotazione**, in termini di qualità e quantità, **di spazi e impiantistica per lo sport**, al fine non solo di migliorare gli standard di vita ma anche, in un orizzonte meno immediato, di promuovere attività di animazione e attivazione sociale;
- **supportare le politiche di Mobilità Urbana Sostenibile** in sinergia con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici aperti, favorendo in tal modo la micro-mobilità attiva e facendo fronte ad una crescente domanda di mobilità locale e sostenibile. **Il progetto**, infatti, **sorgerà lungo l'itinerario cicloturistico Brezza – direttrice Bormio – Milano (il tratto in corrispondenza del nuovo centro remiero è in corso di realizzazione)** con la predisposizione di servizi dedicati alla mobilità dolce (**bike sharing, ricarica e-bike, servizio manutenzione mezzi**).

L'area oggetto di intervento si trova nel Comune di Mandello del Lario, comune inserito nella strategia **Aree interne**. Il processo di **spopolamento** della parte nord della provincia lecchese che comprende la sponda orientale del lago di Como e la Valsassina è ormai un trend consolidato. **La presenza di servizi sportivi accessibili consente di ampliare l'offerta destinata ai giovani e alle famiglie, rendendo più attraente il territorio.**

L'opera, come da relazioni e progetti allegati, prevede la realizzazione di una nuova struttura ad impatto 0, carbon neutral, che svilupperà tutte le attività di allenamento a terra e sarà di supporto per quelle in acqua. Potrà interfacciarsi funzionalmente con l'attuale sede, proprietà del gruppo Piaggio, che, autonomamente, si attiverà per riqualificarla.

### Coerenza programmatica multi-livello

Il progetto è nel solco degli obiettivi contenuti nel documento di economia e finanza regionale ed in particolare:

- persegue gli stessi obiettivi di rilancio territoriale contenuti nel piano Lombardia
- persegue l'obiettivo di rigenerazione urbana attraverso il recupero delle aree attualmente inutilizzate attigue alla sede della locale società remiera divenuta ormai anacronistica e non più funzionale.

La realizzazione della struttura è coerente con le programmazioni locali e verificata all'interno dei documenti di programmazione urbanistica del comune di Mandello del Lario, recentemente oggetto di revisione in ossequio alle recenti normative regionali sulla riduzione del consumo di suolo e sulla valorizzazione paesaggistica (variante PGT pubblicata sul Burl del 29/11/2023).

Dal punto di vista ambientale-paesaggistico, l'impianto proposto è il risultato dell'interazione tra l'attento esame del sistema orografico della sponda del lago, delle caratteristiche morfologiche e insediative dell'area, dalla valutazione degli orientamenti e l'analisi di componenti ed esigenze funzionali e formali legate alla destinazione a servizi.

I flussi e le dinamiche esistenti si condensano con quelli introdotti dal progetto in un sistema di spazi dimensionati in funzione delle differenti necessità. Le scelte progettuali hanno condotto ad una forma architettonica sintetizzata in un volume ipogeo.



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

Nello specifico la ricerca compositiva mira a delineare uno spazio ad uso pubblico dove l'edificio in sé passa in secondo piano rispetto agli spazi aperti. Le qualità spaziali che il progetto vuole garantire sono molteplici: dimensioni, proporzioni, forme e relazioni tra forme, luci, colori, acustica, paesaggio lago e natura.

La riqualificazione del Centro Remiero si inserisce sinergicamente all'interno delle altre strutture remiere riconosciute e finanziate da regione Lombardia nel **bacino del lago di Como**:

- sul lato comasco, all'interno del piano Marshall di Regione Lombardia, è stato finanziato il progetto di riqualificazione della **Canottieri Menaggio**;
- sul **lago di Pusiano** è stato finanziato il centro remiero regionale;
- questo progetto completa l'offerta remiera sul ramo lecchese.

Va altresì ricordato che sul territorio provinciale vi è un'altra canottieri: la **Canottieri Lecco**. Tale struttura multidisciplinare abbraccia gli sport del canottaggio, della canoa, del tennis tavolo, della vela e del nuoto.

**Sin dal 1929, la struttura unicamente dedicata alla pratica del canottaggio olimpico è la Canottieri Moto Guzzi di Mandello**, attualmente priva di idonei spazi per l'allenamento a terra che si vogliono realizzare con il presente intervento.

L'anagrafe regionale degli impianti sportivi riporta anche il **centro remiero di Oggiono** che, però, non svolge attività di canottaggio, ma soltanto attività amatoriali di canoa e barche a remi da turismo.

### Luogo multi-strategico

La struttura risulta strategica a livello sovra comunale, infatti:

- consente di realizzare un punto attrezzato e di interesse lungo l'itinerario ciclo-pedonale Brezza (intervento in corso di realizzazione che, come da estratto tavola PS1a\_Tavola dei servizi esistenti e di progetto\_ambito urbano corre in corrispondenza dell'area oggetto di intervento);



- è l'unica offerta di attività remiera (specialità olimpiche) su tutta la sponda orientale del lago di Como;
- è l'unica struttura collegata a Milano ed alla Valtellina (percorso olimpico Cortina 2026) attraverso la linea ferroviaria Milano-Lecco-Sondrio che la rende struttura funzionale per le attività remiere universitarie;
- è a pochi chilometri di treno, auto (ss36) dalla sede lecchese del Politecnico di Milano, dove ha sede lo Human Performance Lab con il quale si potranno sviluppare importanti collaborazioni;



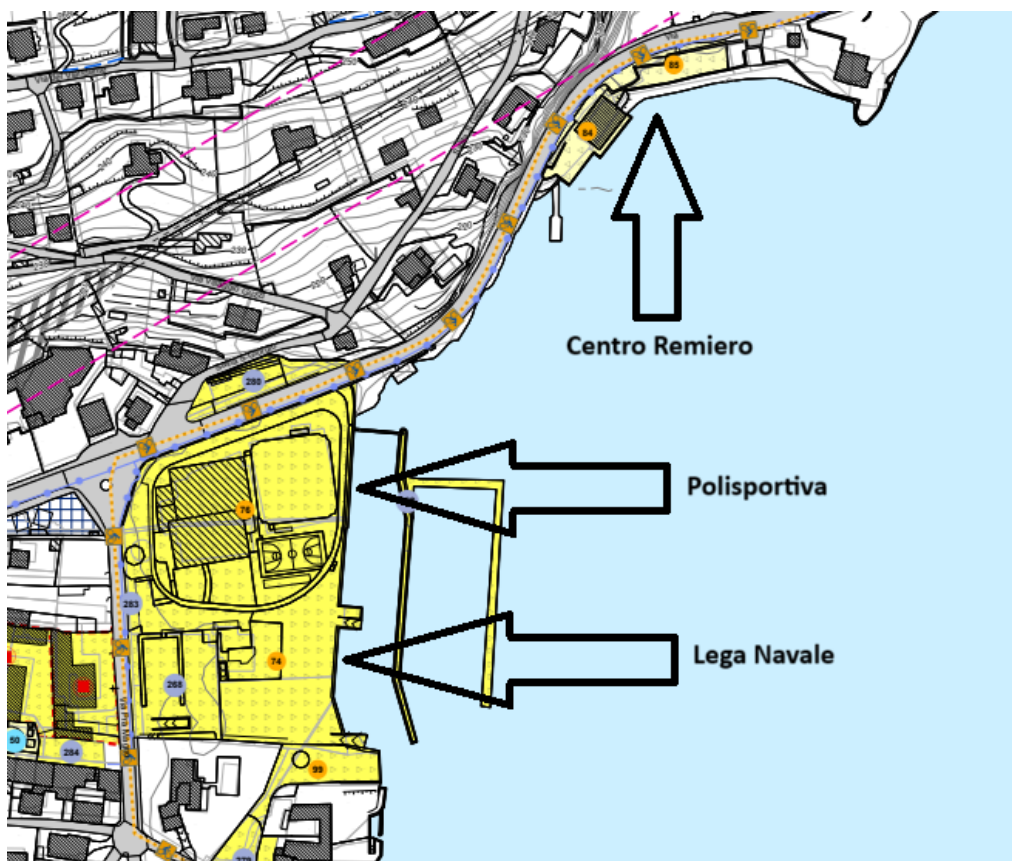


# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

- si tratta di una realtà capace di generare atleti di livello olimpico sin dalla sua nascita (prima medaglia Londra 1948 – ultima medaglia Parigi 2024).

**Cittadella dello sport Mandellese: servizi per gli sportivi di un'area vasta**



All'ingresso di Mandello, provenendo da Milano (ss36, uscita Abbazia Lariana) si trova l'area sportiva comunale che comprende l'attuale sede della **Canottieri Moto Guzzi**, la **Polisportiva Mandello del Lario** e la **sezione di Mandello della Lega Navale Italiana**.

Il futuro centro remiero fungerà da area di allenamento a terra per tutte le discipline sportive della cittadella in termini di preparazione atletica delle squadre agonistiche.

### Polisportiva Mandello del Lario





# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

Fondata nel 1969, ha sostituito le attività del dopo lavoro aziendale Guzzi nel 1977. Le sezioni attualmente attive all'interno della Polisportiva Mandello sono le seguenti: **atletica, calcio, pallavolo, pallacanestro, tennis e "Progetto Arcobaleno"**.

La società sportiva, da oltre trent'anni, è conosciuta anche per i numerosi corsi di ginnastica e fitness per tutte le età che richiamano ogni anno centinaia di appassionati. Ha all'attivo diverse squadre agonistiche di rilievo regionale ed in particolare la squadra femminile di **pallavolo in serie B2**.

Gli **iscritti** praticanti presso la società sono oltre **1200**, provenienti principalmente dai paesi di **Abbadia Lariana, Mandello del Lario e Lierna**; risultano iscritti ragazzi e ragazze per le attività agonistiche provenienti dall'**intera provincia di Lecco** (principalmente Volley femminile, Tennis e Calcio). Presso la sede vi sono **due campi da tennis coperti** (unici su tutta la sponda del lago ad esclusione di Colico e Lecco).

### Lega Navale Italiana – Sezione di Mandello del Lario



Da quasi 60 anni (fondata nel 1966) ha come obiettivo la promozione della vela, della sua pratica e dei valori ad essa correlata.

Sotto il profilo agonistico la sezione ha al suo attivo diverse squadre giovanili: Optimist, 420 e Laser. **Per la posizione strategica in termini di connessioni e di disponibilità di vento nelle ore mattutine, la LNI Mandello annovera tesserati e corsisti provenienti dalle provincie di Bergamo, Brescia, Milano, Monza e Brianza e Como.**

In tutto il lago di Como esistono soltanto due sezioni (Mandello e Dervio). Anche la Lega Navale Italiana ha avuto un atleta Olimpico alle recenti olimpiadi di **Parigi 2024: Bruno Festo**. Il prodiero bresciano di Sale Marasino, classe 1999, si è formato all'Associazione Velica Alto Sebino di Lovere, sulla sponda bergamasca del lago d'Iseo ed è tesserato per l'LNI Mandello del Lario.





# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

### Canottieri Moto Guzzi



Fondata nel 1929 è stata parte integrante della azienda (come dopolavoro) fino al 1977. Da allora si è trasformata in ASD e, in parte nella sede storica di proprietà del gruppo Piaggio ed in parte in altre sedi comunali, svolge l'attività agonistica e di avviamento al canottaggio specialità olimpica.

Da alcuni anni è **attiva la sezione adaptive**. Annovera tra i **tesserati** ragazzi, ragazze ed adulti provenienti dai comuni di **Abbadia Lariana, Mandello del Lario, Lierna, Perledo, Dervio, Colico**. I giovani della sponda orientale del lago di Como che vogliono seguire questo sport lo praticano a Mandello, complice il collegamento ferroviario e la comodità di accesso tramite sp72 ed SS 36.

È stata ed è **punto di riferimento nazionale ed internazionale** per lo stile di voga ed i risultati ottenuti. Hanno iniziato l'attività remiera in questa società gli olimpionici di **Parigi 2024 Giorgia Pelacchi, Davide Comini e Andrea Panizza (Argento)**.

Data l'attuale difficoltà di allenamento e le necessità di strutture meglio organizzate, sono tanti i ragazzi che iniziano a praticare canottaggio qui ma sono poi stati costretti a spostarsi per coltivare il loro sogno.

### **Metodologia di gestione**

**Le opere di realizzazione del Nuovo Centro Remiero saranno finanziate dal Comune di Mandello del Lario con il contributo di Regione Lombardia e saranno realizzate dallo stesso Comune di Mandello del Lario.**

Ultimate le opere, per la gestione delle attività del Nuovo Centro Remiero, eventualmente si ricorrerà ad una concessione ad evidenza pubblica con bando destinato a soggetti che hanno già gestito questo tipo di attività sportiva, utilizzando le forme di partenariato pubblico privato previste dalla norma.



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

### *Modello di Gestione*

La proposta progettuale è volta ad ampliare e migliorare l'offerta sportiva del canottaggio sia per gli atleti agonisti che per gli amatori.

La struttura, oltre alle attività di allenamento in acqua principalmente rivolte alla pratica agonistica, potrà ospitare diverse tipologie di corsi e progetti sportivi a terra, utilizzando le sale voga e gli spazi polifunzionali presenti.

Ultimate le opere, **per la gestione delle attività del Nuovo Centro Remiero, eventualmente si ricorrerà ad una concessione ad evidenza pubblica con bando destinato a soggetti che hanno già gestito questo tipo di attività sportiva, utilizzando le forme di partenariato pubblico privato previste dalla norma.**

In eventualità di detto affidamento, sarà data importanza alla gestione economica della struttura attraverso l'offerta sportiva sopra menzionata.

#### **Si prevedono le seguenti attività**

- Attività agonistica Giovanile (Allievi a,b, Cadetti, Ragazzi, Junior) destinati ai ragazzi e alle ragazze di età compresa tra i 9 ed i 18 anni. Detta attività porta con sé la necessità di allenatori dotati di patentino federale, l'attrezzatura di voga in acqua e a secco (Barche, remi, remoergometri, sala pesi). Per queste attività è previsto il pagamento di un abbonamento annuale (tessera socio agonista giovanile).
- Attività agonistica Senior ed U23. Trattasi dell'attività sportiva Olimpica vera e propria che comporta i medesimi impegni sopra descritti.
- Attività Master. Trattasi delle attività rivolte agli over 27 che potranno essere divise in attività remiera olimpica, attività fitness in barca ed attività fitness a secco (Remoergometro ed esercizi di postura ed allungamento). Per queste attività è previsto il pagamento di corsi dedicati o abbonamenti annuali (tessere socio Master o frequenza corsi).
- Attività di campus estivo di specializzazione. Le alte professionalità presenti sul territorio permettono di realizzare momenti di approfondimento tecnico sulla remata e sulla preparazione atletica. (previsti corsi settimanali o fine-settimanali) Per queste attività è previsto il pagamento di corsi dedicati.
- Attività di avviamento al canottaggio per neofiti o turisti. La struttura sportiva e l'attività remiera dovrà essere finalizzata anche alla predisposizione di esperienze per il turista presente sul lago di Como (Mandello del Lario conta oltre 50.000 pernottamenti annui sul suo limitato territorio). Per queste attività è previsto il pagamento di corsi dedicati.
- Attività rivolte ai diversamente abili. Sono già attivi corsi rivolti alle sezioni Special Olympics locali. Tali attività verranno implementate grazie alla migliore accessibilità della nuova struttura. Per queste attività è previsto il pagamento di corsi dedicati o abbonamenti annuali (tessere socio Master o frequenza corsi).
- Gestione offerte sportive aggiuntive: saranno gestiti spogliatoi e servizi accessori per le attività di Subacquea e Wakeboard. Per queste attività sarà previsto un costo a singolo ingresso.





# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

Provincia di Lecco

- Gestione di piccola area ristorazione e delle terrazze esterne al fine di ampliare l'offerta di fruizione dell'area lago (bar/ristorante/lettini prendi sole).

Gli spazi permetteranno l'interazione con le altre realtà sportive del territorio sotto il profilo delle attività di preparazione atletica, approfondimento tecnico, gestione amministrativa e quant'altro.

## Sostenibilità dell'intervento

Si prendono a paragone le spese sostenute dall'attuale Associazione che svolge attività remiera sul territorio dislocata in più strutture (stante la necessità di un nuovo centro remiero) rapportando le stesse alle nuove e ampliate offerte sportive sopra esposte.

## Ipotesi di spesa di gestione su base annua

### Spese

Istruttori e personale	85.000
Imbarcazioni e strumenti di allenamento (quota parte investimenti pluriennali)	20.000
Mezzi (quota parte investimenti pluriennali)	7.000
Fornitura energetica	6.000
Forniture materiali e beni di consumo	20.000
Manutenzioni struttura	12.000
Tasse e imposte (iva, canone demaniale, ecc)	7.500
Assicurazione	5.000
Spese trasferte	10.000
Comunicazione	2.500
Varie	10.000

**Totale € 185.000**

## Ipotesi ricavi su base annua

### Ricavato

	Iscritti previsti	Tipologia di quota	Valore euro singola vendita	Totali
Tesseramenti Sezioni Giovanili	60	Tesseramento annuo	350	21.000
Tesseramenti Sezioni Senior e Master	55	Tesseramento annuo	400	22.000
		Tesseramento trimestrale (3		
Corsi Adulti	40	trimestri)	180	21.600
Corsi Avviamento Canottaggio	35	Iscrizione corso	125	4.375
Corsi Fitness	60	Mensile (10 mesi)	50	24.000
Campus Estivi (due giornate)	120	Iscrizione singola	150	18.000
Attività personalizzate	50	Iscrizione singola	200	10.000
Gestione Area Food / Beverage	--			50.000
Gestione vendita merchandasing	--			15.000
Proventi da sponsorizzazione per	--			15.000



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO

## Provincia di Lecco

acquisto imbarcazioni			
Proventi gestione estiva	1200 ingresso giornaliero	10	12.000
<b>Totale</b>			<b>212.975</b>

### Sostenibilità

Le tabelle sopra esposte evidenziano la sostenibilità della gestione dell'intervento.