



Conferenza dei Servizi preliminare ex. Art.4 D.Lgs. n.38/2021

in forma semplificata ed in modalità asincrona,
ai sensi degli artt. 14, comma 3, e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii..

Valutazione della documentazione presentata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021 dalla GLAUKOS SSD Viale del Lavoro 33, 37036 San Martino Buon Albergo (VR), relativa alla proposta di "riqualificazione e gestione del centro natatorio Enrico Mattei", sito in via Caviaga n. 4, San Donato Milanese

Verbale di chiusura

Richiamato

lo svolgimento della Conferenza dei servizi preliminare convocata dal Sindaco, alla quale sono stati invitati a partecipare le amministrazioni ed Enti coinvolti, di seguito riportati, con nota di indizione prot. n. 28982 del 10/07/2025, il cui avvio è stato richiesto dal proponente con nota prot. 28391 del 07/07/2025.:

- REGIONE LOMBARDIA – Presidenza
- Comando Provinciale VV.FF. Milano
- Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici di Milano
- ATS Milano – Città Metropolitana
- ARPA Dipartimento di Melegnano
- Città Metropolitana di Milano - Mobilità e Trasporti
- C.O.N.I. – C.I.S.
- Federazione Italiana Nuoto
- E.N.A.C.- Direzione Operatività
- S.E.A. Spa - Esercizi Aeroportuali Aeroporti di Milano – Pianificazione Aeroportuale
- Terna S.p.A. - Area Operativa Trasmissione di Milano
- Amiacque S.r.l.
- CAP Holding S.p.A.
- Duereti S.r.l.
- Metroweb S.p.A.
- Fastweb S.p.A.
- TIM S.p.A.
- B.T. Italia S.p.A.
- Snam Rete Gas S.p.A.
- Italgas S.p.A. - Distretto Nord
- A2A Servizi alla Distribuzione S.p.A. (Unareti S.p.A.)
- Retelit Digital Services S.p.A. (ex E-Via Retelit S.p.A.)
- Hera Luce S.r.l.
- Eni Servizi S.p.a.
- Eni Plenitude S.p.a.
- Eni S.p.a.
- Comune di San Donato Milanese
 - Area Affari Generali, Istituzionali e Finanziari
 - Area Sviluppo di Comunità



- Area Area Sviluppo produttivo
- Polizia Locale
- Segretario Generale
- Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio
- Servizio Mobilità
- Servizio Ecologia ed Ambiente
- S.U.A.P.

la seduta di apertura per l'illustrazione della proposta che è stata fissata in modalità asincrona il giorno 17/07/2025, prevedendo il giorno 25/08/2025 quale termine perentorio entro il quale le Amministrazioni ed Enti coinvolti devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza; il verbale della seduta allegato alla presente;

Preso atto

che nei termini previsti, ma anche in momenti successivi e comunque ritenuti accoglibili in relazione alla particolare complessità e rilevanza strategica dell'intervento oggetto della proposta e del procedimento tecnico-amministrativo delineato dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021, sono pervenuti i seguenti pareri (ovvero riscontrata l'avvenuta assenza), allegati alla presente:

- **Regione Lombardia** – Presidenza – NON RISPONDE
- **Comando Provinciale VV.FF. Milano (prot. 29605/2025)** *NON EMETTE PARERE* rileva che dovranno essere avviati i procedimenti amministrativi ai sensi degli artt. 3 e 4 del DPR 151/2011 e attuati i contenuti dei D.lgs. 81/08 e D.M. 02/09/2021.
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano (prot. 33798/2025)** *NON RISPONDE* e specifica che per quanto attiene il profilo di tutela del patrimonio archeologico, la Soprintendenza si pronuncerà nella fase di presentazione del PFTE della soluzione scelta. Sono presenti indicazioni circa la documentazione da allegare al PFTE.
- **ATS Milano – Città Metropolitana (prot. 32419/2025)** *NON RILEVA ECCEZIONI* sotto il profilo igienico sanitario edilizio, vincolato all'acquisizione, in fase di successiva progettazione acquisita dei pareri secondo norma.
- **ARPA Dipartimento di Melegnano (prot. 8446/2025)** *NON EMETTE PARERE* e specifica che l'agenzia fornisce il proprio contributo tecnico nell'ambito dei procedimenti di valutazione ambientale strategica per effetti del Titolo II alla Parte II del d.lgs n. 152/06 e della d.g.r. 10/11/2010, e non in fase di rilascio di titoli urbanistici o simili.
- **Città Metropolitana di Milano - Mobilità e Trasporti** – NON RISPONDE
- **C.O.N.I. – C.I.S.** – NON RISPONDE
- **Federazione Italiana Nuoto (prot. NR. 32158)** NULLA OSTA rispetto al progetto di fattibilità, fatte salve le verifiche sul progetto definitivo
- **E.N.A.C.- Direzione Operatività (prot. 32049/2025):** *riscontra che potrà esprimere il proprio parere nell'ambito della conferenza di servizi in oggetto esclusivamente in seguito ad azioni svolte dal proponente con le modalità indicate nella presente ed a fronte delle successive analisi e verifiche.*
- **S.E.A. Spa - Esercizi Aeroportuali Aeroporti di Milano – Pianificazione Aeroportuale** – NON RISPONDE
- **Terna S.p.A. - Area Operativa Trasmissione di Milano** – NON RISPONDE
- **Amiacque S.r.l.** – NON RISPONDE
- **CAP Holding S.p.A. (prot. 33553/2025)**



- SETTORE ACQUEDOTTO: *PARERE POSITIVO CON RISERVA subordinato al di rispetto delle prescrizioni;*
- FASCIA RISPETTO POZZO IDROPOTABILE: *PARERE POSITIVO*
- SETTORE FOGNATURA: *PARERE POSITIVO CON RISERVA con l'elenco delle relative prescrizioni*
- **Duereti S.r.l. (prot. 30054/2025)** *NON ESPRIME PARERE e riscontra che dall'analisi della documentazione pervenuta, non è stato possibile determinare con esattezza il fabbisogno di energia elettrica del progetto edilizio.*
- **Metroweb S.p.A.** – NON RICONTRA
- **Fastweb S.p.A.** – NON RICONTRA
- **TIM S.p.A. (prot. 3296/2025)** *NON ESPRIME PARERE riscontra che la richiesta va indirizzata a Fibercoop per competenza*
- **FiberCoop (prot. 30502/2025)** *ESPRIME PARERE DI MASSIMA FAVOREVOLE, subordinato alla risoluzione delle interferenze qualora emergessero nella fase esecutiva dell'opera.*
- **B.T. Italia S.p.A.** – NON RICONTRA
- **Snam Rete Gas S.p.A. (prot. 30012/2025)**– *NULLA OSTA in quanto le opere non interferiscono con i metanodotti di propria competenza.*
- **Italgas S.p.A. - Distretto Nord** – NON RICONTRA
- **A2A Servizi alla Distribuzione S.p.A. (Unareti S.p.A.)** – NON RICONTRA
- **Retelit Digital Services S.p.A. (ex E-Via Retelit S.p.A.)** – NON RICONTRA
- **Hera Luce S.r.l.** – NON RICONTRA
- **Eni Servizi S.p.a.** – NON RICONTRA
- **Eni Plenitude S.p.a.** – NON RICONTRA
- **Eni S.p.a. (prot. 29098/2025)** – *NULLA OSTA in quanto non presenti oleodotti Eni per la divisione Energy Evolution – Refining Evolution & Transformation*

Comune di San Donato Milanese

Sono state condotte interlocuzioni ed incontri interni tra gli uffici del Comune coinvolti che hanno portato alla formalizzazione di pareri con prescrizioni da parte dell'Area Affari Generali, Istituzionali e Finanziari e del Servizio Tutela Ambientale, Paesaggio, Ecologia e Verde Urbano.

Preso atto altresì

della richiesta di chiarimenti ed integrazioni prot. nr. 30117/2025 e-40517/2025 e successivi riscontro con integrazioni presentata dal soggetto proponente agli atti prot. 32162/2025 e 45850/2025 che sono state ritenute congrue in riferimento e relazione alla fase del procedimento individuata come “preliminare e propedeutica” alla dichiarazione di pubblica utilità da parte dell'Amministrazione Comunale prevista dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021.

Considerato

che la presente Conferenza Preliminare risulta incardinata nel procedimento definitio all'art.4 del D.Lgs. n.38/2021 e finalizzata, nel caso di progetti di particolare complessità, a valutare i contenuti del Documento di Fattibilità delle alternative progettuali, di seguito «DOCFAP» per indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso;

che Il DOCFAP individua e analizza le possibili soluzioni progettuali ed è corredato da un piano economico-finanziario che in questa fase risulta privo del requisito di asseverazione in quanto di carattere preliminare e potenzialmente soggetto a successive modifiche ed integrazioni connesse e conseguenti allo sviluppo successivo;



che il procedimento delineato all'art.4 del D.Lgs. n.38/2021 prevede in capo al Comune la possibilità di chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta indicando, al c.5, che il successivo progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) deve tenere conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare;

Considerato nel merito i seguenti aspetti per i quali, alla luce della documentazione prodotta e dello svolgimento della Conferenza, 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 al proponente 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, 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 all'impianto natatorio e al resto della "parte 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 interconnessione 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;
- 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.

Considerato altresì nella proposta in oggetto la presenza di specifiche criticità che richiedono, per il loro superamento 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 garantito 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 ed economico-finanziario vengano valutate possibili rimodulazioni della durata della concessione, eventuale 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;

Tutto quanto sopra premesso, preso atto dei pareri acquisiti in forma espressa ovvero in silenzio-assenso (la mancata espressione da parte delle Amministrazioni ed Enti invitati equivale ad assenso senza condizioni ex art. 14-bis c.4 della L. 241/90) e richiamato le considerazioni sopra dettagliate, da considerare quali prescrizioni vincolanti per i successivi sviluppi del procedimento, in data odierna e con il presente Verbale la Conferenza di Servizi Preliminare si conclude con parere POSITIVO CON PRESCRIZIONI.

San Donato Milanese li, 13.02.2026

Il Responsabile del Procedimento
(ing. Domenico Martini) (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.