

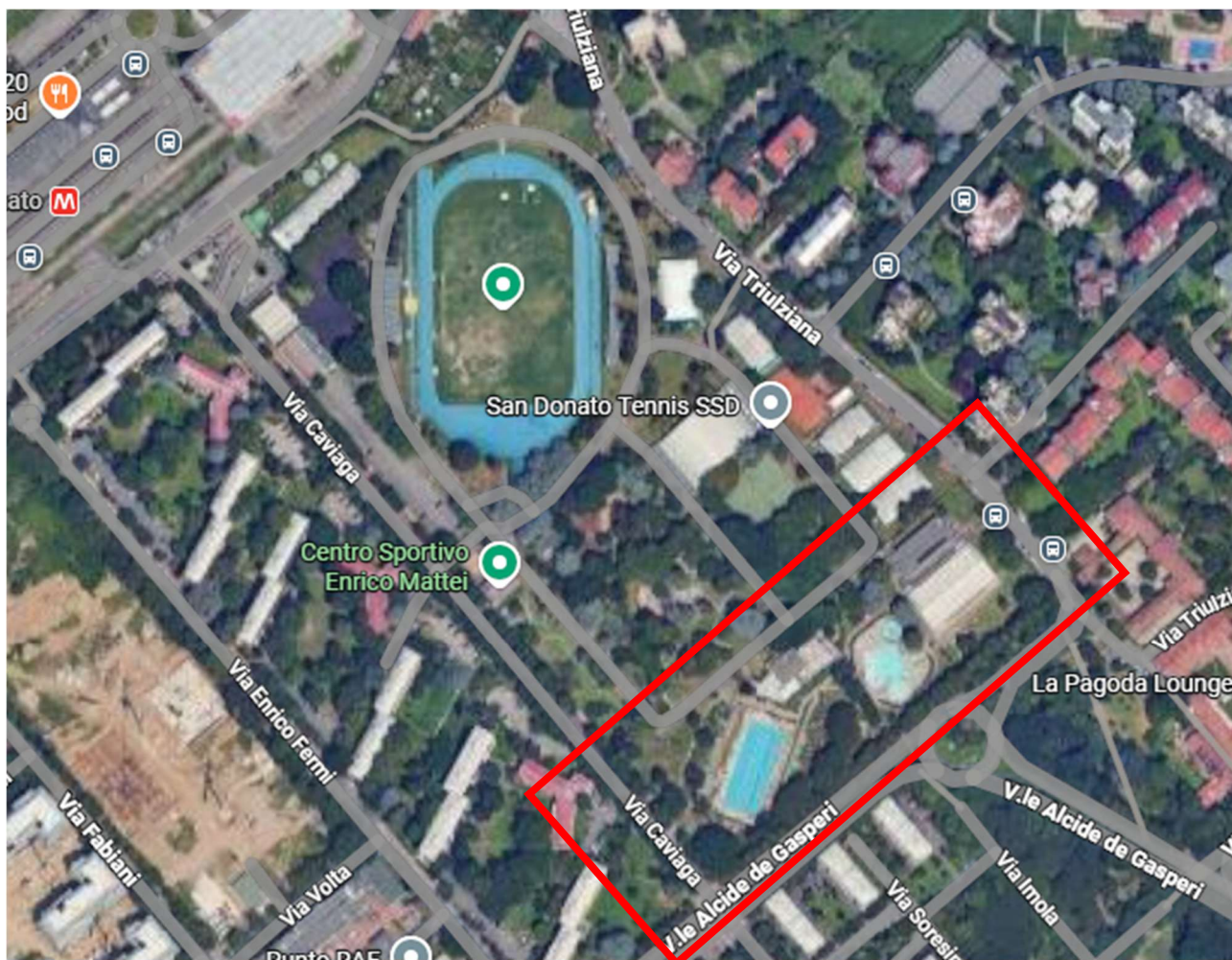


“Riqualificazione e gestione del Centro Natatorio Enrico Mattei” via Caviaga n. 4, San Donato Milanese
Proposta presentato ex. art.4 del D.Lgs. n.38/2021 da GLAUKOS SSD di San Martino Buon Albergo (VR)

VALUTAZIONE DI FATTIBILITA E ESISTENZA PRESUPPOSTI PER DICHIARAZIONE PUBBLICO INTERESSE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA



Il Centro Natatorio E. Mattei è situato all'interno del Parco avente la stessa denominazione costituendo, insieme agli altri fabbricati (palazzetto, palestre, tribune, tensostrutture) e spazi esterni attrezzati (tennis, campo rugby/calcio; pista atletica) con destinazione sportiva, un Centro Sportivo polifunzionale di elevata potenzialità per la varietà delle discipline sportive praticabili e qualità dell'ambiente circostante.



Il Parco E. Mattei costituisce una struttura di proprietà pubblica di estrema e rilevante importanza per la Città di San Donato Milanese e per l'intera comunità sandonatese.

il Parco, caratterizzato da un'ampia superficie complessiva recintata e dalle estese aree verdi ed alberate, dalle molteplici attrezzature e dai diversi impianti sportivi presenti, riveste carattere di prioritaria importanza per i cittadini di San Donato che da generazioni ne individuano la centralità quale punto di riferimento per trascorrere i propri momenti di socializzazione, relax e svago nonché per la cura del proprio corpo e salute attraverso l'attività fisica in un ambiente qualificato e confortevole.

La Città di San Donato Milanese ritiene prioritario rilanciare la propria vocazione di Comune "attento" allo sport ed alle sue positive ricadute nella formazione/crescita/tutela psico-fisica-salutare dell'essere umano per la presenza di tanti immobili destinati allo svolgimento di diverse e molteplici discipline sportive.

Il Parco E. Mattei e le sue attrezzature ed impianti presenti riveste sicuramente il ruolo principale quale immobile strategico sia per la propria estensione e localizzazione che, soprattutto, per la propria importanza e centralità riconosciuta dalla comunità locale in quanto rappresentativa della tradizionale e consolidata presenza di ENI connessa ai più qualificanti interventi urbanistici realizzati negli anni '50-'60.

il Parco viene altresì individuato quale importante segno della presenza di ENI e, in particolare, della lungimirante ed innovativa visione urbanistica del suo fondatore Enrico Mattei, che prevedeva e realizzò una "città" a misura di uomo dove i dipendenti dell'azienda potessero trovare, nelle vicinanze del luogo di lavoro, ogni genere di confort necessario a garantire una elevata qualità di vita, compresa la propria residenza e luoghi dove trascorrere il proprio tempo libero.

Il Centro Natatorio nella sua parte "coperta" risulta dismessa nelle funzioni sportive da molto tempo, in quanto presenti nel fabbricato e negli impianti ed attrezzature generale, evidente e sostanziale situazioni di degrado diffuso. Relativamente alle aree, spazi ed attrezzature esterne la dismissione nelle funzioni sportivo-ricreative (piscina estiva) risulta più recente anch'essa conseguente alla presenza di situazioni di degrado nelle strutture e servizi di supporto.

Nei nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale contenuti nel DUP 2024-26, con particolare riferimento alla necessaria valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali, si riscontra tra gli altri una attenzione prioritaria per l'obiettivo di interesse pubblico della Riqualificazione Complessiva del Parco Mattei di cui alla Missione 06 prog.1 che ne prevede l'ottimizzazione razionale e funzionale delle forme di sinergia "pubblico-privato" possibili ai sensi del nuovo Codice Appalti (D.Lgs. n.36/2023) di recente approvazione.

Tale obiettivo individua quindi la Riqualificazione complessiva del Centro Sportivo da concretizzare attraverso la ristrutturazione degli immobili e delle attrezzature presenti, sia relativamente al "comparto acqua" (tema della proposta in oggetto) che al "comparto terra".

I nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale hanno superato negli effetti e contenuti una precedente proposta presentata da soggetto privato relativa all'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione e ampliamento del Centro Sportivo "Parco Mattei", con relativa gestione funzionale ed economica ai sensi dell'art.183 c.15 D.Lgs. n.50/2016, per la quale con deliberazione G.C. n.59/2022 ne era stata dichiarata la fattibilità condizionata al recepimento di specifiche prescrizioni;

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ATTI DI PROGRAMMAZIONE E INDIRIZZO

Si richiamano di seguito atti assunti dall'Amministrazione Comunale relativi all'immobile in oggetto e disposizioni normative vigenti relative al procedimento tecnico-amministrativo attinente agli sviluppi connessi alla proposta di riqualificazione in oggetto.



- la Delibera Giunta Comunale nr. 132 del 26/11/2020 con cui è stato approvato il Piano strategico per lo sport “Sportplan” del Comune di San Donato Milanese;
- la Delibera Giunta Comunale n.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;
- la Delibera Giunta Comunale n.80 del 18/06/2024 con la quale, richiamato i nuovi indirizzi di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali con particolare riferimento all’obiettivo di interesse pubblico di Riqualificazione Urbana Complessiva del Centro Sportivo “E. Mattei”, l’Amministrazione Comunale procedeva a:
 - considerare superata nel merito, contenuti, ed obiettivi la Deliberazione Giunta Comunale n. 59/2022, in quanto relativa a documentazione tecnico-economico-amministrativa riguardante confronto procedimentale non più conforme all’interesse pubblico ed alla programmazione finanziaria dell’Ente e ritenere, conseguentemente, decaduti i vincoli economico-finanziari di ammissibilità con la programmazione dell’Ente;
 - disporre l’avvio del confronto procedimentale nell’ambito delle disposizioni introdotte dal nuovo Codice Appalti D.Lgs. n.36/2023, nel frattempo subentrato al precedente D.Lgs. n.50/2016, con la finalità di perseguire i nuovi indirizzi dell’Amministrazione Comunale di cui al Pt.1) così sommariamente individuati:
 - intervento di riqualificazione limitato all’impianto natatorio ed aree/manufatti pertinenziali;
 - gestione complessiva del Parco, oltre all’impianto natatorio, relativamente alle parti comuni compreso manutenzioni (ordinarie e straordinarie) e guardiania;
 - impegno economico a carico dell’Amministrazione Comunale ridotto in modo sostanziale e prioritariamente connesso alle caratteristiche qualitative proprie e connotanti il Parco E. Mattei, anche quale Parco Urbano, che ne richiede l’apertura e fruizione libera, gratuita e continuativa da parte della collettività delle parti comuni presenti;
- la Delibera Giunta Comunale n.167 del 19/12/2023 avente ad oggetto “Riqualificazione urbana del Centro Sportivo "parco E. Mattei". Dup 2024-26 nuovi indirizzi dell’amministrazione comunale approvati con G.C. n.80/2024. Proposta di sponsorizzazione tecnica-finanziaria presentata da soggetto privato. avvio procedimento ex art.134 d.lgs. n.36/2023 ed adempimenti conseguenti” con la quale l’Amministrazione Comunale, dava atto:
 - dell’avvenuta presentazione da parte di soggetto esterno privato di una proposta di sponsorizzazione per la riqualificazione del centro sportivo del parco E. Mattei relativamente al comparto “terra”;
 - dell’avvenuta presentazione da parte di soggetto esterno privato della manifestazione di interesse a presentare un progetto di riqualificazione del parco riguardante gli immobili, impianti, attrezzature e pertinenze sportive del comparto “acqua” da attuare attraverso un partenariato pubblico e privato con gestione a carico del soggetto proponente per un periodo adeguato anche delle parti comuni;
- la Delibera Giunta Comunale n.25 del 27/02/2025 con la quale, richiamata la precedente G.C. n.80/2025 e i nuovi indirizzi in essa esplicitati, si prende atto dell’esito prima fase del procedimento di “sponsorizzazione” ex. Art.134 del D.Lgs. n.36/2023 e se ne avvia la successiva fase operativa relativamente alla Riqualificazione del “Comparto Terra” del Centro Sportivo Mattei offerta da soggetto privato;
- La Legge n.241/1990 relativamente all’istituto della Conferenza di Servizi e sue specifiche caratteristiche, finalità, obiettivi e modalità operative e di funzionamento dettagliate agli artt. dal n.14 al 14-quinques;
- 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”, con il quale il legislatore ha introdotto all’art.4 misure di concentrazione, accelerazione e semplificazione degli interventi di ammodernamento, riqualificazione e costruzione degli immobili di proprietà pubbliche;

- 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 ed inoltre, all’art.134 per i contratti di sponsorizzazione, dove viene riportato espressamente che l’affidamento di contratti di sponsorizzazione può essere liberamente negoziato successivamente all’esito della pubblicazione sul sito internet della stazione appaltante;

La presente Relazione Istruttoria si incardina nella fase del procedimento tecnico-amministrativo delineato dall’art.4 del D.Lgs. n.38/2021 che prevede, successivamente alla conclusione della Conferenza di Servizi Preliminare, la disposizione assunta dall’Amministrazione comunale rispetto al “*Pubblico Interesse*” nei confronti della Proposta presentata dal soggetto privato esterno, concretizzata in un Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOC.F.A.P) corredato di un piano economico-finanziario.

Il procedimento delineato dall’art.4 sopra richiamato si sviluppa attraverso fasi successive che possono essere così sommariamente riepilogate:

- Proposta del Soggetto Privato (Promotore) – DOCFAP / PFTE E PEF
- Valutazione di Fattibilità della Proposta –Conferenza di servizi preliminari
- Se la proposta è ritenuta valida, l’amministrazione la dichiara di pubblico interesse
- Presentazione da parte del promotore del progetto definitivo (P.F.T.E.) + bozza convenzione e PEF asseverato
- Conferenza servizi decisoria con richiesta eventuali modifiche progettuali
- Avvio della Procedura di Gara / dialogo competitivo

La proposta/ Progetto definitivo del promotore diventa la base di gara

I concorrenti presentano offerte migliorative rispetto alla proposta originaria

- L’offerta migliore viene selezionata
- Esercizio del Diritto di Prelazione del Promotore (*di recentissima emanazione una pronuncia della Corte di Giustizia dell’UE - Sentenza del 05.02.2026 (C-810/2024) – con la quale conferma la contrarietà della disciplina nazionale con l’ordinamento europeo*)
- Firma del Contratto / esecuzione progetto
- Controllo e monitoraggio PA

La Conferenza dei Servizi Preliminare si è conclusa con decisione finale “positiva con prescrizioni vincolanti per i successivi sviluppi del procedimento”, come da Verbale di chiusura approvato con Determinazione Dirigenziale SAC n.27/2026.

3. PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE

Con prot. n. 27693-27695-27737-27740-27743-27750-27751-27752/2025 del 02/07/2025 è pervenuta da parte Glaukos ssd, CF: 05065260233, proposta preliminare per la riqualificazione dell’impianto natatorio coperto e scoperto del centro sportivo E. Mattei, finalizzato a un efficientamento energetico degli impianti e



delle strutture e a una rifunzionalizzazione degli spazi dedicati ad attività e servizi collegati alle discipline sportiva del nuoto e di altre discipline acquatiche, secondo il disposto dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. n. 38/2021.

Con prot. nr. 30117/2025 e nr. 40517/2025 sono stati richiesti chiarimenti ed integrazioni in merito alla documentazione presentata, a cui il proponente ha adeguatamente riscontrato con note prot. 32162/2025 e prot. 45850/2025.

La suddetta documentazione costituisce il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOC.F.A.P.) presentato nell'ambito del procedimento tecnico-amministrativo previsto e delineato dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021, che ne prevede a corredo anche un piano economico- finanziario. Ai sensi dell'art. 4, c.4 del D. Lgs. n.38/2021, il DOC.F.A.P è assoggettato a Conferenza di Servizi Preliminare, convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, per l'acquisizione dei pareri di competenza.

La proposta ha preso in considerazione diversi aspetti, dall'analisi dello stato di fatto e dei luoghi con l'inquadramento dell'area di intervento e i relativi approfondimenti urbanistici, territoriali ed ambientali, anche in relazione alle caratteristiche specifiche dell'area che risulta interessata da vincoli e tutele paesistico ambientali, evidenziando le possibili alternative progettuali (Alternativa 0, Alternativa 1 e Alternativa 2).

L'alternativa progettuale n.1, secondo una matrice oggettiva sviluppata nel DOC.F.A.P. sulla base di indicatori specifici, viene individuata quale migliore in rapporto a:

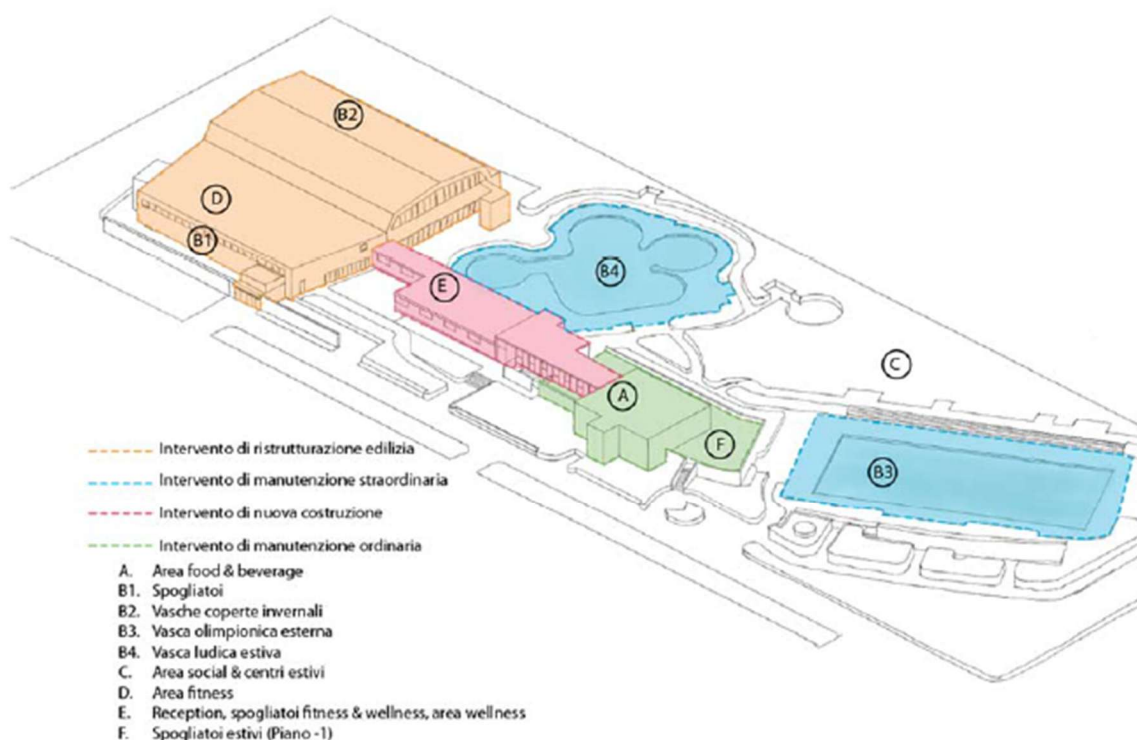
- offerta di nuove attività sportive e servizi complementari;
- qualità dei servizi sportivi offerti,
- razionalizzazione della distribuzione delle aree funzionali e dell'accessibilità,
- rispetto dei parametri normativi vigenti sia di carattere tecnico e di sicurezza oltre che sportivi;
- sostenibilità energetica degli edifici e alla gestione ambientale, del suolo e delle risorse idriche.

Tale alternativa progettuale viene presentata altresì quale più efficace anche in relazione agli aspetti gestionali, in un'ottica di sostenibilità nel tempo del progetto e dell'investimento, sia in termini di costi dell'impianto, che in termini di generazione di proventi adeguati a sostenere l'equilibrio economico.



3.5.1 Progetto

L'alternativa 1 prevede la riqualificazione e rifunionalizzazione del Centro natatorio Enrico Mattei mediante l'insediamento e l'ampliamento delle seguenti funzioni: A) Area Food & Beverage, B) Area Acquatica (B1 Spogliatoi vasche indoor, B2 Vasche coperte invernali, B3 Vasca olimpionica estiva, B4 Vasca ludica estiva) C) Area Social & Centri estivi D) Area Fitness & Wellness, E) Reception & Spogliatoi fitness, F) Spogliatoi estivi.



La proposta ha come obiettivo l'ammodernamento dell'impianto natatorio, ormai chiuso da anni nella parte coperta, di particolare rilevanza storica, con particolare riguardo alla sicurezza dei fruitori e degli spettatori, individuando, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

La proposta di riqualificazione del Centro Natatorio intende sviluppare il suo concept mediante nuovi spazi innovativi per le attività e i servizi collegati alle richieste di sport, intrattenimento e integrazione sociale, nel contesto territoriale del Comune di San Donato Milanese. Accanto all'offerta sportiva si propone di inserire ulteriori attività complementari per rendere l'intera area del Centro Natatorio maggiormente attrattiva e in linea con le ultime tendenze del mercato, che vede sempre più il nucleo familiare come punto di riferimento.

L'Alternativa progettuale n.1 individuata dalla Proposta come quella da attuare nell'ambito del DOC.F.A.P. presentato si caratterizza per interventi di riqualificazione degli immobili, spazi, locali ed aree esterne preliminarmente così riassunti:

- riqualificazione generale degli spazi e locali di servizio;
- realizzazione di tre vasche coperte di diverse dimensioni: una vasca principale di 34,50x20 metri, idonea a per consentire lo svolgimento di partite di pallanuoto, dotata di ponte mobile che permette una configurazione della vasca alla dimensione standard dei 25 m e due nuove vasche minori, utilizzabili per una varietà di attività sportive e ludico-ricreative, inclusi corsi di fitness acquatici, sessioni di riabilitazione, lezioni di prima acquaticità e corsi di avviamento al nuoto;



- sale fitness e pesi progettate con una configurazione flessibile che possono essere all'occorrenza riconvertiti per ospitare anche altre attività;
- spazi dedicati a servizi accessori quali food/beverage, un'area wellness, area "social e centri estivi";
- riqualificazione delle vasche scoperte e are adiacenti;
- realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di collegamento tra gli esistenti per la nuova reception funzionale a garantire sia adeguata accoglienza degli utenti che un corretto smistamento dei flussi sulla base delle attività praticate;

Tale proposta persegue la finalità, sancita dall'art. 33 della Costituzione Italiana, di *"promuovere lo sviluppo dello sport in tutte le sue espressioni e garantire a tutti i cittadini l'accesso alla pratica sportiva"*.

Il costo dell'intervento in progetto della proposta alternativa n.1 viene stimato complessivamente, al netto di ulteriori aggiornamenti, ad euro 14.623.295 IVA esclusa e comprensivo delle spese tecniche e complementari.

La stima sommaria dei costi dell'investimento iniziale di realizzazione del progetto di riqualificazione, complessivo, redatta dal promotore mediante l'adozione di prezzi parametrici ai sensi dell'All. I.7, Sez. I, art. 4 c.f del D.lgs 36/2023 è valutata di importo pari ad Euro 14.623.295 IVA esclusa e comprende:

- i costi di costruzione;
- le spese tecniche;
- l'advisory e le spese amministrative;
- gli accantonamenti, gli imprevisti e le spese generali;
- spese tecniche e complementari

La proposta, secondo le previsioni dell'art. 4, c. 4 del D.lgs 38/2023 è corredata da un piano economico finanziario di natura preliminare, in relazione all'alternativa 1, i cui elementi principali sono di seguito riepilogati:

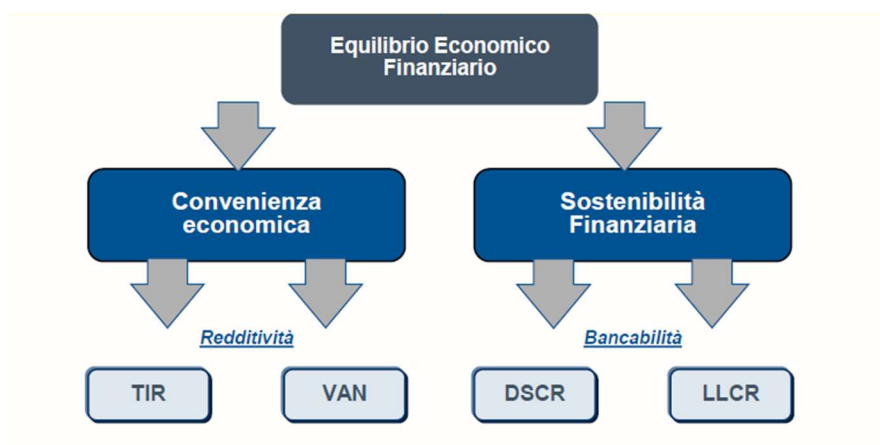
- fabbisogno finanziario iniziale per la realizzazione del progetto comprensivo di IVA, pari a Euro 16.378.090;
- la struttura di finanziamento della proposta prevede:
 - un contributo pubblico iniziale pari ad Euro 11.364.469. Viene ipotizzato che il Comune si avvalga di un finanziamento di Euro 4.000.000 erogato dall'Istituto per il Credito Sportivo (ICS), di durata pari a 10 anni, con un abbattimento totale della quota interessi e un rimborso con rata annuale costante;
 - l'apporto di un capitale da parte dell'operatore privato per un ammontare complessivo pari a Euro 5.013.621, derivante interamente dall'accensione di un finanziamento bancario di durata pari a 20 anni,
- valore dell'investimento complessivo è pari a Euro 18.894.326 IVA compresa, con una ripartizione della quota d'investimento tra pubblico e privato nella misura del 39,86% in capo al privato, pari ad Euro 7.529.857 comprensivo della quota di interessi passivi derivanti dal finanziamento bancario e 60,14% pari ad Euro 11.364.469 da parte pubblica;
- durata complessiva della concessione: 32 anni (2 anni di lavori + 30 anni di gestione);
- valore della concessione ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023: Euro 68.984.237,00.

Si specifica che l'equilibrio economico/finanziario ai sensi dell'art. 177, comma 5, del Nuovo Codice, è definito dalla contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica (la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale



investito) e di sostenibilità finanziaria (la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento).

Tale verifica avviene attraverso la valutazione di alcuni indicatori, che tipicamente sono quelli di seguito indicati:



Gli assunti del Piano Economico Finanziario preliminare dell'alternativa 1, del DOC.FAP., conducono, in questa fase, sulla al calcolo dei suddetti indici prevedendo i seguenti valori:

VAN di progetto: Euro 499.358
TIR di progetto: 11,06%
DSCR medio: 1,44,
LLCR medio: 2,39,
PBP: 8,67 anni,

In fase successiva, con la presentazione del progetto di fattibilità tecnico/economica (P.F.T.E.), i dati economico/finanziari e patrimoniali riferiti alla fase di costruzione e gestione dell'opera, dovranno necessariamente scaturire dal livello di approfondimento correlato alla fase di progettazione, che prevede che vengano svolte adeguate indagini e studi conoscitivi (secondo le previsioni dell'All. I.7, Sez. II, art. 6 c.3 del D.lgs 36/2023).

Il PEF (Piano Economico-Finanziario) dovrà obbligatoriamente essere asseverato (art. 4 c. 5, b)) da soggetti abilitati ad attestarne la sostenibilità e l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

ELEMENTI CARATTERIZZANTI L'IMPIANTO SPORTIVO

Il Centro Sportivo E. Mattei rappresenta sicuramente uno spazio che per le proprie dimensioni, caratteristiche, attrezzature e localizzazione nel territorio, costituisce e rappresenta un elemento di oggettiva e sostanziale rilevanza qualitativa nel panorama degli impianti destinati allo svolgimento delle differenti discipline sportive sia a carattere amatoriale che agonistico.

L'area del Parco è caratterizzata da una offerta polivalente per lo svolgimento contemporaneo di attività di base (di avviamento allo sport e ludico ricreative) ed agonistiche. rilevante spazio destinato allo svolgimento delle pratiche sportive. L'area complessiva del Parco sportivo misura circa 100.000 mq, dei quali oltre 60.000 mq. adibiti a verde con alberi secolari e 9.000 mq coperti.

Attualmente il centro sportivo ospita: un impianto sportivo polivalente all'aperto dotato di tribune, pista di atletica e attrezzato per lo svolgimento delle discipline del salto in alto/salto in lungo, lancio del peso e del



disco, di un campo centrale in erba idoneo per le discipline del calcio e rugby, attualmente attrezzato per lo svolgimento di partite da rugby, alcuni campi da tennis coperti e scoperti, un palazzetto polivalente dotato di tribuna attrezzata per ospitare le discipline del basket, pallamano e calcio a 5, due campi da basket scoperti e tre palestre di varie dimensioni ospitate in due edifici, di cui uno prefabbricato, una vasta area adibita a parco giochi per bambini, un polo natatorio comprendente due edifici indipendenti, una vasca estiva ludica e una piscina olimpionica scoperta dotata di spalti. Il primo edificio del polo natatorio ospita una vasca coperta (doppia altezza), una area fitness (piano primo) e i servizi a corredo di queste attività sportive (piano terra). Il secondo edificio contiene invece gli spogliatoi e i servizi pertinenziali alle piscine esterne (piano seminterrato) e l'area bar (piano primo-terrazza).

La riqualificazione del Centro Sportivo definita quale prioritaria dall'Amministrazione Comunale e raggiunta attraverso il coordinamento sinergico dei due procedimenti distinti finalizzati al "comparto terra" ed al "comparto acqua" sopra richiamati, e dei quali la proposta in oggetto ne costituisce sicuramente componente rilevante, rappresenta sicuramente una valorizzazione performante e virtuosa del Patrimonio Pubblico volta a fornire risposte efficienti ed efficaci alle molteplici e differenti esigenze e necessità della comunità locale ma anche di quelle dei territori limitrofi.

Il Centro Sportivo è in grado di offrire infatti risposte per tante discipline sportive (tennis; atletica; fitness; basket; pallavolo; calcio; rugby; nuoto ...) e offrire spazi ed ambienti adeguati anche per socializzazione ed attività ludico-ricreative.

La Riqualificazione complessiva urbana dell'intero Centro Sportivo, nel prevedere la ristrutturazione degli immobili presenti, ne integra le specifiche funzionalità implementando le discipline sportive praticabili attraverso la realizzazione di nuove attrezzature e rifunionalizzazione di quelle esistenti (padel; parete da arrampicata; spazi indoor per volley e basket ...), così da garantire una maggiore valorizzazione e riconoscimento di una posizione di prestigio, strategicità e centralità nel panorama degli impianti sportivi di proprietà pubblica nell'area metropolitana del sud milanese.

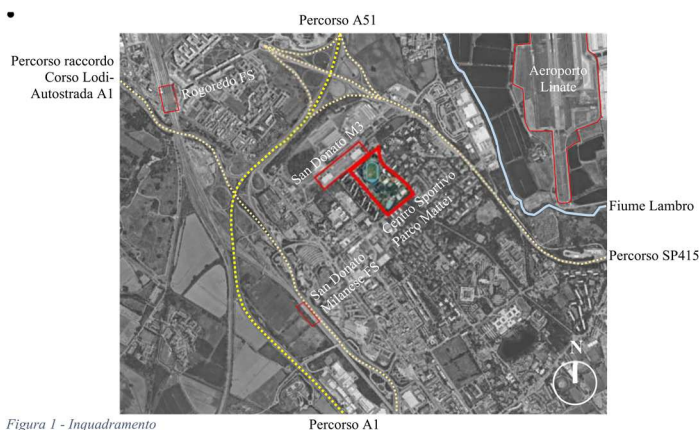


Figura 1 - Inquadramento



Figura 2 - Localizzazione

	Da stazione FS	Da stazione M3	Da uscita A51/A1
 	5 minuti	6 minuti	4 minuti
	19 minuti	-	-
	21 minuti	6 minuti	-
	5 minuti	1 minuti	-

La sua stessa localizzazione in prossimità di importanti infrastrutture viabilistiche e di trasporto pubblico locale e nazionale, che ne agevolano l'accessibilità da parte degli utenti con diverse modalità, costituisce oggetto elemento rilevante per attribuire dopo la sua riqualificazione urbana al Centro Sportivo E. Mattei la centralità di cui sopra. In particolare l'immobile si trova:

– A Nord-Ovest, subito a ridosso del complesso sportivo, si trova la fermata San Donato, capolinea della linea M3 della città di Milano.

– A Nord-Est è situato l'aeroporto di Milano Linate.

– A Sud-Ovest si colloca la stazione dei treni di San Donato Milanese FS.

– A Nord ed Ovest si intersecano tre importanti assi viabilistici come la A51 (Tangenziale Est di Milano), l'Autostrada A1 (Autostrada del Sole) e la Strada Provinciale SP415 (ex SS415 Paullese) che rappresenta una importante arteria lombarda.

In particolare il centro natatorio al coperto ospita al suo interno una vasca da 33.35m x 18m. Partendo dal lato sud-ovest, i primi 2,7m hanno una profondità di 1,35m, che con vari scivoli raggiunge la profondità di 3,85 m. Sul bordo vasca, verso il lato spogliatoi, trova spazio una tribuna da quattro file e un piccolo bar. Gli impianti della piscina (filtrazione, UTA, etc.) trovano spazio al piano interrato. Al piano primo si trovano invece le sale fitness e un ballatoio che contorna tutto il piano vasca. A sud-ovest della piscina coperta si trova un secondo edificio, dotato di terrazza rialzata su cui affaccia il bar e che ospita al livello seminterrato gli spogliatoi della piscina ludica e della piscina olimpionica all'aperto, che completano le dotazioni del lido estivo. L'ingresso al piano degli spogliatoi avviene tramite una rampa che scende dal piano strada. La piscina olimpionica misura 50m x 21,1m ed è illuminata da quattro torri faro. La tribuna principale è situata lungo il lato ovest della vasca ed è "divisa" in quattro parti, rispettivamente composte da quattro, otto, dieci e undici file di gradoni. Al di sotto della tribuna si trovano i locali impiantistici. Lungo il lato est si trova un'altra tribuna appoggiata direttamente sul bordo vasca, composta da tre gradoni.

Un impianto sportivo quindi articolato e di importanza centrale per la città di San Donato Milanese e sicuramente anche per il contesto circostante, sul quale sta convergendo un grande interesse sia pubblico che privato per il rilancio e la riqualificazione del Parco nel suo complesso, con un particolare attenzione per



il centro natatorio al coperto (chiuso da oltre dieci anni) e le vasche esterne, che versano in uno stato generale di degrado.



Figura 4 - Funzioni presenti nel Centro Sportivo Enrico Mattei

1. Piscina Olimpionica outdoor (50mt);
2. Piscina Estiva ludica;
3. Gruppo servizi (spogliatoi e bar) per impianto outdoor;
4. Piscina indoor e Area fitness;
5. Tribuna della piscina olimpionica outdoor;
6. Area tennis;
7. Palazzetto (pallamano e basket);
8. Campo Sportivo;
9. Campi basket esterni;
10. Area ludica

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

Al fine di evidenziare adeguatamente gli elementi qualificanti per la dichiarazione di Pubblico Interesse della Proposta risulta necessario contestualizzare il procedimento in corso che, delineato come detto nell'art.4 del D.Lgs. n.38/2021 nell'ambito del 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, prevede una prima fase, preliminare e semplificata, dove viene inserita la "dichiarazione di Pubblico Interesse" come momento propedeutico ai successivi sviluppi progettuali.

La dichiarazione viene prevista infatti relativamente ad una proposta sviluppata ad un livello di approfondimento tecnico ed economico preliminare. Nello specifico infatti la dichiarazione viene prevista in merito al , DOC.F.A.P. che esplicita considerazioni, ipotesi e scelte progettuali alternative redatte ad un livello



preliminare, utile quindi a fornire indicazioni che necessariamente rappresentano elementi soggetti a successivi approfondimenti e sviluppi.

Tale contestualizzazione risulta importante per circostanziare in modo adeguato le considerazioni e valutazioni di seguito esposte in grado di supportare la dichiarazione di “Pubblico Interesse” incardinata in questo specifico momento preliminare del procedimento complessivo che individua e demanda a successivi momenti definiti ulteriori fasi decisionali di estrema rilevanza.

In particolare la successiva fase della “Conferenza di Servizi” decisoria, nella quale viene valutato il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (P.F.T.E.) sviluppato dal proponente a seguito della dichiarazione di Pubblica Utilità, che dettaglia in modo definitivo i costi reali dei costruzioni/realizzazione dell'intervento, integrato dal relativo Piano Economico Finanziario (P.E.F.) asseverato e dalla bozza di convenzione; la ulteriore successiva fase della “Approvazione Definitiva” da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto/proposta.

L'approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale costituisce altresì fase propedeutica alla successiva fase di avvio della procedura di affidamento con bando pubblico per l'individuazione dell'operatore aggiudicatario.

Risulta quindi evidente come la “dichiarazione di Pubblico Interesse” richiesto per il documento di fattibilità deve essere quindi considerato come un momento “endoprocedimentale” che, seppur di rilevanza per contenuto, ha l'obiettivo di consentire l'avvio della successiva importante fase degli approfondimenti tecnico-economico-finanziari dove gli indirizzi, scelte progettuali e proposte vengono sviluppate negli aspetti, valori e dati di dettaglio necessari per attestarne la fattibilità.

Tale fattibilità risulta comunque sottoposta ad ulteriore successivo momento di valutazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale che, quindi, risulta in grado di poter esprimere sulla documentazione finale giudizi di confermare o meno rispetto al mantenimento in capo alla proposta dell'Interesse Pubblico.

Sempre in termini di “Pubblico Interesse” si ritiene opportuno evidenziare che nelle considerazioni propedeutiche e preliminari a supporto della dichiarazione, e con riferimento alla componente relativa alla convenienza economica da valutarsi da parte della Pubblica Amministrazione, risulta fondamentale individuare e riscontrare la 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>>.



Premesso quanto sopra e richiamando che la gestione degli impianti sportivi comunali si configura come un servizio pubblico locale ai sensi del d.lgs. n. 267/2000, in quanto bene di proprietà pubblica destinato a soddisfare l'interesse della collettività. Tali strutture sono considerate essenziali per la promozione dello sport e la coesione sociale, si individuano di seguito i principali obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha definito per la Riqualificazione Urbana del Centro Sportivo E. Mattei:

- valorizzazione immobile sportivo nella sua complessità;
- qualità dell'intervento proposto;
- innovazione e sostenibilità;
- ottimizzazione delle fasi progettuali ed esecutive;
- gestione delle aree comuni con riduzione costi ordinari a carico dell'Ente;

Valorizzazione immobile sportivo nella sua complessità:

La proposta in oggetto riguarda la riqualificazione del "comparto acqua" che, coordinata dall'Amministrazione Comunale in forma sinergica con l'intervento di riqualificazione in sponsorizzazione del "comparto terra", garantisce l'obiettivo strategico di valorizzare l'intero complesso immobiliare di proprietà pubblica attraverso la sua completa riqualificazione e ristrutturazione.

La riqualificazione degli immobili, delle attrezzature e degli spazi sportivi consente di rilanciare il Centro Sportivo recuperando la sua centralità ed attrattività per lo svolgimento di molteplici e differenti discipline sportive anche con l'integrazione di nuove non presenti nella sua configurazione originaria. Restituisce alla città la possibilità di accogliere squadre agonistiche anche locali e di ospitare competizioni di respiro anche internazionale in relazione ad attività sportive quali nuoto/pallanuoto;

La recuperata "centralità ed attrattività" del Centro in grado di offrire servizi sportivi di qualità costituisce altresì esempio concreto e "volano" naturale per il "marketing territoriale" in grado di incentivare l'indotto connesso alla fruizione degli spazi ed attrezzature da parte di utenti provenienti anche da altri territorio agevolati sicuramente dalla presenza in prossimità della stazione della metropolitana M3.

La Riqualificazione del Centro rappresenta un possibile rilevante volano anche di sviluppo economico e sociale dell'area interessata, di notevole valore storico e rilevanza per la comunità sandonatese, in grado di contribuire in modo sostanziale alla gestione del centro sportivo e di salvaguardare il valore del patrimonio architettonico e paesaggistico dei luoghi.

La riqualificazione complessiva consente all'Amministrazione valutazioni specifiche in merito anche a forme gestionali degli immobili del "comparto terra" in grado di ottimizzare le condizioni e modalità di utilizzo/assegnazione/fruizione degli stessi.

La riqualificazione complessiva degli immobili presenti nel centro, ed obiettivo dell'intervento globale consente, altresì all'Amministrazione Comunale di poter disporre di strutture adeguate e performanti per le discipline sportive qualitativamente migliori rispetto alle situazioni attuali che denotano in molte di esse condizioni di criticità, con ricadute anche in termini gestionali di costi e consumi. In tali nuovi condizioni risulta possibile una oggettiva e naturale rivalutazione e valorizzazione delle condizioni gestionali ed economiche dei singoli spazi, immobili ed attrezzature.

Qualità dell'intervento Proposto:

La proposta sviluppata a livello preliminare e considerata nell'Alternativa n.1 si caratterizza per aspetti di particolare rilevanza e qualità anche in considerazione dell'obiettivo generale di garantire, seppur integrato con nuovi spazi ed attività, la tutela e recupero della tradizione che l'Impianto Natatorio possedeva di rappresentare un centro di eccellenza per lo sport acquatico.



Il principio generativo si fonda sulla volontà di superare l'attuale netta separazione tra area indoor e outdoor ipotizzando una proposta progettuale che si incentra sulla riorganizzazione di accessi e percorsi e sulla connessione degli edifici lungo un nuovo asse in grado di garantire una connessione razionale tra gli edifici e accentrare gli accessi, coniugando il nuovo intervento con l'esistente. La proposta quindi prevede l'individuazione di un punto adeguato in cui posizionare il nuovo corpo di fabbrica creando così un unicum edilizio.

La nuova edificazione diventa quindi uno strumento che regola e ordina l'intervento: collega i pieni, concentra e organizza i percorsi. Il centro è organizzato in quattro percorsi principali: fitness & wellness, vasche coperte, area food e vasche esterne. Dall'ingresso, i percorsi fitness e vasche coperte si dirigono verso nord-est, mantenendosi separati e raggiungendo direttamente i rispettivi spogliatoi e aree di attività. Spostandosi verso sud-ovest dall'ingresso, si trovano invece i collegamenti verticali che conducono all'area food e agli spogliatoi delle vasche esterne.

Il nuovo edificio previsto in realizzazione dalla proposta risponda alle esigenze spaziali aggiuntive del sito (area di accesso/reception, spogliatoio area fitness & wellness) e viene chiamato a rispondere in termini di sostenibilità ambientale, sia durante le fasi di realizzazione (approccio progettuale, progettazione integrata, CAM, DNSH, ecc.) che durante la vita dell'edificio stesso (NZEB, uso di fonti rinnovabili, ecc.).

Relativamente al fabbricato principale coperto la proposta prevede il recupero delle funzioni principali svolte all'interno con la riqualificazione strutturale e funzionale dell'intero impianto. Si prevede infatti la realizzazione di un nuovo impianto architettonico dove il nuovo e l'esistente possano collaborare.

Gli interventi relativi al polo natatorio prevedono un intervento di ristrutturazione dell'edificio che ospita le vasche coperte, che comprende anche il rifacimento della vasca coperta esistente da 33x18 metri, la realizzazione di nuove vasche indoor e il rifacimento degli spogliatoi a servizio delle vasche indoor oltre alla riqualificazione della vasca olimpionica da 50 metri e della vasca ludica all'aperto.

Il progetto prevede altresì la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti destinati ad ospitare bar, spogliatoi piscine outdoor e relativi locali tecnici, le cui strutture presentano segni di ammaloramento. Inoltre, si prevede anche la ristrutturazione dell'edificio con le vasche invernali coperte, i relativi spogliatoi e le aree fitness & wellness. Per quanto riguarda infine le vasche esterne, è stato previsto un intervento di manutenzione straordinaria riguardante le parti edili e gli impianti.

La proposta prevede anche il miglioramento e il potenziamento dell'offerta delle attività, con l'obiettivo di consolidare e rafforzare il ruolo strategico che il Centro Sportivo E. Mattei riveste per la città di San Donato Milanese.

La proposta persegue l'obiettivo dell'ammodernamento dell'impianto natatorio, ormai chiuso da anni nella parte coperta, di particolare rilevanza storica, con particolare riguardo alla sicurezza dei fruitori e degli spettatori, individuando una soluzione in grado di garantire un equilibrato rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

L'obiettivo principale è la creazione di un luogo dedicato alla pratica delle discipline sportive acquatiche, con particolare attenzione alle attività orientate al benessere delle persone, per un rinnovamento non soltanto degli impianti ma soprattutto del loro uso e la piena integrazione nel contesto urbano e sociale della città di San Donato.

Il modello che si vuole realizzare, parte dalla riconversione di uno spazio polifunzionale che, grazie al coinvolgimento di organizzazioni competenti, sia in grado di efficientare l'offerta e le performance del modello gestionale, oltre a soddisfare una nuova domanda, fatta di innovazione, sostenibilità ambientale e qualità.



La proposta di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Polo natatorio E. Mattei si fonda sulla creazione di nuovi spazi dedicati ad ospitare attività e i servizi collegati alle richieste di sport, intrattenimento e integrazione sociale, nel contesto territoriale del Comune di San Donato Milanese, con l'obiettivo di «ottenere il massimo gradimento da parte dell'utenza, ragionando in un'ottica il più possibile inclusiva e di responsabilità ambientale e sociale, in termini di offerta di servizi alla comunità».

All'attuale offerta sportiva, che sarà rimodulata nei servizi offerti, vengono aggiunte ulteriori attività complementari in grado di rendere l'intera area del Polo maggiormente attrattiva e in linea con le ultime tendenze del mercato, che vede sempre più il nucleo familiare come punto di riferimento.

Innovazione e Sostenibilità:

La proposta sviluppata a livello preliminare e considerata nell'Alternativa n.1 si caratterizza per aspetti di particolare rilevanza e qualità anche in termini di innovazione e sostenibilità delle idee progettuali che evidenziano l'obiettivo di garantire una rigenerazione urbana e sociale

L'idea di inserire all'interno del polo natatorio funzioni complementari alla pratica sportiva trova motivazioni e stimoli nella crescente necessità di rendere le città più abitabili, soprattutto nelle aree periferiche.

Se da un lato cresce la ricerca di benessere psicofisico e di nuovi modelli di welfare per ritrovare condizioni di benessere e salute, dall'altro la compresenza di funzioni eterogenee, ancorché integrate, contribuisce ad incrementare la sostenibilità economica e gestionale del progetto. Il tema della sostenibilità nelle tante sfaccettature che può assumere è ormai ampiamente consolidato tra le linee guida delle politiche di rigenerazione urbana in cui, sempre più spesso, la dimensione sociale assume connotati di prevalenza e urgenza.

In questa prospettiva, tali politiche investono anche l'utilizzo degli impianti sportivi chiamati a ripensare il loro ruolo e la loro presenza sul territorio. Una riflessione che richiede a progettisti e gestori di interrogarsi sull'offerta di attività disponibili nella struttura, costruendo con i quartieri e i territori dove hanno sede, una relazione diversa e più "personalizzata".

Le strutture dedicate allo sport sono oggi chiamate ad aprirsi al territorio, passando da spazi sportivi a spazi (anche) per la comunità, dove è presente un'offerta di attività non solo sportive, ma anche culturali, di integrazione e inclusione sociale e servizi di welfare e non solo. Gli impianti polisportivi e, contestualmente, i poli natatori come il caso in oggetto a San Donato diventano allora spazi preziosi che, opportunamente ripensati, possono trasformarsi in spazi capaci di offrire opportunità di crescita a quartieri e comunità, coinvolgendo popolazioni eterogenee per età, interessi, disponibilità di tempo, obiettivi.

Con la nuova offerta di servizi all'interno di spazi completamente riqualificati, il rinnovato impianto natatorio diventa punto di riferimento per la città, luogo che interpreta nuovi bisogni locali con l'obiettivo di migliorare la qualità del contesto socioeconomico, dove introduce elementi di innovazione/novità. Luogo che diventa sistema d'integrazione e coesione sociale perché si rivolge simultaneamente a segmenti sociali diversi – giovani, bambini, donne, famiglie, anziani – che frequentano le piscine con motivazioni diverse, trovando risposte a nuove esigenze di benessere, salute e qualità di vita.

Il progetto proposto ha come obiettivo il rispetto degli standard di qualità ambientale, di sostenibilità urbana e di corretto inserimento nel paesaggio. Il rispetto degli standard e dei valori definiti dalla legge e dalle best practice internazionali, viene garantito sia alla scala del singolo edificio (ogni nuovo edificio raggiunge qualifica NZEB), che alla scala dell'intera area del Centro Sportivo, grazie all'applicazione delle prescrizioni CAM in materia ambientale.

La presente proposta è stata sviluppata seguendo una progettazione di tipo integrato, al fine di garantire il raggiungimento dei requisiti nZEB (edificio a energia quasi zero, ovvero "edificio ad altissima prestazione



energetica in cui il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ”) per tutti gli edifici che saranno oggetto di intervento.

La progettazione degli edifici, sia quelli di nuova costruzione che quelli oggetto di riqualificazione, applica infatti una serie di soluzioni innovative sui componenti e sui sistemi, sia dell’involucro edilizio che degli impianti, allo scopo di minimizzare l’incidenza ed il costo dei consumi di riscaldamento/raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, energia elettrica, ventilazione per ricambio d’aria.

Tutti gli edifici di progetto rispettano quindi i requisiti prestazionali previsti dal decreto e gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili del Decreto Legislativo 28/2011.

Il progetto mette in atto azioni mirate alla mitigazione ed alla compensazione delle emissioni prodotte dal nuovo intervento. In aggiunta ai principi di efficienza del sistema edificio-impianto che riducono il fabbisogno di energia primaria totale e dell’impiego di Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) a copertura dei consumi di energia dell’edificio, l’approccio progettuale prevede di compensare la quota residuale di emissioni di CO2 attraverso la piantumazione di nuove alberature di tipo autoctono e coerente con il contesto ambientale e l’ambito funzionale dell’area, in numero superiore rispetto a quelle che dovranno essere eventualmente rimosse a seguito della realizzazione dell’intervento.

Nel rispetto del contesto delle aree a verde e degli ecosistemi esistenti, a seguito della scelta di costruire un nuovo edificio, il progetto garantisce la conservazione degli habitat, minimizzando i possibili disequilibri. A tal proposito, l’inserimento nel paesaggio del Parco comporta il rispetto delle alberature attualmente presenti e censite, che vengono mantenute e integrate con la geometria del nuovo edificio.

Il progetto è stato sviluppato fin dalle sue prime fasi in accordo ai principi di accessibilità, abbattimento delle barriere architettoniche, inclusività e progettazione universale. La funzione specifica del polo sportivo, come spazio aperto al pubblico, motiva la piena accessibilità a tutte le categorie di utenza, all’interno di tutti gli spazi inclusi nell’intervento, applicando soluzioni sensoriali e/o visive e/o architettoniche, come ad esempio rampe, loges, ecc.

Si rileva quindi che l’idea progettuale, improntata all’innovazione, alla sostenibilità ambientale e qualità, ha come obiettivo non solo lo sport, ma anche l’intrattenimento e l’integrazione sociale e offre, tra l’altro, attività complementari che possano mettere al centro la soddisfazione delle esigenze di nuclei famigliari, aprendo un dialogo operativo oltre che architettonico, con il resto del centro sportivo e parco pubblico Enrico Mattei.

La proposta consente altresì l’abbattimento totale delle barriere architettoniche, in pieno adempimento degli obiettivi strategici dell’Amministrazione già avviati con il PEBA, con un significativo miglioramento delle condizioni di vita in presenza di disabili nel nucleo familiare. Analoghi benefici avrà il mondo del terzo settore attivo a favore di disabili e anziani.

Relativamente ancora all’innovazione della proposta si riscontra che la stessa pone le basi affinché la gestione delle aree comuni del centro sportivo E. Mattei possa essere demandata, in un’ottica di ottimizzazione dei costi e delle attività, ad un unico soggetto terzo, che garantisca la fruizione degli spazi e l’organizzazione puntuale di servizi accessori quali pulizia, manutenzione del verde e custodia degli immobili, sgravando dalla gestione di tali attività gli uffici comunali.

Ottimizzazione delle fasi progettuali ed esecutive;

L’obiettivo in oggetto viene riscontrato nella proposta specificatamente in relazione alle particolari condizioni che la normativa vigente prevede per i procedimenti analoghi relativamente alle fasi di progettazione e realizzazione dell’intervento.



In particolare il procedimento delineato dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021 attribuisce e demanda al promotore le fasi di progettazione in piena autonomia fatto salvo l'obbligo di garantire, in quanto relativo alla realizzazione di un'opera pubblica, in capo al tecnico-professionista individuato il possesso dei requisiti di abilitazione richiesti dalla normativa D.Lgs. n.36/2023 (Codice degli Appalti) per l'affidamento di un incarico per opere di pari valore.

Tale condizione comporta l'azzeramento di ogni possibile variabile e criticità connessa ai procedimenti di selezione e di svolgimento degli incarichi di progettazione se gestiti applicando la normativa sugli appalti.

L'azzeramento riguarda sicuramente le variabili temporali connesse ai tempi previsti dalla stessa normativa in caso di appalti aventi valori sopra la soglia europea per l'avvio di una gara pubblica e la durata della stessa dove, soprattutto nel caso di criterio di aggiudicazione con l'offerta economicamente vantaggiosa, risulta comunque reale e concreto il rischio di possibili ricorsi e/o contestazioni con dannose ricadute in termini di chiusura del procedimento.

L'autonomia prevista in capo al promotore per la scelta del professionista (o professionisti) e per lo svolgimento dell'intera fase di progettazione comporta altresì una ottimizzazione dei tempi di gestione della stessa, per la quale risulta ipotizzabile la riduzione sostanziale dei rischi connessi a ritardi nella redazione degli elaborati in quanto prodotti da soggetti individuati in forma fiduciaria e responsabilizzati opportunamente nel rispetto dei tempi di consegna funzionali al raggiungimento degli obiettivi comuni.

La presenza di un rapporto diretto e fiduciario tra il promotore e il progettista garantisce sicuramente, rispetto all'ordinario procedimento delineato dal Codice degli Appalti per l'affidamento di incarichi analoghi, una ottimizzazione razionale e generale dei tempi con riduzione anche di possibili variabili e criticità in grado di posticipare la conclusione.

Una ottimizzazione sostanzialmente analoga in termini temporali e di qualità si riscontra altresì nella fase di realizzazione dell'intervento dove, la stessa normativa in oggetto (art.4 D.Lgs. n.38/2021 e D.Lgs. n.36/2023 parte relativa al Partenariato Pubblico e Privato), prevede ed attribuisce all'affidatario della gara avviata sul PFTE la gestione della fase di realizzazione dell'intervento e della successiva gestione dell'immobile.

Anche in questo caso vengono azzerati i rischi sia in termini temporali previsti e richiesti per l'avvio e la gestione della gara di selezione ed affidamento che di possibili ricorsi e/o contestazioni rispetto alle risultanze finali della stessa gara.

La gestione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale delle fasi di selezione del progettista e dell'operatore economico per la realizzazione dell'intervento, oltre a richiedere tempi normativi molto più lunghi, comporta possibili rischi rilevanti in termini di possibili criticità connesse ai singoli procedimenti come sopra esplicitati.

Si riporta comunque e per completezza di informazione i termini massimi previsti per la conclusione dei procedimenti relativi agli appalti di lavori e di concessioni.

A norma dell'articolo 17, comma 3, del codice le gare di appalto e di concessione si concludono nei seguenti termini massimi, ove venga sia utilizzato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa basato sul miglior rapporto tra qualità e prezzo o sul costo del ciclo di vita:

- a) procedura aperta: nove mesi;
- b) procedura ristretta: dieci mesi;
- c) procedura competitiva con negoziazione: sette mesi;
- d) procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando: quattro mesi;
- e) dialogo competitivo: sette mesi;
- f) partenariato per l'innovazione: nove mesi



I termini per la conclusione delle gare condotte secondo il criterio del minor prezzo sono i seguenti:

- a) procedura aperta: cinque mesi;
- b) procedura ristretta: sei mesi;
- c) procedura competitiva con negoziazione: quattro mesi;
- d) procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando: tre mesi;

I termini decorrono dalla pubblicazione del bando di gara o dall'invio degli inviti a offrire, fino all'aggiudicazione alla miglior offerta, e non possono essere sospesi neanche in pendenza di contenzioso sulla procedura se non a seguito di provvedimento cautelare del giudice amministrativo.

Ove la stazione appaltante o l'ente concedente debba effettuare la procedura di verifica dell'anomalia, i termini sopraindicati sono prorogati per il periodo massimo di un mese.

In questa fase preliminare del procedimento l'ottimizzazione si concretizza principalmente nella sola progettazione che, comunque, deve essere sottoposta alla valutazione vincolante dell'Amministrazione Comunale in termini di qualità ed adeguatezza nei confronti degli obiettivi definiti prima di procedere con le successive fasi operative (conferenza di servizi decisoria; approvazione del PFTE; avvio gara pubblica).

Alla luce di quanto sopra riportato risulta oggettivo come la gestione diretta da parte del soggetto promotore delle varie fasi riguardanti la progettazione e la realizzazione costituiscano evidenti e sostanziali ottimizzazioni dei tempi previsti, con ulteriore elemento positivo rappresentato dalla riduzione, se non azzeramento, delle variabili connesse allo svolgimento delle procedure di gara secondo le modalità ordinarie che rappresentano, purtroppo con sempre maggior frequenza, eventuali ricorsi al TAR o contestazioni specifiche.

Gestione delle aree comuni con riduzione costi ordinari a carico dell'Ente;

La gestione delle aree comuni del Parco/Centro Sportivo E. Mattei rappresenta un elemento strategico e rilevante che l'Amministrazione Comunale ha previsto nell'intervento di Riqualificazione urbana complessiva.

Tale obiettivo risponde alla necessità di garantire una ottimizzazione sostanziale della modalità gestionale attuale che, ormai consolidata nel tempo, necessità di migliorare il livello qualitativo delle prestazioni che ridurre i relativi costi a carico del bilancio dell'Ente.

La specifica complessità ed articolazione, nonché singolarità, dell'immobile in oggetto che riunisce al suo interno sia aree, spazi ed attrezzature destinate allo svolgimento di attività e discipline sportive differenti che spazi ed aree a verde destinate alla socializzazione, relax e libera fruizione, richiede un servizio multidisciplinare in grado di fornire attività di guardiana, manutenzione, assistenza e controllo.

Con la Riqualificazione Urbana del centro ed il suo conseguente rilancio in termini di maggiore attrattività e fruizione da parte di soggetti aventi differenti motivazioni ed interessi (dallo sportivo – amatoriale o professionista; al cittadino semplice che utilizza le aree del Parco per relax o socializzazione oppure la sera per i servizi previsti di ristorazione e/o svago), il tema della gestione delle parti comuni viene ritenuto di estrema rilevanza al fine di garantire la migliore efficienza ed efficacia possibile.

L'indirizzo che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto adeguato a garantire l'obiettivo performante prevede che la gestione venga affidata al soggetto promotore dell'intervento di riqualificazione del "comparto acqua", e concessionario della gestione dell'impianto natatorio, in quanto coinvolto in modo sostanziale e trainante nell'utilizzo del Parco da parte degli utilizzatori.

La prevista realizzazione ed implementazione all'interno della zona del "comparto acqua" di attività anche diverse dalla disciplina delle attività acquatiche, quali sale fitness e pesi, spazi dedicati a servizi accessori quali food/beverage, un'area wellness, area "social e centri estivi", costituisce presupposto funzionale ad



incentivare ed agevolare un utilizzo esteso del Parco anche in orari ritenuti ordinariamente esterni all'attività sportiva.

L'indirizzo proposto prevede un sistema gestionale che, in analogia con la modalità in uso per le aree comuni a più immobili (supercondominio), attribuisce al concessionario dell'impianto natatorio l'onere di gestire in forma diretta i servizi relativi alle parti comuni in forma complessiva "chiavi in mano" con ripartizione dei relativi costi in forma proporzionata tra il "comparto acqua"; il "comparto terra" ed il Comune (in relazione quest'ultimo all'utilizzo delle aree a fruizione libera del Parco). La suddivisione della compartecipazione dei costi da parte dei singoli comparti comporta direttamente una riduzione dei costi a carico dell'Ente, sicuramente per quanto riguarda la quota del "comparto acqua" ed, in prospettiva, anche della quota del "comparto terra" una volta riqualificato ed assegnato. Al Comune resterebbe quindi esclusivamente a carico il costo delle parti comuni per la quota residuale corrispondente alla libera fruizione delle aree del Parco senza utilizzo dei servizi sportivi.

Il modello gestionale proposto in forma integrata dovrebbe garantire altresì una ottimizzazione organizzativa-operativa delle singole attività necessarie al funzionamento del Parco nelle aree comuni che risultano attualmente suddivise in singoli appalti differenti, con benefici effetti in termini di costi complessivi.

Viene infatti individuato di pubblico interesse una ottimizzazione nella gestione integrata nella quale la proposta sviluppi compiutamente il modello gestionale delle parti comuni individuando il gestore del comparto acqua quale gestore responsabile e definendo una chiara e verificabile ripartizione dei costi tra i diversi comparti, con la finalità di garantire il perseguimento dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione di riduzione sostanziale degli attuali costi ordinari a carico del bilancio dell'Ente per la gestione del Parco.

Tale riduzione rappresenta sicuramente obiettivo qualificante l'intero procedimento in corso alla luce, soprattutto, dei valori economici ormai consolidati nel tempo che concludono nella gestione delle parti comuni un rilevante e sostanziale squilibrio negativo rispetto ai ricavi connessi all'utilizzo degli spazi sportivi.

In tale valutazione risulta importante altresì evidenziare che risulta attualmente a carico in quota preponderante all'Amministrazione Comunale il costo relativo alle forniture energetiche per impianti ed attrezzature che, grazie alla Riqualificazione Urbana Complessiva (comparto terra e comparto acqua) del Centro Sportivo, saranno però oggetto di sostanziali interventi di efficientamento con benefiche ricadute in termini di contenimento dei consumi.

Escludendo il "comparto acqua", in quanto non utilizzato, così come eventuali diversi utilizzi delle aree del Parco (quali festa dello sport; estate sandonatese; centri estivi) e limitandosi agli spazi, impianti ed attrezzature sportive, con riferimento a dati dell'anno 2024, la gestione economica attualmente riscontrabile si può così rappresentare:

I presupposti applicati ai fini della suddetta valutazione sono stati i seguenti:

- a) I ricavi sono riferiti alla stagione sportiva 2024/25 e si basano sulle prenotazioni delle associazioni sportive utilizzatrici abituali e su una stima di utilizzi "una tantum" (prevalentemente scuole) parametrata sugli introiti della stagione 2023/2024.
- b) I "costi per spazi sportivi" sono stimati su consuntivi depurati, per la parte delle utenze, dei costi riferibili alla piscina scoperta che in questi anni è stata aperta nel periodo estivo.

Si evidenzia che i costi di custodia/guardiania/pulizia sono stati interamente ripartiti sugli impianti sportivi (piscina esclusa), in quanto si è immaginato che la presenza di un parco cittadino senza delle strutture sportive non necessiterebbe di questi servizi dedicati. Si chiarisce che la ripartizione dei costi tra le varie strutture sportive è una stima NON puntuale ma ragionata sulla conoscenza degli impianti e dell'attuale utilizzo.

- c) I "costi aree comuni" sono quelli prettamente legati alle funzioni di parco pubblico cittadino.



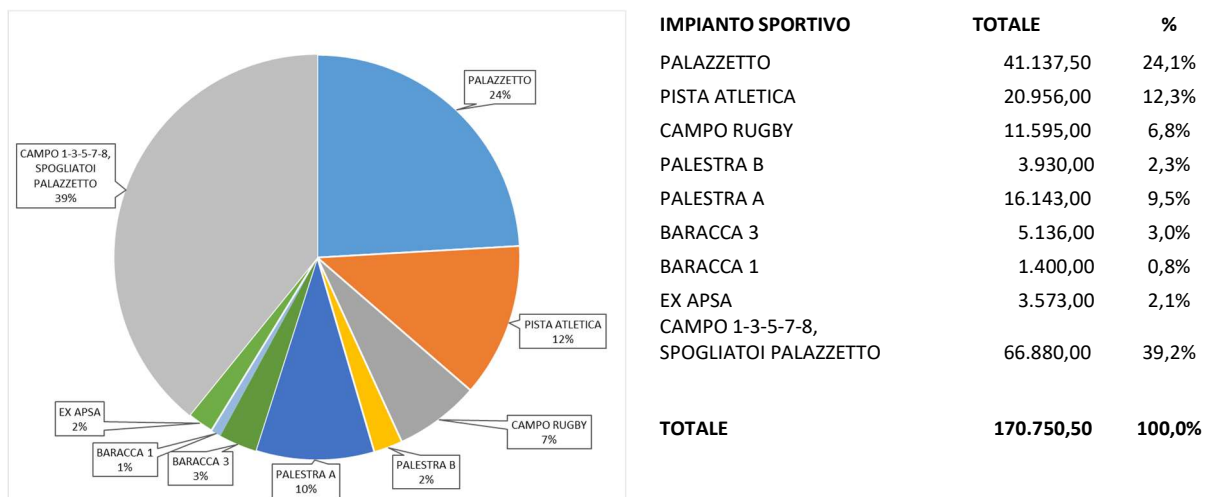
d) Ciascuna voce di costo/ricavo è stata puntualmente analizzata nei dati attualmente disponibili, come specificato nell'apposita sezione.

I RICAVI

I ricavi della parte sportiva si attestano a 170.750 euro/anno, piscina esclusa.

Tutti gli impianti sportivi sono concessi a tariffa oraria alle associazioni sportive del territorio. Lo Stadio viene affittato da scuole per le gare sportive. Tali incassi "una tantum" sono stati ripartiti equamente nei ricavi riferiti al campo rugby e alla pista atletica in quanto spazi sportivi rientranti nello Stadio.

I ricavi dei campi da Tennis sono invece relativi all'affidamento in concessione degli stessi ad una società sportiva territoriale. Non essendo presenti spogliatoi dedicati per i campi da tennis, per quest'attività, sono stati concessi in uso non esclusivo gli spogliatoi del Palazzetto



I COSTI

I costi complessivi degli impianti sportivi e delle aree verdi si attesta attorno a euro 962.215/anno.

Di seguito si riportano le fonti dei dati di costo annuo e della loro ripartizione.

Costi spazi sportivi (escluso spazio acqua)

Il costo annui degli spazi sportivi si attesta attorno a euro 754.764/anno così ripartiti:

1. Costi per Servizi

I costi per Servizi ammontano a complessivi euro 206.500/anno e sono suddivisi nelle seguenti voci:

- ANTINCENDIO E TERZO RESPONSABILE: il dato di origine è complessivo ed è stato parametrato per ogni impianto sulla base delle dimensioni/tipo di utilizzo/impianti tecnologici esistenti.
- CUSTODIA DIURNA E NOTTURNA: il dato è complessivo ed è stato riparametrato su ogni impianto soprattutto sulla base delle dimensioni e dell'intensità di utilizzo. Attualmente gli impianti sono aperti nei seguenti giorni e orari: LU-VE ore 08.00 – 23.30, SA-DO 08.00-23.
- PULIZIA: il dato è complessivo ed è stato riparametrato su ogni impianto soprattutto sulla base delle dimensioni e dell'intensità di utilizzo. La pulizia è la pulizia ordinaria necessaria a rendere le strutture fruibili, non sono valutata le pulizie straordinarie.
- VERIFICA ATTREZZATURE SPORTIVE: si tratta delle verifiche di legge delle attrezzature sportive da effettuarsi ogni due anni.
- SERVIZI SUPPORTO ATTIVITA' SPORTIVA (PARTITA DI GIRO): si tratta di servizi attualmente svolti da un'associazione sportiva in cambio dell'affitto di una porzione di 5 mq della baracca nr. 1. Si tratta di



servizi di supporto alle attività sportive della pista di atletica (allestimento pista, sistemazione buche salto in lungo ecc.).

2. Costi per Forniture

I costi per le forniture sono riferiti sostanzialmente alle forniture di energia elettrica, acqua e calore ed ammontano complessivamente ad euro 485.700/anno.

- ENERGIA ELETTRICA: il dato è complessivo ed è stato riparametrato su ogni impianto soprattutto sulla base delle dimensioni e dell'intensità di utilizzo. Il dato del consumo a consuntivo, è stato depurato dal costo presunto imputabile alla piscina estiva;
- ACQUA POTABILE: il dato è complessivo ed è stato riparametrato su ogni impianto soprattutto sulla base delle dimensioni e dell'intensità di utilizzo e dalla presenza o meno di docce/servizi igienici. Il dato del consumo a consuntivo, è stato depurato dal costo presunto imputabile alla piscina estiva;
- ACQUA ALTRI USI: è un'utenza utilizzata in pochi impianti sportivi, soprattutto stadio, piscina (qui non considerata) e campi tennis. il dato è complessivo ed è stato riparametrato su ogni impianto soprattutto sulla base degli utilizzi noti o presumibile di acqua "altri usi";
- ENERGIA TERMICA: trattasi di impianto di Teleriscaldamento. All'interno del Centro E. Mattei sono presenti tre PDR che servono diversi gruppi d'impianti:
 - campi tennis/palazzetto/piscina;
 - stadio/palestra A/Palestra B;
 - apsa/villetta

il dato dei consumi rilevati in ciascun PDR è complessivo ed è stato riparametrato sugli impianti di competenza sulla base di stime basate sulle dimensioni degli impianti, dell'intensità di utilizzo, presenza o meno di docce. Il dato del consumo a consuntivo, è stato depurato dal costo presunto imputabile alla piscina estiva.

3. Costi per Manutenzioni

I costi per le manutenzioni sono stimati in euro 31.964/anno e sono stati ripartiti in maniera proporzionale sulla base della tipologia/dimensione dell'impianto sportivo.

- PICCOLE MANUTENZIONI: si tratta di piccole manutenzioni ordinarie/programmate stimate sui dati dell'anno 2023;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIE: sono state considerate solo una quota di manutenzioni straordinarie necessarie a mantenere agibili gli impianti sportivi.

4. Costi per Personale Interno

I costi di gestione delle attività riferite al centro sportivo attualmente in capo al comune in termini di ore di personale interno sono stimate in euro 30.000/anno circa.

Costi aree comuni

I costi per le aree comuni si attestano attorno a euro 208.051/anno così ripartiti:

1. Costi per Servizi

I costi per Servizi ammontano a complessivi euro 70.275/anno e sono suddivisi nelle seguenti voci:

- SPAZZAMENTI, RACCOLTA RIFIUTI, PULIZIA AREE COMUNI: Si tratta dell'attività ordinaria data attualmente in appalto ad Amsa.
- POTATURE E VERIFICHE STABILITA': l'importo è stimato;
- VERIFICHE AREE GIOCHI: si tratta delle verifiche biennali obbligatorie per legge;
- VERIFICA ATTREZZATURE SPORTIVE: si tratta delle verifiche biennali obbligatorie per legge;
- DISINFESTAZIONE E DERATTIZZAZIONE: considerate le sole attività ordinarie;



2. Costi per Forniture

I costi per Forniture sono relativi alla sola utenza elettrica e ammontano a complessivi euro 6.584/anno relativo a quest'unica voce:

- PUBBLICA ILLUMINAZIONE: stima di consumi energia elettrica e manutenzione dei 78 pali presenti nel parco, sulla base dei dati messi a disposizione nel portale di Hera luce;

3. Costi per Manutenzioni

I costi per le manutenzioni sono stati stimati in euro 121.192/anno e sono relative alle seguenti voci:

- PICCOLE MANUTENZIONI: svolta da vari appaltatori;
- MANUTENZIONE VERDE: è svolta da due operai messi a disposizione nell'ambito di appalto con cooperativa sociale.

4. Costi per Personale Interno:

I costi di gestione delle attività riferite al centro sportivo attualmente in capo al comune in termini di ore di personale interno sono stimate in euro 10.000/anno circa.

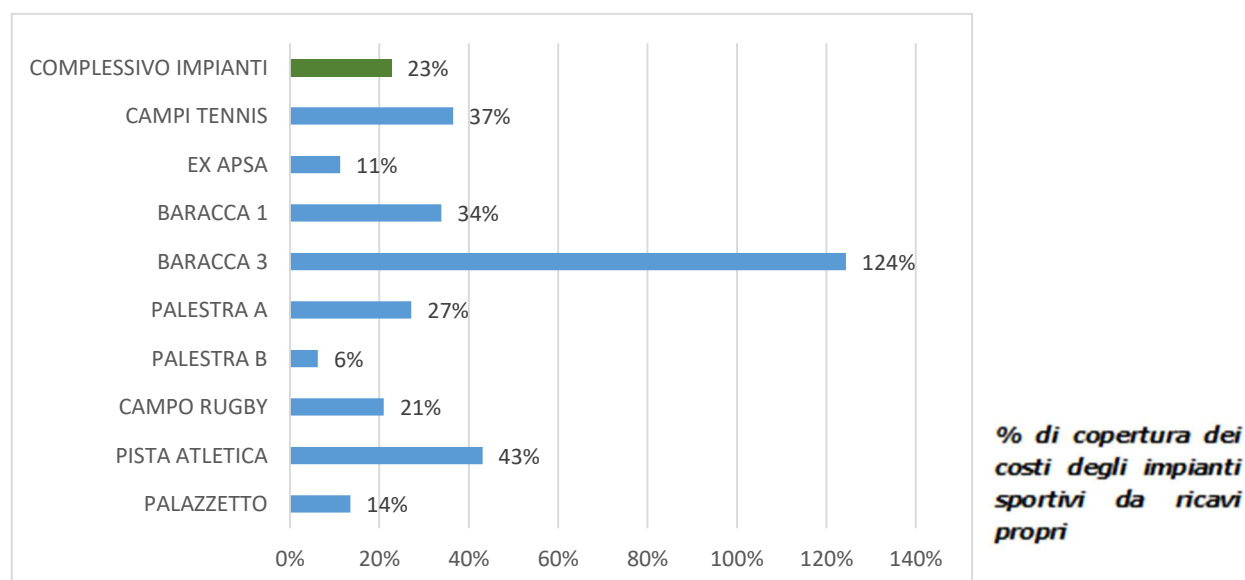
CONCLUSIONI

I costi delle aree comuni impattano nella misura del 22% circa sul totale dei costi del centro.

I costi attribuibili agli spazi sportivi/impianti sportivi ad oggi funzionanti (escluso quindi lo spazio acqua) impattano circa nella misura del 78% delle spese totali.

Mediamente si stima che i costi degli impianti/spazi sportivi aperti sono coperti da incassi propri del Comune per le attività sportive nella misura 23%.

Preso atto che circa il 50% dei costi degli impianti sportivi del centro è dovuto alle utenze, risulta oggettiva la necessità di un intervento incisivo e sostanziale di efficientamento degli edifici.

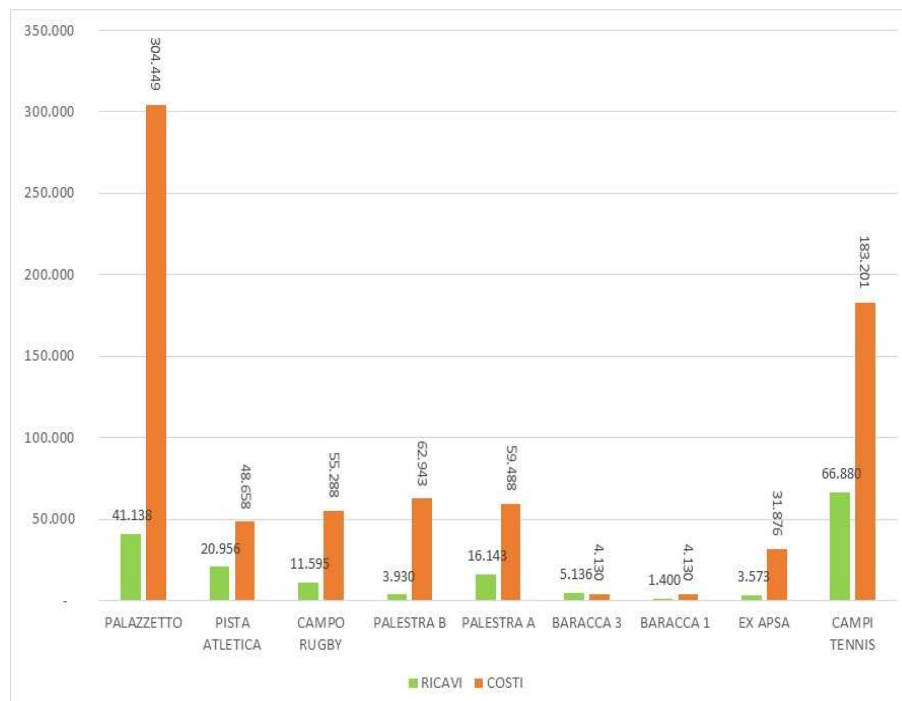


Il minor grado di copertura dei costi è quello della Palestra B, in quanto utilizzata come spogliatoio aggiuntivo per l'atletica e sala di muscolazione a disposizione degli atleti delle associazioni del centro.

Palazzetto e Apsa hanno un grado di copertura basso, imputabile nel primo caso ad alti costi per utenze/pulizia/custodia e nel secondo ad un basso utilizzo.



***Ripartizione
ricavi/costi
suddiviso per
impianto***



Risulta quindi evidente come la Riqualificazione complessiva degli impianti e delle attrezzature presenti nel Parco/Centro Sportivo, comprensiva del loro efficientamento energetico per il contenimento dei consumi futuri, che consenta all'Amministrazione Comunale di poterne rimodulare per il "comparto terra" le modalità di utilizzo oneroso funzionale a garantirne la sostenibilità e dove, per le parti comuni, viene altresì previsto un modello gestionale integrato che individua il gestore del "comparto acqua" quale referente responsabile per una organizzazione e conduzione virtuosa e performante delle attività connesse, costituisce strategico elemento di Pubblico Interesse.

Pubblico Interesse che si concretizza nell'obiettivo strategico di raggiungere per il futuro una ottimizzazione generale dei costi relativi alla gestione del Centro Sportivo che garantisca altresì una sostanziale riduzione e contenimento della quota a carico del bilancio comunale rispetto a quanto attualmente viene previsto.

Ottimizzazione generale con organizzazione e conduzione virtuosa e performante in grado di rimodulare quindi in riduzione l'attuale quota dello squilibrio sopra indicato a carico delle spese in parte corrente del bilancio comunale.

Nei principali obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha definito per la Riqualificazione Urbana del Centro Sportivo E.Mattei, e come gli stessi siano stati opportunamente contestualizzati nelle Proposta in oggetto, si ritrova in modo evidente il "valore pubblico" sotteso al Pubblico Interesse ritenuto presente per questa fase preliminare.

Valore pubblico che viene generato quando si riscontra il "miglioramento del livello di benessere rispetto alle condizioni di partenza" che, nel caso in oggetto, risulta evidente se attribuito ad un immobile riqualificato in grado di fornire nuovamente alla comunità tanti servizi anche nuovi in un ambiente confortevole, sostenibile, performante, attrattivo e piacevole.



Valore pubblico generato altresì da un cambio sostanziale nell'approccio gestionale del proprio patrimonio da parte dell'Amministrazione Comunale dove, nel caso in oggetto di entità cospicua, lo stesso viene 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.

Ulteriori elemento di carattere generale che per la Proposta in oggetto connota in modo rilevante il pubblico interesse si rileva 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.

5. ISTRUTTORIA TECNICA DELLA PROPOSTA

La Proposta in oggetto è stata oggetto di istruttoria tecnica nell'ambito del procedimento delineato dal più volte citato art.4 del D.Lgs.n.38/2021 che prevede un percorso articolato composto dalle seguenti puntuali e definite fasi successive:

- Proposta del Soggetto Privato (Promotore) – DOCFAP
- Valutazione di Fattibilità della Proposta – Conferenza di servizi preliminari
- Se la proposta è ritenuta valida, l'amministrazione la dichiara di pubblico interesse
- Presentazione da parte del promotore del progetto definitivo (P.F.T.E.) + bozza convenzione e PEF asseverato
- Conferenza servizi decisoria con richiesta eventuali modifiche progettuali
- Avvio della Procedura di Gara / dialogo competitivo
- La proposta/ Progetto definitivo del promotore diventa la base di gara
- I concorrenti presentano offerte migliorative rispetto alla proposta originaria
- L'offerta migliore viene selezionata
- Esercizio del Diritto di Prelazione del Promotore (di recentissima emanazione una pronuncia della Corte di Giustizia dell'UE - Sentenza del 05.02.2026 (C-810/2024) – con la quale conferma la contrarietà della disciplina nazionale con l'ordinamento europeo)
- Firma del Contratto / esecuzione progetto
- Controllo e monitoraggio PA

Lo stato attuale raggiunto dal procedimento in corso è quello della dichiarazione di Pubblico Interesse per i contenuti della Proposta esplicitati nel DOCFAP presentato, a seguito dello svolgimento con chiusura positiva della Conferenza di servizi Preliminare.

La conferenza dei servizi preliminare (art. 14, comma 3, L. 241/1990) è uno strumento di semplificazione che permette di ottenere, *prima* della presentazione di un progetto definitivo o complesso, le indicazioni delle amministrazioni sulle condizioni necessarie per ottenere pareri e autorizzazioni. Serve a garantire fattibilità, evitare il diniego finale e ridurre i tempi amministrativi.

La Conferenza di Servizi Preliminare si caratterizza per le seguenti specifiche finalità:

- *Valutazione preventiva: Esamina progetti complessi o insediamenti produttivi prima del deposito formale, verificando la conformità.*
- *Indicazione delle condizioni: Definisce le condizioni per ottenere atti di assenso (nulla osta, pareri, autorizzazioni), permettendo al proponente di adeguare il progetto in anticipo.*
- *Riduzione del rischio: Riduce il rischio di dinieghi in fase di conferenza decisoria finale, poiché le amministrazioni preannunciano le loro posizioni.*



- *Tutela dell'affidamento: Se il progetto definitivo rispetta le indicazioni della fase preliminare, i pareri non possono essere facilmente modificati.*
- *Esito: Il risultato non è un'autorizzazione definitiva, ma un atto di indirizzo che guida la progettazione definitiva*

Nel caso in oggetto La Conferenza dei Servizi Preliminare si è conclusa con decisione finale “positiva con prescrizioni vincolanti per i successivi sviluppi del procedimento”, come da Verbale di chiusura approvato con Determinazione Dirigenziale SAC n.27/2026.

Nell'istruttoria tecnica si è preso atto che, seppur con nota prot.54393/2024 il soggetto privato BLUE FACTORY srl. avesse trasmesso una manifestazione di interesse alla presentazione successiva di una Proposta di partenariato pubblico privato (PPP), la stessa è stata poi presentata da GLAUKOS SSD.

Blue Factory nei documenti del DOCFAP viene qualificata quale “committente” mentre Glaukos SSD quale “proponente” (nella definizione del codice, trattandosi di proposta di iniziativa privata, art. 193 del D.Lgs 36/2023, viene definito “promotore”).

Il termine “committente” è da leggersi come il soggetto che ha commissionato il progetto, assumendone l'iniziativa e il finanziamento, e di “advisor” su operazioni strategiche.

Di fatto come si evince dalla visura camerale di Blue Factory, si tratta di impresa avente come attività principale “servizi d'integrazione di ingegneria integrata” e tale attività è anche confermata dallo scopo sociale dell'impresa. Di seguito uno stralcio dell'oggetto sociale:

Oggetto sociale

IN QUALITA' DI SOCIETA' BENEFIT AI SENSI DELLA LEGGE N. 208 DEL 28 DICEMBRE 2015 (ART. 1 COMMI 376 E SS.), LA SOCIETA' INTENDE PERSEGUIRE UNA O PIU' FINALITA' DI BENEFICIO COMUNE E OPERARE IN MODO RESPONSABILE, SOSTENIBILE E TRASPARENTE NEI CONFRONTI DI PERSONE, COMUNITA', TERRITORI E AMBIENTE, BENI E ATTIVITA' CULTURALI E SOCIALI, ENTI E ASSOCIAZIONI ED ALTRI PORTATORI DI INTERESSE. LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LO SVILUPPO, LA REALIZZAZIONE E LA COMMERCIALIZZAZIONE DI SOLUZIONI E SERVIZI INNOVATIVI AD ALTO VALORE TECNOLOGICO, ED IN PARTICOLARE:

- LO SVILUPPO DEL PROGETTO DI NUOVI MODELLI INCLUSIVI DI INFRASTRUTTURE DI CARATTERE SPORTIVO, LUDICO E/O RICREATIVO, SIA EX NOVO SIA ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DI IMPIANTI E STRUTTURE PREESISTENTI, CARATTERIZZATI DALLA SOSTENIBILITA' DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE, ATTRAVERSO IL RAGGIUNGIMENTO DI UN IMPATTO POSITIVO, E DALL'INCLUSIVITA' DAL PUNTO DI VISTA SOCIALE, ATTRAVERSO IL COINVOLGIMENTO DELLE FAMIGLIE E DELLE VARIE CLASSI SOCIALI;
- LA REALIZZAZIONE DEI PROGETTI SVILUPPATI;
- L'EROGAZIONE DEI SERVIZI RELATIVI ALLA GESTIONE, AL FUNZIONAMENTO E ALLA MANUTENZIONE DELLE INFRASTRUTTURE REALIZZATE E TUTTI I SERVIZI AD ESSI CONNESSI.

INOLTRE, LA SOCIETA', NELLO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' D'IMPRESA, PERSEGUE LE SEGUENTI FINALITA' DI BENEFICIO COMUNE:

- (A) DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITA' E CULTURA;
- (B) RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA;
- (C) INFRASTRUTTURE PER UNA MOBILITA' SOSTENIBILE;
- (D) ISTRUZIONE E RICERCA;
- (E) SALUTE.

In particolare si evidenzia che in quanto Società Benefit si configura come un'impresa che integra, oltre agli obiettivi di profitto, anche uno o più scopi di beneficio comune, operando in modo responsabile e trasparente verso la società e l'ambiente, bilanciando interessi economici e impatto sociale/ambientale, ed è riconosciuta dalla legge italiana (L. 208/2015) come un modello di business sostenibile.

In sintesi, gli elementi caratterizzati questa tipologia di società possono essere così riassunti:

- *Doppio scopo: Persegue il profitto finanziario e, contemporaneamente, effetti positivi o la riduzione di impatti negativi su persone, comunità, territori, beni culturali e ambiente.*



- *Responsabilità estesa: Gli amministratori devono bilanciare gli interessi degli azionisti con quelli di tutti gli altri portatori di interesse (stakeholder).*
- *Trasparenza: È obbligata a pubblicare una relazione annuale di impatto che descrive gli obiettivi e i risultati ottenuti nel perseguimento del beneficio comune.*
- *Modello innovativo: Rappresenta un'evoluzione del concetto di impresa, unendo profitto e sostenibilità in un unico modello giuridico, ispirato alle Benefit Corporation americane.*

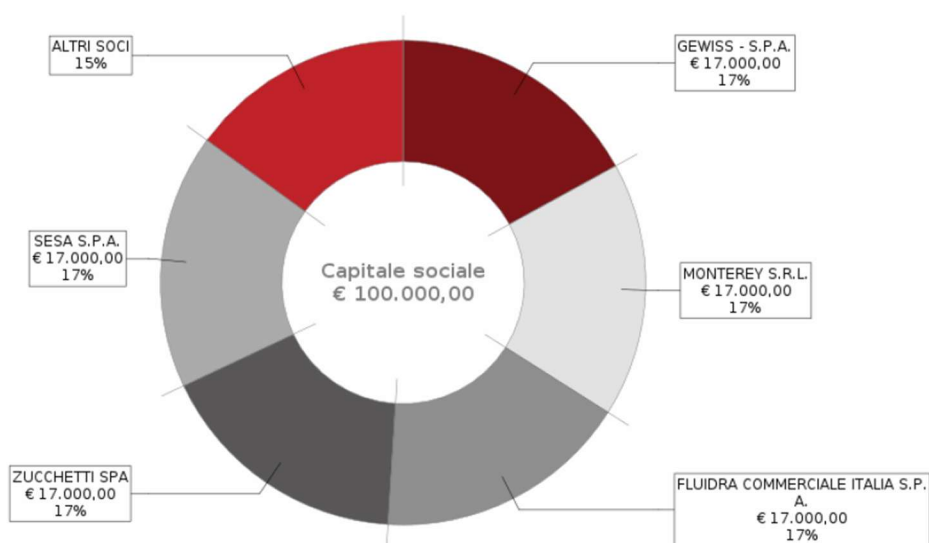
La società pur essendo di recente costituzione (2022), si presenta con un assetto societario che pare solido sia dal punto di vista del capitale sociale (di cui il 76% versato) che dell'assetto proprietario;

3 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro	Deliberato:	100.000,00
	Sottoscritto:	100.000,00
	Versato:	76.000,00
	Conferimenti in denaro	

4 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 23/11/2022



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Relativamente al possesso dei requisiti generali e speciali dei promotori per interventi di Project Financing, nell'istruttoria si è preso atto del parere 3954 del 5 febbraio 2026 pubblicato dal Ministero Infrastrutture e Trasporti in merito alla necessità o meno che il promotore di un project financing debba possedere i requisiti generali e speciali già all'atto della presentazione della proposta oppure all'atto di indizione della procedura di gara. Nel merito il Ministero precisa che, per le proposte di project financing ad iniziativa privata predisposte prima del correttivo (d.lgs 209/2024), il promotore non deve già possedere i requisiti generali e speciali al momento della presentazione della proposta (come invece stabiliva l'art. 183 del d.lgs. 50/2016), dovendo indicarli nella proposta e possederli (anche tramite RTI/avvalimento) alla gara, cioè quando vengono



pubblicati gli atti di gara e si presentano le offerte, ai sensi dell'art. 193, comma 3, del d.lgs 36/2023. Tale meccanismo è stato confermato anche dopo l'entrata in vigore del decreto correttivo (d.lgs. 209/2024), che ha riscritto l'art. 193 ma ha confermato che i requisiti devono essere posseduti alla gara, essendo in sede di proposta sufficiente la relativa indicazione.

Nell'ambito del procedimento in oggetto, seppur previsto in fase successiva alla conclusione della fase di gara per l'affidamento dell'appalto di concessione (art.4 c.11 del D.Lgs. n.38/2021) e con richiamo esplicito al "D.Lgs. n.36/2023" in materia di finanzia di progetto, si ritiene opportuno contestualizzare nella documentazione della Proposta agli atti il tema della "Società di Scopo" ex. Art.194.

L'art. 194 del D.lgs 36/2025 prevede al c.1 che *"...Per gli affidamenti superiori alla soglia di cui all'art.14, c.1, lett.a), il bando di gara per l'affidamento di una concessione nella forma della finanzia di progetto prevede che l'aggiudicatario costituisca una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Il bando di gara indica l'ammontare minimo del capitale sociale della società. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata, a pena di esclusione, la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto..."*

Nella nota Protocollo Generale n° 45850 del 17/11/2025 pervenuta dal promotore, si conferma la successiva costituzione di SPV (Special Purpose Vehicle o Società di Scopo), che risulterà affidatario anche della gestione dei servizi relativi le "aree comuni" del Parco.

Viene prevista una struttura con la seguente composizione:

- *Soggetti Investitori (Holding);*
- *General Contractor;*
- *SSD di Gestione;*

Il tema delle società di scopo merita un approfondimento visto la particolarità del soggetto:

- Le società di scopo, nell'ambito del project financing, sono entità giuridiche create specificamente per realizzare e gestire un progetto specifico, in questo caso, un'opera pubblica o un servizio di pubblica utilità affidato tramite concessione.
- L'obiettivo principale è quello di separare il rischio finanziario del progetto dal bilancio del promotore, garantendo una maggiore solidità e trasparenza finanziaria.
- La società di scopo possiede piena autonomia patrimoniale e un patrimonio proprio che non può essere aggredito dai creditori dei singoli soci. Quest'ultimo aspetto è fondamentale in quanto il capitale di rischio degli investitori ricade tutto sulla SPV, pertanto, essa assume la maggior responsabilità imprenditoriale, acquisisce il capitale di debito proveniente da terzi finanziatori e svolge la funzione organizzativa e manageriale dell'attività economica.
- Questa società, che può essere a responsabilità limitata o consortile, subentra nel rapporto di concessione senza necessità di ulteriori approvazioni amministrative.
- La società di scopo può realizzare i lavori e i servizi affidati, anche attraverso affidamenti ai soci, purché in possesso dei requisiti di legge.
- Il contratto di concessione regola le modalità di sostituzione dei soci e la possibile cessione delle quote della società di scopo, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e garantire, nei limiti di cui sopra, il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera.
- Le società di scopo possono emettere obbligazioni e titoli di debito, anche in deroga a limiti del codice civile, per finanziare il progetto.
- I soci della società restano solidalmente responsabili con la società di scopo nei confronti dell'amministrazione per l'eventuale rimborso del contributo percepito. In alternativa, la società di scopo



può fornire alla pubblica amministrazione garanzie bancarie e assicurative per la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo in corso d'opera, liberando in tal modo i soci.

L'istruttoria condotta in questa fase del procedimento ex. Art.4 del D.Lgs. n.38/2021 risulta finalizzata a valutare nella documentazione preliminare della Proposta la presenza di contenuti ritenuti idonei a sostenere il Pubblico Interesse.

Come esplicitato in altro capitolo della Relazione, la valutazione viene richiesta in merito alla documentazione prodotta dal soggetto proponente che, per espressa disposizione normativa, risulta sviluppata ad un livello di approfondimento preliminare negli aspetti e temi progettuali (DOCFAP).

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali, di seguito «DOCFAP», è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale ed è prodromico alla redazione del Documento di indirizzo alla progettazione. Esso individua e analizza le possibili soluzioni progettuali che possono riguardare differenti alternative sintesi di considerazioni in merito a: l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, ove applicabile, le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture lineari (oppure relative alla mobilità e al trasporto); per le opere puntuali, l'alternativa tra la realizzazione di una nuova costruzione o il recupero di un edificio esistente, ovvero il riutilizzo di aree dismesse o urbanizzate o degradate, limitando ulteriore consumo di suolo; sempre per le opere puntuali di nuova costruzione la localizzazione dell'intervento.

Lo stesso documento è oggetto per espressa disposizione normativa (art.4 c.4 D.Lgs. n.38/2021) a modifiche progettuali richieste dal Comune ove ritenute necessarie al fine di superare eventuali criticità e/o lacune della Proposta.

Le caratteristiche e finalità proprie del DOCFAP definiscono implicitamente anche la circoscritta rilevanza che in questa fase assumono le considerazioni di carattere economico finanziario legate alla convenienza, alla sostenibilità e all'equilibrio economico e finanziario della Proposta riportate nel relativo PEF.

Il piano economico-finanziario (PEF) in questa fase non è asseverato in quanto costituisce anch'esso un documento preliminare e, come il DOCFAP, potenzialmente soggetto a successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, proprio l'oggettiva variabile connessa alla determinazione dei costi reali del progetto, necessariamente demandati alla fase di approfondimento connessa alla redazione del PFTE successiva al Pubblico Interesse della Proposta, dove vengono sviluppate nei dettagli le specifiche scelte e soluzioni tecnologiche, non consente di attribuire al PEF allegato al DOCFAP ulteriore rilevanza al di fuori di una mera stima preliminare tra più soluzioni di quella che presenta il miglior rapporto costi/benefici per la collettività.

Il piano economico-finanziario (PEF Preliminare) che correda il documento di fattibilità /DOCFAP è quindi un documento a sé stante e provvisorio, che integra la composizione documentale della prima fase di una Proposta ai sensi del D. Lgs 38/2021.

La redazione del PEF asseverato nella successiva fase di presentazione del PFTE dovrà infatti necessariamente tenere conto delle modifiche richieste in questa fase preliminare ed adeguarsi ai dettagli sviluppati nella fase successiva alla dichiarazione di Pubblico Interesse.

Evidente ed oggettivo risulta infatti il collegamento diretto tra i costi dell'intervento in progetto, come ottenuti e determinati in modo definitivo nello sviluppo approfondito del livello di progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE ex. Progetto definitivo), e le conseguenti considerazioni e valutazioni di carattere economico-finanziario legate alla sostenibilità, convenienza ed equilibrio della soluzione individuata.

La valutazione fatta in sede di istruttoria per la Conferenza di Servizi Preliminare deve quindi necessariamente vertere principalmente sui contenuti del documento di fattibilità / DOCFAP, così come, da parte dell'Amministrazione, l'eventuale e successiva Dichiarazione Preliminare di Pubblico Interesse della Proposta.



Il PEF preliminare non asseverato previsto a corredo del DOCFAP dal c.1 dell'art.4 del D.Lgs. n.38/2021, non risulta infatti richiamato nel c.4 ove si dispone espressamente che il Comune, previa Conferenza di Servizi Preliminare in ordine al DOCFAP e ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara il Pubblico Interesse della proposta.

Il PEF asseverato che deve essere presentato nella seconda fase successiva alla dichiarazione di Pubblico Interesse assume invece una estrema rilevanza nel procedimento in corso.

In particolare la seconda fase di una Proposta ai sensi del D. Lgs 38/2021 è schematizzata all'art 4 c.5 che così dispone:

- sulla base della dichiarazione di Pubblico Interesse della proposta di cui al comma 4, il soggetto proponente presenta al Comune il progetto di fattibilità tecnica ed economica, conformemente alle norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, relativo alla prevenzione degli incendi;
- quest'ultimo tiene conto delle condizioni indicate in sede di Conferenza di Servizi Preliminare ed è redatto (nel rispetto del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n.36).
- il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) è corredato:
 - di una bozza di convenzione con l'Amministrazione (..)
 - di un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte all'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta ed i costi sostenuti per la predisposizione del (progetto di fattibilità tecnica ed economica) e dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione e gestione dell'impianto.

In questa fase successiva quindi sia il progetto di fattibilità tecnica ed economica, che la bozza di convenzione e piano economico-finanziario asseverato saranno nuovamente valutati dall'Amministrazione al fine di verificare:

- la congruenza tecnico-progettuale
- l'effettivo Trasferimento dei Rischi ai sensi dell'Art 177 c.2 del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'Equilibrio Economico Finanziario del PEF Asseverato ai sensi dell'Art 177 c.5;
- la Convenienza e Fattibilità della Proposta ex Art 175 c.2.

Successivamente a tale verifica positiva da parte dell'Amministrazione si potrà procedere come previsto dall'art 4 comma 7 del D. Lgs 38/2021 nelle fasi come di seguito riportato.

Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato previa Conferenza di Servizi Decisoria, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato, può richiedere al proponente le modifiche strettamente necessarie ai fini della valutazione positiva del progetto e ne delibera in via definitiva l'approvazione entro 60 giorni dalla presentazione dello stesso.

Pertanto è solo dopo il superamento dell'esame della conferenza di servizi decisoria che l'Amministrazione potrà approvare in via definitiva la Proposta, verificare e approvare il Progetto, inserirlo nella Programmazione Triennale ed indire la Procedura di Gara.

Nell'ambito della situazione sopra delineata, durante l'istruttoria connessa alla Conferenza di Servizi Preliminare sono state valutate anche le componenti economico e finanziarie contenute nel PEF a corredo del DOCFAP riscontrando specifiche criticità evidenziate nel parere interno del servizio finanziario.

Per tali criticità, con riferimento alla particolare fase preliminare del procedimento più volte richiamato, sono state individuate opportune e puntuali prescrizioni che, determinate quali vincolanti per la successiva fase



operativa del procedimento (sviluppo del PFTE e PEF asseverato), consentono di ritenerne superabile il contenuto ai fini della dichiarazione di Pubblico Interesse.

In particolare nel Verbale di Conclusione della Conferenza di Servizi Preliminare sono state declinate specifiche prescrizioni funzionali, nella propria obbligatorietà vincolante per il Promotore nello sviluppo documentale delle successive fasi del procedimento, al superamento delle criticità evidenziate, configurandosi pertanto come elementi condizionanti e non ostativi rispetto alla chiusura positiva della stessa Conferenza.

Nello specifico, richiamate le criticità economico-finanziarie rilevate e condivisa la necessità che le stesse trovino puntuale superamento nelle successive fasi di sviluppo dell'iniziativa, nella istruttoria condotta è stato evidenziato che le prescrizioni formulate e relative, in particolare:

- alla revisione del PEF,
 - alla definizione del modello gestionale delle parti comuni,
 - alla riduzione dei costi ordinari a carico dell'Ente,
 - alla possibile rimodulazione della concessione che valuti la possibilità dell'introduzione di meccanismi di ritorno economico per l'Amministrazione e/o alla valutazione di soluzioni progettuali alternative;
- devono intendersi quali condizioni necessarie e vincolanti per il prosieguo del procedimento.

Il parere interno del servizio finanziario, alla luce di quanto sopra e nell'ambito dell'istruttoria, viene considerato e qualificato come "non ostativo" alla chiusura positiva della Conferenza di Servizi preliminare, consentendo alla Giunta Comunale di procedere alla dichiarazione di interesse pubblico dell'iniziativa, in forma espressamente condizionata al recepimento e soddisfacimento delle prescrizioni indicate.

L'istruttoria tecnica sviluppata nell'ambito della Conferenza di Servizi Preliminare si è conclusa considerando presenti le condizioni e presupposti per supportare la decisione finale di chiusura della stessa con parere positivo con prescrizioni vincolanti per i successivi sviluppi del procedimento.

Tali prescrizioni vincolanti, da considerare quali elementi di sintesi dei diversi contributi di analisi e valutazioni rispetto ai singoli temi, vengono di seguito richiamate e opportunamente integrate:

- alla luce della documentazione prodotta e dello svolgimento della Conferenza, per i seguenti aspetti si ritiene necessario un adeguato approfondimento e sviluppo prescrittivo nelle successive fasi della redazione del PFTE:
 - in considerazione del fatto che la proposta di fattibilità prevede un efficientamento energetico con l'obiettivo del raggiungimento della nZEB (Edificio a energia quasi zero), si richiede di sviluppare nell'ambito del progetto definitivo le proposte atte a verificare opportunità di accedere a contributi del GSE;
 - in merito alla gestione delle parti comuni, si ritiene necessario valutare un'ottimizzazione nella gestione integrata del comparto acqua e del comparto terra di alcuni servizi accessori quali pulizie, manutenzione del verde e custodia. L'esternalizzazione di tali servizi, ora in capo al Comune per la parte terra, dovrà evidenziare un vantaggio in termini di costi/utilizzo di risorse interne/miglioramento del servizio (vedi anche nota successiva di valore Pubblico). Si evidenzia che per i suddetti servizi il proponente dovrà considerare di applicare una "clausola sociale", finalizzata alla continuità occupazionale degli operatori in servizio;
 - in merito all'importo dei costi riferiti alle "aree comuni" del Parco E. Mattei e alla ripartizione degli stessi tra costi imputabili al "comparto acqua" e al "comparto terra", si evidenzia che dovranno essere oggetto di una dettagliata valutazione in fase di progetto definitivo;
 - in considerazione del fatto che la proposta attiene alla gestione di un servizio pubblico locale, e in considerazione del fatto che il PIAO pone il Valore Pubblico al centro dell'azione amministrativa, definendolo come *"il miglioramento del benessere economico, sociale, ambientale e sanitario generato*



per la collettività”, sarà necessario la definizione in fase di PFTE di alcuni indici “con dei valori obiettivo” che definiscano il Valore Pubblico e che ne permettano il monitoraggio durante le fasi di vita della concessione. In particolare, sarà necessario definire uno o più indici che valorizzino la “Capacità Sociale” (nei confronti dell’utenza), intesa come impatto (quantitativo, qualitativo, temporale, monetario dei servizi erogati sul livello di benessere degli utenti e stakeholder, e riferita ai bisogni degli stessi;

- in merito agli impianti sportivi, secondo norma, dovrà essere acquisito il parere preventivo del CONI, in sede di conferenza di servizi decisoria;
- in considerazione della rilevante e sostanziale interrelazione esistente, nell’ambito dell’obiettivo generale strategico di **elevata priorità per l’Amministrazione Comunale** rappresentato dalla **Riqualificazione Urbana complessiva del Parco e Centro Sportivo E. Mattei**, tra la proposta in oggetto relativa al “comparto acqua” e quella soggetta a sponsorizzazione relativa al “comparto terra”, risulta necessario che la fase operativa successiva alla dichiarazione di Interesse Pubblico di sviluppo del PFTE garantisca l’ottimizzazione dei tempi attraverso una sua durata limitata al massimo 4/5 mesi entro la quale dovrà essere presentata la relativa documentazione finale. Tale vincolo temporale risponde all’interesse pubblico rappresentato dalla celerità e coordinamento che deve essere garantito tra le fasi dei due procedimenti (Sponsor e PPP) in quanto necessario per raggiungere concretamente l’obiettivo di realizzare l’intervento di Riqualificazione complessiva dell’immobile pubblico;
- in relazione al rilancio dell’intero comparto “Parco Mattei” lo sviluppo della Proposta nella fase del PTFE dovrà necessariamente tener conto delle interazioni che si svilupperanno dai due comparti “acqua” e “terra” e di come queste potranno incidere sugli aspetti ambientali, non solo all’interno del perimetro del parco, ma anche delle aree residenziali e non, limitrofe del quartiere;
- in considerazione dei vincoli e tutele paesistico e ambientali vigenti sull’area e sui fabbricati/immobili lo sviluppo della Proposta nella fase del PTFE dovrà necessariamente garantire elevati livelli qualitativi delle soluzioni progettuali a tutela dei valori della tradizione locale che rappresenta il Parco ed il Centro Sportivo per la comunità locale;
- Considerato altresì nella parte della documentazione riguardante le componenti economico-finanziarie la presenza di specifiche criticità, si ritiene necessario che per il loro superamento venga garantito nel successivo sviluppo operativo del procedimento il necessario adempimento in merito ai seguenti aspetti:
 - il PEF necessariamente revisionato nella fase successiva dimostri in modo puntuale e sicuramente la sostenibilità economico-finanziaria dell’intervento, anche con particolare riferimento alla capacità del "comparto acqua" di sostenere la quota parte competente delle spese di gestione delle parti comuni;
 - la proposta sviluppi compiutamente il modello gestionale delle parti comuni individuando il gestore del comparto acqua quale gestore responsabile e definendo una chiara e verificabile ripartizione dei costi tra “Comparto acqua”; “Comparto terra” e Comune (in relazione quest'ultimo all'utilizzo delle aree a fruizione libera del Parco);
 - sia dimostrata nel successivo sviluppo del PFTE e PEF asseverato la sostenibilità da parte della Proposta finale di poter garantire il perseguimento dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione di riduzione sostanziale degli attuali costi ordinari a carico del bilancio dell'ente per la gestione del Parco;
 - nelle successive fasi di approfondimento progettuale (PFTE) ed economico-finanziario (PEF) vengano valutate possibili rimodulazioni della durata della concessione, eventuali meccanismi di ritorno economico per l'A.C. e/o criteri performanti di partecipazione ai ricavi;
 - siano analizzate soluzioni progettuali alternativi con possibile riduzione dell'esposizione finanziaria complessiva prevista a carico dell'Ente;

6. CONCLUSIONI

L’istruttoria ha portato ad attestare la sussistenza degli elementi per valutare, ai sensi dell’art. 4 comma 4 del D.Lgs. 38/2021, il Pubblico Interesse della Proposta con riguardo all’alternativa n.1 presentata da Glaukos



ssd, San Martino Buon Albergo (VR), Viale del Lavoro, 33 nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare.

Il Pubblico Interesse del documento di fattibilità relativo alla Proposta di Riqualificazione dell'Impianto Natatorio viene individuato negli elementi sotto riportati ed esplicitati nella Relazione:

- valorizzazione immobile sportivo nella sua complessità;
- qualità dell'intervento proposto;
- innovazione e sostenibilità;
- ottimizzazione delle fasi progettuali ed esecutive;
- gestione delle aree comuni con riduzione costi ordinari a carico dell'Ente;

Che i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente potranno essere valutati complessivamente e in modo puntuale solo a seguito della presentazione del PFTE e del PEF asseverato e, quindi, nella fase meglio descritta ai commi 5 e seguenti dell'articolo 4 del D.lgs 38/2021.

Il proponente, a seguito della dichiarazione di pubblico interesse, potrà presentare il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (corrispondente al definitivo di cui al precedente codice appalti), corredato dalla documentazione di cui all'articolo 4, commi 5 e 6 del D.Lgs. 36/2023 (bozza di convenzione, piano economico finanziario asseverato).

Tale documentazione, rappresentativa dello sviluppo tecnico-economico-finanziario approfondito della fase preliminare conclusa con la Conferenza di Servizi Preliminare e conseguente dichiarazione di Pubblico Interesse, sarà oggetto di successiva Conferenza dei Servizi Decisoria (con possibilità di richiedere eventuali ulteriori modifiche se ritenute necessarie) che, in caso di valutazione finale positiva, consentirà all'Amministrazione Comunale di procedere alla sua approvazione definitiva.

Il progetto (PFTE) approvato è posto a base di procedura di affidamento, indetta dalla stessa Amministrazione che ha convocato la conferenza decisoria e da concludersi comunque entro 120 giorni dalla sua approvazione.

Nei documenti previsti dalla normativa vigente per il procedimento in atto, art.4 c.5 del d.lgs. n.38/2021, il proponente dovrà garantire in modo vincolante l'avvenuto adempimento rispetto alle prescrizioni ritenute condizionanti il Pubblico Interesse come valutate nell'istruttoria tecnica e nella Conferenza di Servizi Preliminare.

In particolare quindi nel PFTE, PEF asseverato e Bozza di Convenzione presentati nei termini stabiliti si dovranno ritrovare in modo oggettivo, chiaro ed univoco al fine di poterne consentire l'approvazione previa conferenza di Servizi Decisoria, i risultati connessi alle seguenti prescrizioni:

- alla luce della documentazione prodotta e dello svolgimento della Conferenza, per i seguenti aspetti si ritiene necessario un adeguato approfondimento e sviluppo prescrittivo nelle successive fasi della redazione del PFTE:
 - in considerazione del fatto che la proposta di fattibilità prevede un efficientamento energetico con l'obiettivo del raggiungimento della nZEB (Edificio a energia quasi zero), si richiede di sviluppare nell'ambito del progetto definitivo le proposte atte a verificare opportunità di accedere a contributi del GSE;
 - in merito alla gestione delle parti comuni, si ritiene necessario valutare un'ottimizzazione nella gestione integrata del comparto acqua e del comparto terra di alcuni servizi accessori quali pulizie, manutenzione del verde e custodia. L'esternalizzazione di tali servizi, ora in capo al Comune per la parte terra, dovrà evidenziare un vantaggio in termini di costi/utilizzo di risorse interne/miglioramento del servizio (vedi anche nota successiva di valore Pubblico). Si evidenzia che per i suddetti servizi il proponente dovrà considerare di applicare una "clausola sociale", finalizzata alla continuità occupazionale degli operatori in servizio;



- in merito all'importo dei costi riferiti alle "aree comuni" del Parco E. Mattei e alla ripartizione degli stessi tra costi imputabili al "comparto acqua" e al "comparto terra", si evidenzia che dovranno essere oggetto di una dettagliata valutazione in fase di progetto definitivo;
- in considerazione del fatto che la proposta attiene alla gestione di un servizio pubblico locale, e in considerazione del fatto che il PIAO pone il Valore Pubblico al centro dell'azione amministrativa, definendolo come *"il miglioramento del benessere economico, sociale, ambientale e sanitario generato per la collettività"*, sarà necessario la definizione in fase di PFTE di alcuni indici "con dei valori obiettivo" che definiscano il Valore Pubblico e che ne permettano il monitoraggio durante le fasi di vita della concessione. In particolare, sarà necessario definire uno o più indici che valorizzino la "Capacità Sociale" (nei confronti dell'utenza), intesa come impatto (quantitativo, qualitativo, temporale, monetario dei servizi erogati sul livello di benessere degli utenti e stakeholder, e riferita ai bisogni degli stessi);
- in merito agli impianti sportivi, secondo norma, dovrà essere acquisito il parere preventivo del CONI, in sede di conferenza di servizi decisoria;
- in considerazione della rilevante e sostanziale interrelazione esistente, nell'ambito dell'obiettivo generale strategico di **elevata priorità per l'Amministrazione Comunale** rappresentato dalla **Riqualficazione Urbana complessiva del Parco e Centro Sportivo E. Mattei**, tra la proposta in oggetto relativa al "comparto acqua" e quella soggetta a sponsorizzazione relativa al "comparto terra", risulta necessario che la fase operativa successiva alla dichiarazione di Interesse Pubblico di sviluppo del PFTE garantisca l'ottimizzazione dei tempi attraverso una sua durata limitata al massimo 4/5 mesi entro la quale dovrà essere presentata la relativa documentazione finale. Tale vincolo temporale risponde all'interesse pubblico rappresentato dalla celerità e coordinamento che deve essere garantito tra le fasi dei due procedimenti (Sponsor e PPP) in quanto necessario per raggiungere concretamente l'obiettivo di realizzare l'intervento di Riqualficazione complessiva dell'immobile pubblico;
- in relazione al rilancio dell'intero comparto "Parco Mattei" lo sviluppo della Proposta nella fase del PFTE dovrà necessariamente tener conto delle interazioni che si svilupperanno dai due comparti "acqua" e "terra" e di come queste potranno incidere sugli aspetti ambientali, non solo all'interno del perimetro del parco, ma anche delle aree residenziali e non, limitrofe del quartiere;
- in considerazione dei vincoli e tutele paesistico e ambientali vigenti sull'area e sui fabbricati/immobili lo sviluppo della Proposta nella fase del PFTE dovrà necessariamente garantire elevati livelli qualitativi delle soluzioni progettuali a tutela dei valori della tradizione locale che rappresenta il Parco ed il Centro Sportivo per la comunità locale;
- Considerato altresì nella parte della documentazione riguardante le componenti economico-finanziarie la presenza di specifiche criticità, si ritiene necessario che per il loro superamento venga garantito nel successivo sviluppo operativo del procedimento il necessario adempimento in merito ai seguenti aspetti:
 - il PEF necessariamente revisionato nella fase successiva dimostri in modo puntuale e sicuramente la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, anche con particolare riferimento alla capacità del "comparto acqua" di sostenere la quota parte competente delle spese di gestione delle parti comuni;
 - la proposta sviluppi compiutamente il modello gestionale delle parti comuni individuando il gestore del comparto acqua quale gestore responsabile e definendo una chiara e verificabile ripartizione dei costi tra Comparto acqua; Comparto Terra e Comune (in relazione quest'ultimo all'utilizzo delle aree a fruizione libera del Parco);
 - sia dimostrata nel successivo sviluppo del PFTE e PEF asseverato la sostenibilità da parte della Proposta finale di poter garantire il perseguimento dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione di riduzione sostanziale degli attuali costi ordinari a carico del bilancio dell'ente per la gestione del Parco;
 - nelle successive fasi di approfondimento progettuale (PFTE) ed economico-finanziario (PEF) vengano valutate possibili rimodulazioni della durata della concessione, eventuali meccanismi di ritorno economico per l'A.C. e/o criteri performanti di partecipazione ai ricavi;



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**SERVIZI TECNICI E
DEL TERRITORIO**

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

- siano analizzate soluzioni progettuali alternativi con possibile riduzione dell'esposizione finanziaria complessiva prevista a carico dell'Ente;

San Donato Milanese, li 6/03/2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

ing. Domenico Martini*

(*) firmato digitalmente