



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**SERVIZI TECNICI E
DEL TERRITORIO**

SERVIZIO
**MANUTENZIONE PATRIMONIO
OPERE PUBBLICHE - INFRASTRUTTURE E SPORT**

**Palestra edificio polifunzionale via Unica Bolgiano Proposta di Valorizzazione
e gestione
ai sensi dell'art 5. Del Dlgs 38/2021**

VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ E ESISTENZA PRESUPPOSTI PER
PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA



L'impianto sportivo in argomento si colloca nell'edificio Polifunzionale di via Unica Bolgiano (ex scuola costruita negli anni '70). Si compone di una palestra di circa 200 mq con annesso atrio e due spogliatoi dotati di docce.

La palestra è stata oggetto di una parziale riqualificazione in occasione dell'affidamento in concessione, risalente al 2017, all'A.S.D. QWAN KI DO HO TRAO – associazione iscritta all'albo comunale per la pratica del Qwan Ki Do, arte marziale di origine asiatica.

L'intervento realizzato interamente a spese del concessionario è consistito in:

- Posa di pavimentazione in laminato antistatico;
- Revisione delle porte di sicurezza con sostituzione dei maniglioni antipanico;
- Rifacimento impianti sanitari e opere edili connesse, inclusa sostituzione corpo radianti;
- Corpo ingresso e disimpegno rivestimento pavimento
- Revisione generale dei serramenti
- Opere di revisione e riparazione manto di copertura mq 260
- Revisione e pulitura dei termoconvettori esistenti

Si rileva che l'impianto sportivo necessita di opere di efficientamento energetico che riguardano sia la parte edile che impiantistica in quanto risulta impianto energivoro.

L'impianto sportivo trova la sua peculiarità, e di conseguenza l'interesse al mantenimento in funzione dello stesso, nella sua collocazione all'interno dell'edificio polifunzionale di Bolgiano, che rappresenta l'unico polo di aggregazione in quell'area della città in quanto ospita una decina di associazioni culturali e sociali, una comunità residenziale per persone con disabilità, uno spazio della comunità per eventi e progettazioni condivise, uno spazio gestito da una associazione giovanile ed il Servizio Minori e Famiglia.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ATTI DI PROGRAMMAZIONE

Si richiama la Delibera di Giunta Comunale n. 23/2024, e le premesse ove vengono definite le linee guida in materia di applicazione della disposizione dell'Art. 5 del d.lgs. n. 38/2021, ove sono richiamati per quanto attinenti:

- la Delibera Giunta Comunale nr. 132 del 26/11/2020 con cui è stato approvato il Piano strategico per lo sport "Sportplan";
- la Delibera Giunta Comunale nr. 99 del 11/07/2023 di approvazione del DUP 2024-2026, che prevede alla Missione 06, Programma 1 la promozione di forme di PPP (Partenariato pubblico privato) nelle sue diverse declinazioni ai fini di riqualificare gli impianti sportivi comunali;
- il D.Lgs. n.38/2021 Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi;
- il D.Lgs. n.36/2023 in merito al raggiungimento degli indirizzi di programmazione approvati dall'Amministrazione, nell'ambito dei principi di risultato/fiducia e auto-organizzazione amministrativa (artt. da 1 a 11) secondo parametri di efficienza, efficacia ed economicità e alle caratteristiche del Partenariato Pubblico Privato sotto il profilo del rischio e dell'equilibrio economico – finanziario, così come specificate all'art. 174;

3. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE E GESTIONE

In data 25/06/2024 è pervenuta una proposta di Valorizzazione e Gestione della Palestra dell'edificio Polifunzionale sito in via Unica, Bolgiano, dall'A.S.D. QWAN KI DO HO TRAO, agli atti Prot. Nr. 27624, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 38/2021, composta dalla seguente documentazione:

- Relazione di progetto
- Modello 1: Istanza e scheda illustrativa proposta ex D.G.C. 23/2024.Scheda Progetto
- Stato patrimoniale e conto economico al 21/03/2024;
- Prospetto previsionale dei flussi di cassa;
- Atto costitutivo;
- Statuto;
- Iscrizione a registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche

Si riportano di seguito gli elementi più significativi caratterizzanti la proposta:

PROPOSTA INIZIALE (Prot. Nr. 27624/2024) – ADEGUATA A SEGUITO D’ISTRUTTORIA DI CUI AL P.TO 7 IN PROPOSTA DEFINITIVA DI CUI AL P.TO 7.3 DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto della concessione	Gestione della palestra di proprietà comunale sita in via Unica, Bolgiano previa intervento di riqualificazione nell’ambito dell’art. 5 del dlgs n. 38/2021
Valore della Concessione	€ 364.000
Durata della concessione	10 anni
Investimento complessivo del proponente (IVA esclusa)	€ 55.469,00
Canone complessivo (10 anni) riconosciuto al Comune + rimborso utenze (IVA inclusa)	€ 53.000,00
Caratteristiche connotanti la proposta	Efficientamento energetico dell’impianto sportivo con sostituzione degli infissi, coibentazione di alcune pareti, sostituzioni delle luci con luci a led e sistemazione degli impianti; Sostituzione della pavimentazione; Utilizzo in forma gratuita alle associazioni come AGAPE e ASSIA sia l’utilizzo da parte di altre associazioni sportive e culturali con il corrispettivo delle tariffe comunali, la mattina e nel corso del pomeriggio (fino alle 18.00) anche nelle giornate di sabato e domenica; impegno da parte dell’Associazione ad organizzare eventi per la collettività ed in particolare corsi di difesa personale per le forze di polizia locali, per ragazzi e per le donne. Gestione (in uso non esclusivo, condiviso con le associazioni presenti nel plesso) del giardino adiacente all’edificio polifunzionale al fine di poter provvedere ad una regolare manutenzione del verde (a carico dell’Associazione) ** <i>Nota della commissione: verrà richiesto di stralciare questa gestione dalla proposta, in quanto è in corso una progettazione più ampia, relativa alla gestione del verde dell’intero complesso di Bolgiano</i>

Per la valutazione della proposta, sono stati applicati i passaggi e le tempistiche definite con la suddetta Delibera di Giunta di seguito riportati:

- con Determinazione nr. 327/2024, il Dirigente dell’Area Gestione Territorio, Urbanistica e Opere Pubbliche ha nominato apposita commissione per esaminare la proposta pervenuta.
- la commissione ha verificato la sussistenza degli elementi necessari per definire il pubblico interesse, dandone atto in apposito verbale, evidenziando che la proposta risponde a tutti i presupposti, sia normativi che definiti dalla Delibera di Giunta Comunale nr. 23/2024.
- in data 05/07/2023 è stato pubblicato per nr. 10 giorni sul sito informatico ed all’Albo Pretorio dell’Ente un avviso della proposta (avviso nr. 1220/2024), ove sono stati riportati gli elementi essenziali della stessa, al fine di darne informazione pubblica;
- l’ultimo termine utile, per eventuali soggetti interessati, per formulare osservazioni o per presentare una proposta, ai sensi del medesimo decreto, per l’impianto in argomento era il giorno 15/07/2024;
- in merito alla proposta in oggetto non sono pervenute né osservazioni né ulteriori proposte.

4. ELEMENTI CARATTERIZZANTI L’IMPIANTO SPORTIVO

Come specificato nel verbale nr. 1 della Commissione, si ritiene che l’impianto sportivo rientri nelle previsioni della DGC 23/2024, che richiamando l’art. 5 del D.Lgs 38/2021 in riferimento agli impianti ammessi alla procedura: *<< sono essi quelli che, per espressa disposizione di legge, sono richiedenti o comunque suscettibili di attività di rigenerazione, riqualificazione o di ammodernamento >>* l’impianto in oggetto rientra nelle previsioni del caso.

Inoltre la riqualificazione dell’impianto in oggetto, è tesa pienamente a soddisfare l’esigenza di erogare un pubblico servizio di natura sportiva ai cittadini ma anche di notevole importanza per la capacità aggregativa dell’impianto stesso. Infatti peculiare collocazione dell’impianto sportivo all’interno dell’edificio polifunzionale di Bolgiano, considerato che in

quella sede sono ospitate una decina di associazioni culturali e sociali, una comunità residenziale per persone con disabilità, uno spazio della comunità per eventi e progettazioni condivise, uno spazio gestito da una associazione giovanile ed il Servizio Minori e Famiglia, rende possibile la realizzazione di progetti di collaborazione con gli altri soggetti, declinando pienamente la funzione sociale dello sport

5. ELEMENTI DELLA PROPOSTA QUALIFICANTI AL FINE DELLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE

Gli elementi maggiormente connotanti il pubblico interesse per la proposta si rilevano nel fatto che la gestione di impianti sportivi comunali è riconosciuta come un servizio pubblico locale, ai sensi dell'art. 112 del d.lgs. n. 267/2000, per cui l'utilizzo del patrimonio si fonda con la promozione dello sport che, unitamente all'effetto socializzante ed aggregativo, assume in ruolo di strumento di miglioramento della qualità della vita a beneficio non solo per la salute dei cittadini, ma anche per la vitalità sociale della comunità.

Nello specifico, lo sviluppo di un piano economico finanziario risulta necessario per consentire all'Amministrazione di valutare correttamente la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria di uno specifico progetto, anche in fase di revisione dello stesso.

Si evidenzia che la convenienza economica da valutarsi da parte della Pubblica Amministrazione, sta fondamentalmente nella capacità di **creare valore** per il soggetto pubblico. Si richiama nel merito la sottosezione "Valore Pubblico" del nel Piano Integrato di Attività e di Organizzazione (PIAO) approvato con Deliberazione Della Giunta Comunale N. 50 del 05/04/2024: <<...per "valore pubblico" si intendeva il "miglioramento del livello di benessere rispetto alle condizioni di partenza", per cui "L'Amministrazione crea valore pubblico quando persegue (e consegue) un miglioramento congiunto ed equilibrato degli impatti esterni ed interni delle diverse categorie di utenti e stakeholder: per generare valore pubblico sui cittadini e sugli utenti, favorendo la possibilità di generarle anche a favore di quelli futuri, l'Amministrazione deve essere efficace ed efficiente tenuto conto della quantità e della qualità delle risorse disponibili...>> e successivamente: <<Quanto alla gestione del patrimonio comunale si impone un cambio sostanziale di approccio. Il patrimonio comunale, nel nostro caso di entità cospicua, dovrà essere inteso, non più come "entità statica", come una mera posta contabile, bensì come un potenziale da utilizzare e valorizzare per la creazione di risorse finanziarie o di servizi per la collettività. In tale ottica, le linee di intervento sul patrimonio dovranno svilupparsi nei seguenti ambiti

- Razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio incrementando l'efficienza nella gestione e nell'uso del patrimonio comunale;
- Efficientamento della gestione e uso del patrimonio immobiliare concesso a soggetti terzi>>.

Si riportano, per maggior dettaglio, alcuni elementi caratteristici connotanti la proposta così come evidenziati nel verbale della Commissione, in relazione a quanto indicato nei documenti della proposta

In merito alle Opere previste quale intervento di valorizzazione del patrimonio pubblico:

- Efficientamento energetico dell'impianto sportivo con sostituzione degli infissi, coibentazione di alcune pareti, sostituzioni delle luci con luci a led e sistemazione degli impianti;
- Sostituzione della pavimentazione e rifacimenti piastrellature;

In merito al conseguimento di obiettivi di utilità sociale, interesse pubblico ex. G.C. n.23/2024:

- Utilizzo in forma gratuita alle associazioni come AGAPE e ASSIA;
- Utilizzo da parte di altre associazioni sportive e culturali con il corrispettivo delle tariffe comunali, la mattina e nel corso del pomeriggio (fino alle 18.00) anche nelle giornate di sabato e domenica;
- impegno da parte dell'Associazione ad organizzare eventi per la collettività ed in particolare corsi di difesa personale per le forze di polizia locali, per ragazzi e per le donne.

Si dà evidenza che invece la proposta di Gestione in uso non esclusivo, condiviso con le associazioni presenti nel plesso del giardino adiacente all'edificio polifunzionale al fine di poter provvedere ad una regolare manutenzione del verde (a carico dell'Associazione), come evidenziato la commissione, è stralciare in quanto è in corso una progettazione più ampia, relativa alla gestione del verde dell'intero complesso di Bolgiano

In merito alla valorizzazione del patrimonio pubblico in termini economico/finanziari:

- Assenza di costi gestionali a carico del Comune;
- Canone comprensivo di rimborso utenze in quanto non sezionabili a favore del Comune pari ad Euro 5.300/anno nr. 10 anni;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria programmata a carico del Concessionario;

6. VERIFICHE RELATIVE ALLA ESPERIENZA E PROFESSIONALITÀ' DEL PROPONENTE

Come riportato nel verbale della Commissione, si rileva che la proponente Qwan Ki Do – HO TRAO è dotata di sufficiente esperienza per la gestione della palestra, maturata nella precedente concessione, di cui si rileva la serietà nel rispetto dei vincoli contrattuali. L'associazione, tra l'altro, opera nel territorio comunale, con continuità, dal oltre 30 anni.

Tra le informazioni rilevabili da Statuto/atto costitutivo, per l'associazione è esclusa ogni finalità lucrativa con espresso divieto di distribuzione, anche indiretta, di utili ed avanzi di gestione, fondi e riserve, ai sensi dell'art. 8 D.lgs nr. 36/2021.

Si specifica che sulla base delle normative specifiche dettate dalla Riforma dello Sport (D.Lgs. 36/2021), per gli enti che optano per l'iscrizione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), anche delle disposizioni del Codice del Terzo Settore (D.Lgs. 117/2017), un'ASD deve obbligatoriamente redigere un bilancio annuale, anche in forma semplificata di rendiconto economico-finanziario. Questo documento serve a rendere conto della gestione economica e finanziaria dell'associazione, offrendo una panoramica completa delle entrate, delle uscite e del patrimonio. La responsabilità della redazione spetta al Consiglio Direttivo, mentre l'approvazione è compito dell'Assemblea dei Soci. La Riforma dello Sport ha specificato diverse tipologie di rendiconto a seconda dei ricavi dell'ente sportivo. Nello specifico è sufficiente un rendiconto per cassa per gli enti con ricavi, rendite, proventi o entrate comunque denominate non superiori a 220.000 euro.

Si rileva dai documenti dell'ultimo bilancio presentato al 31/12/2024, agli atti prot. 46126/2026, ove sono presenti conto economico e stato patrimoniale, si rileva che l'unica voce dello stato patrimoniale nella sezione ATTIVO è la voce di attivo circolante riferito a disponibilità liquide di Euro 96.590, mentre nella sezione PASSIVO registra un Patrimonio netto di pari importo (nelle voci di capitale + utile di esercizio). Questi dati evidenziano che:

- che l'associazione è in attivo e ha una disponibilità di cassa più che sufficiente a coprire l'investimento e contestualmente sostenere la gestione dell'impianto;
- che l'associazione non ha debiti verso terzi pregressi e non paga interessi passivi;
- che vista la struttura economico/finanziaria e patrimoniale dell'associazione e considerato che non si prevede l'accensione di debiti per l'esecuzione degli investimenti e la gestione dell'impianto un prospetto previsionale dei flussi di cassa è più che sufficiente a rappresentare un piano di fattibilità economico finanziaria così come richiesto dall'Art. 5 del D.Lgs 38/2021.

7. ISTRUTTORIA TECNICA DELLA PROPOSTA

L'istruttoria Condotta dalla Commissione ha portato ad attestare la sussistenza degli elementi per valutare il pubblico interesse della proposta, e contestualmente si rilevata la necessità di richiedere al proponente delle integrazioni documentali, come riscontrabile nell'allegato verbale del 04/07/2024.

Successivamente alla chiusura dei lavori della commissione, in fase d'istruttoria tecnica delle opere previste nella proposta, si è ritenuto opportuno richiedere ulteriori chiarimenti e integrazioni, prima di sottoporre il progetto all'approvazione della Giunta.

A tale scopo è stata inviata al proponente la comunicazione prot. nr. 21101/2025, a cui è stato dato riscontro con comunicazioni prot. nr. 32523/2025 e 37745/2025.

Si specifica che, in fase d'istruttoria, non si è ritenuto di procedere ad una preliminare analisi con metodo del Public Sector Comparator (PSC nel prosieguo), strumento mutuato dall'esperienza anglosassone per determinare se la scelta di un'amministrazione di eseguire un'opera in finanza di progetto determina, rispetto ad un'alternativa progettuale interamente pubblica, il Value for Money (VfM) ovvero la capacità per un'amministrazione di orientare la propria spesa verso le soluzioni più efficaci ed efficienti. Il Value for Money va inteso come margine di convenienza di un'operazione in finanza di progetto o in Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un appalto tradizionale. Come riportato nel manuale predisposto dall'Unità Tecnica Finanza di Progetto del DIPE – Presidenza del Consiglio dei Ministri, in collaborazione con l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi, Forniture, <<l'utilizzo del suddetto indice è facoltativo ma ad oggi altamente consigliato nel caso di opere che non producono sufficienti flussi di cassa per ripagare l'investimento e/o finanziare la gestione (opere fredde). In questi casi, infatti, la presenza di una consistente contribuzione pubblica sotto forma di canoni, contributi in c/capitale o il pagamento diretto dei servizi da parte del soggetto pubblico (es: scuole, carceri, ospedali, ecc.) rende necessario effettuare una più approfondita valutazione delle diverse opzioni realizzative che assicuri un oculato utilizzo delle risorse pubbliche>>. Si rileva che la riqualificazione dell'impianto sportivo con lavori in carico all'Ente richiederebbe il reperimento di risorse attingendo al bilancio comunale e tempistiche dettate dalle procedure pubbliche. Inoltre non si ritiene funzionale una gestione diretta dell'impianto che comunque comporterebbe costi del personale in capo all'Ente.

7.1 ISTRUTTORIA RELATIVA AD ANALISI DEL RISCHIO E IMPEGNI CONTRATTUALI

Visti i rilievi fatti dalla Commissione nel verbale, è stato richiesto all'associazione richiesta di presentare la seguente documentazione ad integrazione della proposta presentata.

- piano delle manutenzioni (presentato e agli atti con prot. 44006 del 14/10/2024)
- integrare la documentazione con matrice dei rischi (presentata con Prot. Nr. 35230/2025)

si è provveduto inoltre a trasmettere bozza di schema di contratto (di cui la proposta iniziale era sprovvista) analogo a quello già presente agli atti d'ufficio, stilato sulla base delle linee guida ANAC di cui alla Delibera n. 1116., da completare con i dati della proposta, da sottoscrivere per accettazione. Si evidenzia che nella bozza di schema di contratto clausola del principio performante che preveda il riconoscimento, qualora si realizzassero degli extra margini, il riconoscimento al Comune di una percentuale degli stessi. Lo schema di contratto sottoscritto per accettazione è stato trasmesso e agli atti con prot. nr. 35230/2025.

7.2 ISTRUTTORIA RELATIVA A OPERE DI PROGETTO E QUADRO ECONOMICO

- a. Le opere previste, nella proposta iniziale, sono state quantificate sulla base di preventivi puntuali. Per verificare la congruità dell'importo, è stato richiesto di produrre un computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato. Il computo è stato trasmesso con nota prot. nr. 35230/2025, ed è stato esaminato e ritenuto congruo l'importo degli investimenti riportato nella proposta di € 55.469.
- b. È stato richiesto di trasmettere le schede tecniche riportanti le caratteristiche dei materiali riferiti alla pavimentazione e dei serramenti (pervenuti con prot. nr. 35230/2025).
- c. In considerazione del fatto che il concessionario risulta essere titolare di attività soggetta a prevenzione incendi, è stato richiesto di produrre una relazione redatta da tecnico abilitato al fine dell'ottenimento del CPI (certificato prevenzione incendi) ex DPR 151/2011 e di inserire eventuali costi /investimenti aggiuntivi nel prospetto previsionale.

n.d.r.: Le palestre di superficie lorda superiore a 200 mq (o con capienza superiore a 100 persone) rientrano nelle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco. Devono essere applicate le nuove norme tecniche di prevenzione incendi (DM 22 novembre 2022). La documentazione è stata prodotta con prot. 37745/2025. Si ritiene di approvare, rispetto a quanto rendicontato in relazione, le sole spese stimata come spese "certe". In particolare si ritiene che possano essere inseriti nel PEF questi importi:

anno 1

- Compensi per progetto, planimetrie, certificazione tabellare delle strutture e SCIA antincendio, sopralluoghi ed incontri con i funzionari dei VVF: € 4.000;
- Verifica della pressione e portata dell'idrante: € 300;
- Oneri alla Tesoreria del Comando VVF:
 - valutazione progetto € 252;
 - SCIA antincendio € 408;

Per un totale di € 4.960 (con arrotondamento, € 5.000,00).

anno 2

Progetto e realizzazione dell'impianto di illuminazione di emergenza € 6.000,00 (media tra € 4.000 ed € 6.000). Non si ritiene d'includere nel conteggio le spese "eventuali" che rientrano nel rischio di costruzione del Concessionario, così come le verifiche delle messe a terra, già nell'obbligo di manutenzione previste dal contratto.

- d. È stato richiesto, vista l'analisi già prodotta al fine di verificare la possibilità di separare le utenze per il riscaldamento (non sezionabile per le caratteristiche dell'impianto se non tramite rifacimento totale), di verificare la fattibilità di separare le utenze di energia elettrica e acqua. Vista la relazione prodotta da tecnico agli atti prot. nr. 37745, rilevato che viene stimato un importo di € 10.000 per le spese di separazione delle sole utenze di acqua ed energia, senza che sia possibile a priori valutare un reale vantaggio in termini "operativi" e comunque non collegabili ad operazione di efficientamento energetico.

In merito a tale ipotesi, di operare investimenti per Euro 10.000 per separare le utenze di acqua ed elettrica, si rileva inoltre quanto segue:

- Il prospetto previsionale presenta un disequilibrio, che per compensare richiederebbe di azzerare/ridurre il canone e/o allungare la concessione.
- Rimarrebbe in capo al Comune la necessità di chiedere un rimborso spese per il riscaldamento, che visto che trattasi di un unico impianto per l'intero edificio polifunzionale, non sarebbe comunque possibile separare.
- Tutti gli altri Concessionari/assegnatari di spazi all'interno dell'edificio Polifunzionale di Bolgiano non hanno provveduto a separare le utenze (visti gli impianti nati come unicum), ma provvedono a corrispondere un rimborso delle spese per utenze al Comune.

Visto quanto sopra, escludendo di richiedere al proponente di pianificare i suddetti investimenti per le opere finalizzate a separare le utenze di acqua e luce, si è provveduto, sulla base di consumi dell'edificio rilevati nel 2024 ad una ripartizione delle spese sulla base dei mq di pertinenza della palestra e servizi, quantificando un importo per rimborso utenze in € 3.600/anno, IVA inclusa, non rivalutate nel corso degli anni della concessione, in considerazione del fatto che le opere di efficientamento energetico contestualmente ridurranno le spese per consumi di utenze.

7.3 ANALISI DATI DI BASE DI COSTRUZIONE DEL PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

Proposta iniziale (prot. 27624/202)

Come attestato nel verbale della Commissione, i dati di base con cui è stato costruito il prospetto previsionale dei flussi di cassa, si rileva quanto segue:

- I dati di base utilizzati nella sua costruzione, con riferimento in particolare al conto economico, vengono ritenuti congrui anche sulle base delle pregresse rendicontazioni;
 - Le immobilizzazioni sono relative a lavori di riqualificazione effettuati nei primi due anni di concessione e vengono ammortizzate interamente nel periodo di concessione, in vista della riconsegna a titolo gratuito all'Ente.
 - In merito alla verifica dell'equilibrio economico finanziario della proposta, si dà atto che la durata dei 10 anni di concessione è il tempo utile per l'associazione per rientrare dagli investimenti effettuati.
 - si rileva che la fonte di finanziamento è costituita da fondo di cassa dell'associazione.
 - dato atto che nell'ultimo stato patrimoniale non si rilevano debiti, né a breve né a lungo termine, anche per l'esecuzione delle opere previste da progetto non è previsto l'accensione di debito presso terzi né nuovi apporti di capitale da soci. I lavori sono finanziati dal fondo di cassa e pertanto non si rilevano interessi debitori nel flusso di cassa previsionale, né restituzione di finanziamenti di terzi.
 - Si evidenzia che nella proposta iniziale, seppur vi sia un completo recupero delle riserve di cassa nel corso dei 10 anni, il TIR è inferiore del 1% e pari a 0,77%, il che evidenzia un rischio non congruo assunto dal Concessionario.
- Considerando infatti come parametro di base ritenuto idoneo per il caso in specie (investimenti con liquidità), un tasso di rendimento di un conto di risparmio stimato nella misura dell'1%, il TIR dovrebbe essere superiore all'1%.

Proposta definitiva a seguito di revisioni fatte in fase istruttoria

A seguito delle interlocuzioni occorse sulla costruzione del piano previsionale, il preponente, recependo le indicazioni di cui al prot. n. 21101/2025 e nr. 44170/2025 di seguito riepilogate:

- integrare nel piano previsionale gli investimenti complessivi di € 11.000 di cui al p.to 7.2. lettera c;
 - aggiornare le entrate prevedendo un incasso diretto per degli utilizzi orari della palestra da parte di associazioni territoriali secondo le tariffe comunali;
- ndr: nella attuale concessione il Comune incassa direttamente le quote. Tale scelta nasce anche dall'opportunità di liberare risorse interne, attualmente parzialmente impiegate per attività connesse alla gestione di tali utilizzi: atti, contabilizzazione, gestione degli incassi.*
- prevedere due voci separate per canone e per utenze, ove le spese per utenze sono stimate essere d'importo pari ad € 3.600/anno (vedi p.to 7.2, lettera d)).
 - Rivedere il canone, in modo da mantenere un TIR > 1%.
 - Rivedere conseguentemente lo schema di contratto con gli importi corretti.

PROPOSTA DEFINITIVA (Prot. Nr.44597/2025)

Tali aggiustamenti del piano previsionale conseguenti alle integrazioni e chiarimenti richiesti in fase istruttoria, conducono alla proposta finale pervenuta agli atti con prot.44597/2025, ove, tra l'altro il TIR è riportato a un livello ritenuto congruo dell'1,6%, e VAN 1.748,58.

Si aggiornano conseguentemente come segue gli elementi numerici della concessione.

Valore della Concessione	€ 382.450
Durata della concessione	10 anni

Investimento complessivo del proponente (IVA esclusa)	€ 66.469,00
Canone complessivo (10 anni) riconosciuto al Comune + rimborso utenze (IVA inclusa)	€ 76.000,00

In considerazione che la proposta finale è comunque migliorativa di quelle iniziale, oggetto di pubblicazione, a cui non sono seguite altre proposte, si ritiene la stessa **idonea** ad essere sottoposta alla G.C. ai fini della relativa valutazione dell'interesse pubblico della proposta.

San Donato Milanese, li 19/01/2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

dott. ing. Rossella Enrica Tolomei*

(*) firmato digitalmente