COMUNE DI VERDERIO

Provincia di Lecco

Verderio, 30 Ottobre 2026

RELAZIONE ISTRUTTORIA SULLA NECESSITÀ DI RECUPERARE ALL'UTILIZZO IL CENTRO DI AGGREGAZIONE IL PLATANO IN VIA CONTADINI VERDERESI ATTRAVERSO UNA GESTIONE IN CONCESSIONE

La presente relazione è finalizzata a rappresentare in modo organico e motivato la necessità di rimettere a disposizione della Popolazione del Comune di Verderio il centro di aggregazione "Il Platano"; una struttura composta da locali chiusi e coperti e da un ampio cortile circondato da un muro di recinzione, dopo i lavori di ristrutturazione effettuati fra il 2019 e il 2025, che hanno interessato i due ampi locali già adibiti a bar e Pizzeria/Trattoria e il cortile interno.
Sin dagli anni '70 dello scorso secolo "Il Platano" ha fornito servizi di somministrazione di cibi e bevande, attraverso una Pizzeria/Trattoria e di ritrovo grazie all'annesso servizio Bar, qualificandosi come servizio pubblico essenziale, a sostegno della vita della Comunità locale.
Ha svolto infatti le funzioni di centro di aggregazione dalla fine degli anni '70, ospitando un'ampia area interna adibita a grande sala da ballo d'estate e luogo privilegiato per manifestazioni pubbliche d'intrattenimento, dei locali di somministrazione chiusi e coperti (riscaldati d'inverno), a disposizione delle diverse fasce della Popolazione, adiacente ad un grande/funzionale e frequentato Bocciodromo e ad un Parco Giochi Pubblico (inclusivo), molto frequentato dalle famiglie con bambini. In sintesi: un luogo centrale per la vita e la socialità di Verderio.

Qui, ad esempio, si sono ritrovate per diversi decenni le persone della terza età, nei pomeriggi/sere per attività sociali-ricreative, le famiglie per feste e compleanni, i giovani per il ritrovo e la pratica sportiva, quando il sito vedeva la presenza anche di alcuni impianti sportivi.
Nello spazio aperto (l'ampio cortile) infatti, per alcuni decenni sono state ospitate anche delle attività sportive grazie a un campo per il calcio a 5/tennis, e un altro per pallavolo/pallacanestro, poi dismesse o trasferite presso altre strutture di Verderio (Palazzetto dello sport via Caduti della Libertà e Campi di Calcio di via Aldo Moro), alle quali sono subentrate però altre attività, come l'intrattenimento musicale e la danza, nelle serate di primavera estate durante i fine settimana.

Tutto ciò è proseguito fino a circa il 2019 quando, per la necessità di ristrutturare l'edificio e poi, per l'arrivo del Covid, il Centro è stato chiuso, le attività di ricreazione, intrattenimento e somministrazione sono cessate e la ristrutturazione si è protratta a lungo, per concludersi nel 2025.

Il progetto di ristrutturazione, da poco terminato, sommariamente, ha riguardato il rifacimento della pavimentazione dei due locali coperti, la realizzazione del controsoffitto in legno del locale coperto più grande (che ha comportato la realizzazione di alcuni portali in ferro su cui poggiare il controsoffitto), il rifacimento dell'impianto di illuminazione del locale chiuso/coperto più piccolo, la realizzazione di una parete in cartongesso per la separazione dei preesistenti locali cucina e

magazzino, dal locale più grande (che prima era la sala ristorante), il rifacimento dei grandi serramenti rivolti verso l'interno del cortile, che chiudono gli archi dei due locali e di quelli delle finestre che guardano sull'esterno, la realizzazione dei pluviali, dei pozzetti e dell'impianto di scarico delle acque piovane in fognatura, il rifacimento di parte della pavimentazione del cortile, la realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento per i due locali chiusi/coperti, con l'installazione di una nuova caldaia, la ristrutturazione dell'edificio adiacente al Bocciodromo, dove dono ospitati gli spogliatoi, i bagni, le docce , il bagno per le persone disabili, che ha comportato il rifacimento del controsoffitto , di parte della copertura e della lattoneria, ammalorata. Un importante intervento è stato anche rivolto alla realizzazione delle uscite di sicurezza, sul parcheggio di Largo della Battaglia sul lato sud del Centro e sul parco Peter Pan sul lato nord.

La conclusione del primo lotto dei lavori di ristrutturazione è stata una delle prime incombenze di questa Amministrazione. Da circa un anno la ristrutturazione progettata e commissionata dalla precedente Amministrazione è quindi conclusa. I locali chiusi/coperti, precedentemente adibiti a pizzeria – bar, spazio a disposizione per gioco a carte o altri giochi da tavolo e feste/ritrovo e il cortile, sono tornati quasi completamente agibili (l'impianto di illuminazione non è stato però completato nel locale coperto più grande), e manca soprattutto la ristrutturazione dei locali di servizio, cucina, magazzino, sia per la parte muraria, (pavimentazione, controsoffitto), che per gli impianti (elettrico, di riscaldamento, idraulico/sanitario), e i serramenti, l'impianto di scarico e il collegamento fognario.

Questi lavori aprirebbero la necessità di prevedere un secondo lotto di interventi sugli ampi spazi precedentemente adibiti a cucina e locali di servizio, e sulla muratura della recinzione, ammalorata in particolare sui lati ovest e nord e nelle parti realizzate con i mattoni a vista.

Questi ulteriori lavori – necessari per il pieno utilizzo della struttura per essere adibita ancora ad ambiente ricettivo, sia per la somministrazione alimentare (cibi/bevande), come area di ristorazione e bar, che come ambiente adeguato ad ospitare occasioni/attività di intrattenimento a scopo ludico, culturale – nelle nostre intenzioni potrebbero essere realizzati da un "partner" interessato a gestire la ristorazione e le attività di intrattenimento e ricreative rivolte alla Popolazione, in base ad un progetto definito e calibrato sulle dimensioni e caratteristiche strutturali e insediative della Struttura.
Ciò eviterebbe all'Ente (e alla Popolazione) un'ulteriore lunga attesa per i vari passaggi necessari per bandire come Ente un'attività progettuale e assegnare l'incarico, che poi dovrebbe portare al successivo lavoro di ristrutturazione anche dell'area Cucina e Magazzino.
Questo è infatti l'iter che è stato seguito per la realizzazione del primo lotto di lavori che ha comportato un cantiere durato diversi anni.
Per giungere alla fine comunque ad una gestione affidata ad un soggetto terzo con comprovate capacità ed esperienze.

Su questa fase ulteriore e sull'ultimazione dei lavori nella parte ristrutturata pende anche una pesante incognita legata alla coerenza che ci dovrà necessariamente essere fra le scelte relative alla ristrutturazione (ad esempio della cucina e dei locali ristorazione e bar) e l'auspicabile interesse da parte di un soggetto gestore (prima della chiusura infatti c'era già un soggetto gestore della struttura che se ne è occupato per circa vent'anni), che in base alla sua esperienza e visione imprenditoriale, potrebbe dare invece un indirizzo, piuttosto che un altro, all'impostazione del progetto e alla vera e propria vocazione da assegnare a spazi e collocazione degli impianti, delle strutture e degli arredi, in funzione degli utilizzi previsti.

Per completezza, si vuole ora specificare meglio un altro importante particolare che caratterizza l'area in oggetto: la Struttura de "Il Platano" ospita al proprio interno, in una sua ampia ala laterale sul perimetro, lato nord, dei campi regolamentari di Bocce al coperto, che funzionano sin dalla sua inaugurazione e sono ora gestiti da una Società iscritta alla Federazione Nazionale di questo Sport, la Fulgor, che non è stata fortunatamente condizionata dalla chiusura per i lavori di ristrutturazione. Oltre a svolgere la propria regolare attività agonistica, il Bocciodromo riveste da sempre un importante ruolo aggregatore per una parte della Popolazione appassionata e interessata ed ospita per alcuni giorni con cadenza settimanale, delle Associazioni che si dedicano alla cura delle persone fragili con disabilità. La convenzione con Fulgor è stata da poco rinnovata.
La presenza del Bocciodromo rappresenta sicuramente un vantaggio per la futura gestione, come lo è stata per le precedenti, oltre a rispondere ad uno dei criteri fondamentali che devono continuare a caratterizzare questo luogo: somministrazione, luogo di ritrovo per famiglie, aggregazione sociale e intrattenimento attivo per le fasce anagrafiche dei 50-70enni e delle persone che presentano fragilità, attraverso sport e svago in linea con le loro tradizioni e abitudini.

Questo elemento caratterizzante contribuisce anche a dare, almeno in parte, un certo indirizzo alla visione gestionale che intendiamo proporre come Amministrazione al possibile Soggetto Gestore, che deve immaginare una coabitazione virtuosa degli spazi, in modo che le diverse fasce anagrafiche trovino la ricettività necessaria, ora non più fruibile in nessun altro esercizio pubblico di Verderio, vuoi per i vincoli strutturali, gli spazi a disposizione, e per le scelte di impostazione degli Esercizi esistenti, rivolte ad una clientela di passaggio, che non ha bisogno di ritrovarsi e condividere un pezzo di vita, oltre alla specifica occasione per necessità.
Il gioco delle carte, ad esempio, non è più presente da tempo negli esercizi di Verderio. Mentre una delle richieste che arriva da questa parte numericamente importante della nostra popolazione è proprio quella di poter riavere uno spazio in cui ritrovare alcuni degli intrattenimenti pomeridiani abituali di solo qualche tempo fa.

Una sfida interessante per la futura Gestione sarà quindi quella di riuscire ad ospitare segmenti diversi della nostra Popolazione – in questo caso gli anziani – riuscendo a trovare delle soluzioni in termini di occupazione degli spazi e prima ancora delle fasce orarie della giornata e dei giorni della settimana, soddisfacendo interessi a volte non del tutto sovrapponibili, sapendo dedicare servizi, offerta, intrattenimenti che attraggano, mantengano i diversi segmenti della clientela, garantendosi il necessario ritorno economico.

Se abbiamo ipotizzato, pur grossolanamente, che le ore pomeridiane (caffè, bibite, snack, sandwich, …) siano a maggior vocazione del segmento 50-70enni – per i quali ovviamente non basta pensare alle bocce e alle carte, ma bisogna immaginare anche altre tipologie di animazione/intrattenimento – possiamo anche in modo altrettanto generico immaginare che le fasce giovanili 30-40enni possano invece cercare soprattutto la sera dalle 19.00 alle 24.00 spazi dove poter ritrovarsi per un aperitivo o cenare con (pizza/hamburger/pollo) un budget comunque un po' contenuto.
Si potrebbe pensare, ad es., ad uno spazio arredato/attrezzato per le consumazioni più simile ad una birreria/pizzeria, con un taglio pop in alcuni giorni della settimana/fine settimana a calendario (maxischermo per avvenimenti sportivi e canali "all music" e intrattenimento musicale dal vivo), che ad una tradizionale trattoria/ristorante. Offerta che vede peraltro già presenti a Verderio alcuni Esercizi, con i quali questo Centro Socio Ricreativo non dovrebbe entrare in concorrenza diretta sullo stesso segmento di Clientela e la stessa tipologia di offerta/servizio.
La pizzeria/birreria e gli spazi coperti e all'aperto devono infatti poter essere attrattivi anche per

le famiglie, magari con bambini, e per le coppie più mature, che desiderano passare del tempo, in orari non tipici di un'offerta solo orientata alla Ristorazione.
La calendarizzazione dei temi di intrattenimento (stagione dell'anno/giorno della settimana/fase della giornata) e l'utilizzo degli spazi deve quindi riuscire a soddisfare le diverse fasce della Popolazione di Verderio in primo luogo e poi la clientela che può provenire anche da altri Centri.

Un altro aspetto importante, già accennato prima, da sottolineare è la vicinanza de "Il Platano" con il Parco Peter Pan. Che, ad esclusione dei mesi più freddi, vede un altro segmento della Popolazione, rappresentato dai bambini/ragazzi e dei loro genitori, che lo frequentano, interessato ai possibili servizi del Platano, in termini di accoglienza/somministrazione (bevande, gelati, snack, spuntini, …).
Questo tipo di domanda si era già manifestata negli anni che hanno preceduto la chiusura del Platano ed è una domanda ancora presente, grazie alla positiva "curva demografica", che registra un andamento in crescita in questi ultimi quattro anni e alla specifica richiesta di servizi espressa da questa parte della popolazione di Verderio.
Peraltro, il tema dell'utilizzo degli spazi interni, aperti, del Platano (che in passato era stato affrontato, prima adibendoli a struttura sportiva, fino a che non ha mostrato i suoi limiti intrinseci ed ha perso ogni attrattiva al confronto con le più attrezzate e moderne strutture sportive dei paesi vicini e poi ad area dedicata alle serate danzanti, utilizzo che può ritrovare un suo spazio, senza monopolizzare l'uso della struttura, attraverso un giusto mix di offerta che riguardi anche i concerti, le rappresentazioni teatrali e cinematografiche e altri generi di spettacolo rivolti a tutte le fasce d'età.

L'ampio cortile interno, come anche gli spazi coperti, può prestarsi effettivamente ad ospitare anche rassegne, eventi a tema, dal cinema all'aperto, al teatro, agli spettacoli musicali, ai concerti, alle serate danzanti, alle fiere, ai mercati, alle mostre, ecc.
La cosa importante è che il tutto sia opportunamente dosato e amalgamato, in modo efficace ed equilibrato, con la prevalente vocazione di questi spazi alla somministrazione.
In modo da caratterizzare in modo virtuoso queste occasioni, che sappiano essere specifiche e non la brutta copia di situazioni analoghe già presenti nel territorio. La genericità e la non chiarezza dell'offerta pregiudicherebbe l'attrattività della Struttura.
Non sarebbe con tutta probabilità una scelta adeguata quella di andare ad inserire delle strutture a vocazione sportiva (beach volley, padel) che avrebbero ben poco spazio e tenterebbero in competizione con alcuni Centri Sportivi dei Paesi vicini, che hanno già questa offerta ben strutturata ed articolata.

È inoltre preciso interesse di questa Amministrazione che la futura gestione de "Il Platano" sviluppi una collaborazione virtuosa con le Associazioni attive sul territorio, affinché possano trovare qui la possibilità di organizzare dei loro eventi e dei momenti di coinvolgimento e informazione rivolti alla Popolazione.

Questa domanda così sfaccettata, che articola un fabbisogno reale e strutturale, espresso da tempo dalla popolazione residente, sia in termini di disponibilità che di continuità e di stabilità del servizio offerto, che non trova oggi soddisfazione.
La prolungata assenza di questa Struttura nel nostro Comune ha rappresentato e rappresenta quindi una carenza del sistema dei servizi sul territorio di Verderio.

2. Analisi demografica e fabbisogno

L'analisi demografica che segue indica i raggruppamenti anagrafici della Popolazione e del

fabbisogno, per mezzo dei dati forniti dall'Ufficio Demografico comunale che evidenziano una curva demografica che conferma la persistente presenza di nuclei familiari con bambini in età 0–3 anni, a fronte di un'offerta locale del tutto insufficiente.

DATI STATISTICI - UFFICIO DEMOGRAFICO:

RESIDENTI AL 23/10/2026 –

CLUSTER ANAGRAFICI	**MASCHI**	**FEMMINE**	**TOTALE**
0 - 12	**254**	**242**	**496**
13 - 17	**143**	**136**	**279**
18 - 25	**253**	**242**	**495**
26 - 35	**312**	**292**	**604**
36 - 45	**320**	**276**	**596**
>46	**1.451**	**1.559**	**3.010**
TOTALE	**2.733**	**2.747**	**5.480**
NOTE: comprese pratiche di residenza non ancora chiuse alla data 23/10/2026			

Tali dati rafforzano la necessità di un servizio strutturato, stabile e dimensionato in modo adeguato, capace di rispondere al bisogno attuale e a quello prevedibile nel medio periodo.

L'Amministrazione comunale intende pertanto affidare in gestione ad un Soggetto qualificato che presenterà un progetto adeguato in cui sia compresa la realizzazione delle opere ancora necessarie al completamento della struttura di proprietà comunale, insieme ad piano di attività socio-ricreative orientate ai diversi segmenti della Popolazione del nostro Paese e aperto alla collaborazione con le Associazioni del Territorio.

Tale Soggetto attuatore e gestore verrà quindi selezionato tramite procedura pubblica e dovrà garantire qualità del servizio, continuità e capacità gestionale e manutentiva della struttura e degli impianti affidati, di un complesso che rimane di proprietà pubblica.
Per l 'Amministrazione comunale l'obiettivo primario è quello di garantire alla cittadinanza un servizio ulteriore, stabile e qualificato, che rispetti tutti i requisiti normativi vigenti in materia strutturale, sanitaria e gestionale per la somministrazione e il pubblico intrattenimento, che riguardi anche la tutela delle fasce deboli della Cittadinanza, dei bambini, delle famiglie e del personale dipendente.
L'attuale Amministrazione, quindi, in continuità con una visione ormai consolidata, ha deciso di confermare la destinazione rivolta alla somministrazione socio-ricreativa dell'area del Platano, avendo a fondamento alcuni criteri fondamentali:

- rispetto dell'orientamento storico di pianificazione urbanistica;
- contenimento del consumo di suolo, evitando la costruzione di nuovi edifici in aree verdi;
- recupero e valorizzazione di edifici esistenti, in particolare nei centri storici dei due borghi;
- promozione della pedonalità, della riduzione del traffico e dell'inquinamento;

- sostegno al commercio locale attraverso la rivitalizzazione dei centri storici;
- il recupero e l'utilizzo a beneficio della Comunità di una grande superficie coperta e all'aperto, fungibile nei mesi invernali come quelli estivi;
- La necessità di salvaguardare un bene storico di evidente valore architettonico, adatto agli utilizzi socio-ricreativi (già sperimentati per decenni in passato);
- la presenza di spazi esterni utilizzabili per il gioco dei bambini;
- la facile raggiungibilità pedonale, anche con passeggini e carrozzine;
- la vicinanza a parcheggi pubblici già esistenti;
- la prossimità a uno dei quattro parchi pubblici di Verderio, dotati di giochi e strutture, fruibili dalle famiglie;
- la collocazione su una via di transito verso la Stazione FFSS.

Alla luce di quanto esposto, il recupero e l'attualizzazione de "Il Platano, rappresenta una necessità concreta, urgente e strategica per il Comune di Verderio, in grado di rispondere a un bisogno sociale primario, migliorare la qualità della vita della Comunità e rafforzare il ruolo del Comune come ente promotore di servizi essenziali e di sviluppo equilibrato della socialità, della rete di relazioni intergenerazionale e del senso di appartenenza alla Comunità Locale e al territorio.

Il Sindaco
Dott. Danilo Villa
Comune di Verderio