



Area Servizi alla Collettività

Centro Sportivo di via XXV Aprile, nr. 16 – San Donato Milanese
Proposta di "riqualificazione e gestione ai sensi dell'art 4. Del Dlgs 38/2021"

VALUTAZIONE DI FATTIBILITA E PUBBLICO INTERESSE DELLA
PROPOSTA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO/TERRITORIALE



La struttura sportiva è ubicata a nord di San Donato Milanese tra la via XXV Aprile e la SP415 "Paullese". L'accesso all'area è garantito dall'ingresso su via XXV Aprile.

L'impianto, realizzato tra il 1996 e il 1998, è costituito da un fabbricato ove sono ubicati degli spogliatori, magazzino e uffici, una sala ristorante e un bar. Adiacenti al fabbricato sono presenti 4 campi polivalenti tennis/calcio coperti da tensostrutture e un campo da calcio a 7 scoperto.

L'area in cui si trova l'impianto, sita in zona marginale del territorio, slegata dal contesto urbano, è caratterizzata dalla presenza di alcune attività del settore terziario e ricettivo, con assenza di residenza stabile.

L'area tuttavia è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture viabilistiche quali la Sp. 415 – ex Paullese e prossima alla fermata della metropolitana M3 e al raccordo con la tangenziale est.

Per ulteriori dettagli nel merito all'ubicazione e alle caratteristiche del centro, si rimanda al parere emesso dal competente servizio Governo del Territorio e Gestione del Patrimonio.

L'impianto è stato definito, con Deliberazione C.C. nr 67/2008 "impianto sportivo a rilevanza economica". Si definiscono impianti a rilevanza economica gli impianti la cui gestione è remunerativa, in grado di produrre reddito, cioè sostenere i fattori produttivi e produrre eventuali utili di gestione, in questo caso necessari anche a sostenere gli investimenti previsti dal progetto

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ATTI DI PROGRAMMAZIONE E INDIRIZZO

Si richiamano di seguito atti assunti dall'Amministrazione Comunale 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";
- la Delibera Giunta Comunale nr. 99 del 11/07/2023 di approvazione del DUP 2024-2026, che prevede alla Missione 06, Programma 1 la promozione di forme di PPP (Partenariato pubblico privato) nelle sue diverse declinazioni ai fini di riqualificare gli impianti sportivi comunali. Tali indirizzi sono stati confermati anche nel DUP 2024/2026 e nel DUP 2025/2027;
- 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.

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 corredato da 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, che assume il ruolo di proponente, 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, ove il progetto definitivo del promotore diventa la base di gara
- L'offerta migliore viene selezionata.

Si evidenzia che con Sentenza del 05/02/2026 (C-810/2024) la Corte di Giustizia dell'UE si è pronunciata definitivamente, confermando la contrarietà della disciplina nazionale riferita al diritto di prelazione nella finanza di progetto con l'ordinamento europeo. Tale indicazione è confermata anche dalla Deliberazione della Corte dei Conti sezione regionale dell'Emilia Romagna, nr. 14/2026/PAR. Rilevando pertanto allo stato attuale la non sussistenza di diritto di prelazione, al promotore risulta comunque garantito, salvo diverse disposizioni normative successive, ai sensi dell'art. 199, comma 12 del Codice, il rimborso dei costi sostenuti nel limite del 2,5% del valore dell'investimento da parte dell'aggiudicatario. 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.29/2026.

3. PREMESSE

In considerazione della scadenza della concessione del centro sportivo in oggetto a Kick off s.r.l. previsto in data 30/06/2024, il medesimo gestore ha promosso un progetto - agli atti prot. nr. 28361/2024 - di ammodernamento del centro sportivo di via XXV aprile e successiva gestione.

La proposta prevedeva la realizzazione di nr. 1 Campo indoor polivalente con superficie in parquet sportivo e nr. 2 Campi Outdoor per le discipline Paddle/beach volley/beach soccer/beach tennis, con annessione di un'area attualmente non oggetto della concessione, oltre all'installazione di impianto fotovoltaico, riqualificazione degli impianti di riscaldamento e riqualificazione delle aree spogliatoi già esistenti.

Di seguito alcuni dati:

- l'investimento iniziale quantificato in Euro 524.636,00 oltre IVA;
- interventi di manutenzioni straordinarie durante la durata della concessione pari ad Euro 634.000,00.;
- fonti di finanziamento: accensione di un mutuo per Euro 300.000 + finanziamento soci per Euro 170.000;
- durata: 24 anni;
- valore della concessione, circa 10,5 ml Euro, calcolata sulla base delle entrate attuali con incremento annuo minimo (di circa 1,7%, vicino al tasso medio d'inflazione dell'anno 2025);
- canone a favore del Comune di Euro 7.000 i primi 9 anni, di circa Euro 24.010 nell'anno dal 10° al 13°, con progressivi incrementi a partire dal 14° anno, fino ad arrivare a un canone di Euro 30.341 il 24° anno.

Gli indici economici finanziari denotavano alcune incongruenze.

Al fine di valutare se l'idea risultasse sufficiente rispetto a quanto previsto dalla normativa ed idonea nei contenuti a soddisfare le esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale, sia in relazione alla promozione dello sport che in merito al buon funzionamento degli impianti sportivi di proprietà, è stata avviata apposita istruttoria preliminare. L'ulteriore finalità della suddetta analisi, è stata quella di valutare se la proposta fosse in grado di garantire un'ottimale gestione del bene pubblico, così come di rispondere alle preliminari verifiche tecnico-amministrative richieste per dare avvio al procedimento ex art. 4 del D.lgs 38/2023.

In riscontro della comunicazione informativa inviata alla Giunta Comunale, prop. nr. 682 del 20/02/2025, l'indirizzo dell'Amministrazione, evidenziava e richiedeva di garantire una valorizzazione del patrimonio immobiliare Comunale secondo gli indirizzi contenuti nel DUP che, nel caso in oggetto, non sembrava trovare adeguata quantificazione nei valori previsti dal canone. Lo stesso indirizzo integrato dalla disposizione espressa dalla medesima Amministrazione Comunale circa l'opportunità di avviare valutazioni e considerazioni approfondite in merito ad eventuale valorizzazione anche attraverso una possibile alienazione del bene.

In adempimento all'indirizzo di cui sopra, è stata avviata un'indagine di mercato "manifestazione di Interesse" finalizzata a valutare l'eventuale esistenza di possibili operatori privati interessati a presentare una proposta che potesse consentire un apprezzato ruolo strategico ai fini di servizi sportivi e di socializzazione, un canone superiore, ovvero durata minore della concessione rispetto alla proposta di cui in premessa, ritenendo che il suo risultato di tale indagine potesse costituire elemento propedeutico ad eventuali successive valutazioni specifiche e comparate di valorizzazione del bene immobile anche in termini di alienazione, essendo tale avviso puramente esplorativo e non vincolante per l'Amministrazione. Il suddetto avviso è stato approvato con det. 158/2025, nella quale esplicitate tutte le premesse di cui sopra, si definivano le seguenti caratteristiche ai fini della valutazione di un pubblico interesse di eventuali proposte.

4. AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

L'indagine esplorativa pubblica è stata finalizzata ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti interessati, nell'ambito e secondo procedimento amministrativo delineato nel D. Lgs. n.38/2021 (ai sensi degli artt. 4 o 5 a seconda del soggetto proponente) a presentare una proposta per realizzare un intervento di riqualificazione

dell'impianto sportivo e successiva gestione. Al fine di darne massima pubblicità, è stato pubblicato, per nr. 32 giorni, sul portale Aria di Regione Lombardia, all'Albo Pretorio del Comune e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito comunale.

Di seguito si riportano le indicazioni riportate nell'avviso circa gli indirizzi a cui si sarebbero dovute attenere le proposte (da presentare eventualmente in fase successiva) al fine di poter valutarle di interesse pubblico:

- promuovere la pratica sportiva con finalità prevalentemente ludico-motorie-ricreative-educative;
- valorizzare l'associazionismo sportivo espressione del territorio e che da anni opera nel settore sportivo;
- realizzare, in applicazione del principio di sussidiarietà delineato dall'art. 118 della Costituzione, una gestione dei servizi a valenza sociale, con la collaborazione di soggetti utilizzatori;
- realizzare una gestione efficace ed efficiente dell'impianto, con l'assenza di oneri ordinari e straordinari a carico del Comune e garantendo una adeguata valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso il riconoscimento al Comune di un canone concessorio congruo;
- riqualificare in modo complessivo l'impianto e le attrezzature sportive presenti con particolare attenzione ai seguenti obiettivi di interesse dell'Amministrazione Comunale:
 - efficientamento energetico complessivo;
 - riqualificazione complessiva e generale dei fabbricati/immobili ed attrezzature sportive presenti;
 - implementazione qualitativa e quantitativa delle attività e discipline sportive;
 - rifunzionalizzazione di spazio esistente con realizzazione di luogo polifunzionale per svolgimento di attività sportive di squadra (basket-volley-calcio-pallamano...) con area attrezzata per pubblico di dimensioni e caratteristiche congrue ad un utilizzo dilettantistico;
 - riqualificazione delle aree e spazi esterni con analisi di fattibilità di loro possibile rifunzionalizzazione parziale per attività e discipline sportive outdoor;
 - riqualificare l'immobile a destinazione commerciale per la ristorazione presente finalizzato al miglioramento delle potenzialità e qualità prestazionali funzionali ad ottimizzare un suo possibile utilizzo differenziato e flessibile degli spazi, sviluppato anche per intrattenimento nelle ore serali, e concorrente alla sostenibilità economica complessiva della gestione con valorizzazione del canone riconosciuto all'Amministrazione Comunale;

Durata pari (art.178 D.Lgs. n.36/2023) al periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere il recupero degli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori di riqualificazione, insieme con un ritorno sul capitale investito e, comunque, non superiore ad anni venticinque (25).

Requisiti del soggetto interessato:

- non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare ex art. 94 e successivi del D. Lgs.36/2023;
- assenza di situazioni debitorie nei confronti del Comune di San Donato Milanese;
- avere maturato esperienza nella gestione di un impianto sportivo polivalente nei tre anni precedenti.

Con Determinazione n. 112 del 09/06/2025 si è preso atto dell'unica manifestazione di interesse pervenuta dall'operatore economico, Kick Off S.R.L., attuale gestore e, con apposita comunicazione è stata aggiornata la Giunta in merito all'avvio del procedimento ai sensi dell'art.4 del D.lgs 38/2021.

5. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE E GESTIONE - 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 con una sintesi di considerazioni in merito. Tale 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.

Dando seguito all'esito della suddetta manifestazione d'interesse, sono state avviate interlocuzioni preliminari con il soggetto promotore. La documentazione relativa alla proposta è pervenuta al Protocollo Generale dell'Ente con nr. n.35383 e n. 35384 del 09/09/2025. A seguito della presa visione, con prot. nr. 40999/2025 sono stati richiesti alcuni i

chiarimenti, integrazioni e adeguamenti, a seguito dei quali è stata presentata una proposta conseguentemente aggiornata, agli atti prot. nr. 45097- 45100- 45101 e 45107 del 11/11/2025. In ultima, con Protocollo Generale n° 47828/2025 è stata richiesto un aggiornamento dello schema di convenzione in quanto alcune clausole non erano pertinenti rispetto la prospettiva di affidamento in project financing. Lo schema di convenzione aggiornato è stato trasmesso dal promotore con prot. nr. 49273 del 09/12/2025.

La proposta complessivamente è composta dai seguenti elaborati:

DOCUMENTI

- PF 000 Relazione progetto organizzativo gestionale e finanziario centro sportivo Kick Off
- PF 001 DOCFAP
- PF 001 DOCFAP All. 1
- PF 001 DOCFAP All. 2
- PF 002 Studio di impatto ambientale
- PF 003 Piano Economico Finanziario di massima
- PF 004 Schema di Convenzione
- PF 005 Tavole Grafiche
- PF 006 Stima dei Costi e Quadro Economico
- PF 007 Relazione di sostenibilità dell'opera
- PF 008 Cronoprogramma
- PF 009 PSC

ALLEGATI

- Preventivi

Sintesi della proposta – FASE PRELIMINARE (DOCFAP)

Gli elementi caratterizzanti la proposta preliminare, scelta come preferibile tra altre alternative dal promotore (soluzione B), sono i seguenti:

- Durata: **anni 20**;
- Valore della concessione: **Euro 12.889.696**;
- **Investimenti iniziali:**

Gli investimenti iniziali sono suddivisi nei primi due anni di concessione, e vengono realizzati senza chiusura del centro, che rimane operativo. Essi prevedono:

- realizzazione di campo polivalente coperto con superficie in legno con realizzazione di tribuna;
- realizzazione di una nuova area summer sport comprensiva di n.2 campi di beach volley outdoor e n.2 campi di padel outdoor, in porzione di area a verde di proprietà comunale attualmente non ricompresa nell'ambito della concessione;
- manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico consistente in relamping campi sportivi, manutenzione straordinaria impianti di condizionamento e manutenzione dei locali spogliatoi, realizzazione di nuovo spogliatoio piano terra/seminterrato, nuovo arredo bar e spogliatoi, rifacimento della superficie del tetto della palazzina al fine dell'installazione di impianto fotovoltaico;
- completamento di recinzione esistente a seguito di integrazione nell'area oggetto di concessione di area attualmente a verde pubblico.
- Totale dei **lavori, al netto dell'IVA**, è pari a **Euro 653 553,91**, a cui si aggiungono **somme a disposizione** (spese tecniche, IVA ecc.) per **Euro 147.036,09**, oltre **interessi passivi** su debito di **Euro 36.940,00**. Il costo dell'investimento totale è pertanto pari ad **Euro 837.530,00**;
- Fonti di finanziamento:
 - Debito: **Euro 372.361**;
 - Equity (capitale proprio): **Euro 328.441**;

Non viene dichiarato come viene finanziata la parte eccedente degli investimenti, ma di fatto prendendo visione dei prospetti previsionali, risulta finanziato con flussi di cassa della gestione corrente entrate correnti.

- Investimenti in manutenzioni straordinarie in corso di gestione: **Euro 369.000,00** + IVA per un totale di Euro 450.180,00;
- Canone annuo riconosciuto al Comune: **Euro 54.000** al netto IVA;
- Principali indicatori economici:
WACC: 9,72%

VAN Progetto: Euro 15.492,00;

TIR Progetto; 10,09%

Ke: 17,29%

VAN Azionisti: Euro 20.531,00

TIR Azionisti: 19,02%

DSCR Medio: 1,40

LLCR Medio: 3,9

DPBP - Discounted Payback Period: 19 anni.

In merito alla verifica circa la Convenienza Economica e la Sostenibilità Finanziaria di tutti gli Indicatori, si rimanda integralmente al parere prot. 49426/2025 redatto da KG PROJECT SRL, appositamente incaricato con Determinazione n. 386 del 20/11/2025. In tale relazione viene evidenziato che, premesso che non disponendo della versione editabile del PEF della Proposta, l'analisi di tale PEF è stata limitata a quanto desumibile dai prospetti presenti nella documentazione in formato pdf, si può affermare che nel Piano Economico Finanziario della Proposta sia riscontrabile l'Equilibrio Economico Finanziario di cui all'art. 177 comma 5 del Codice.

Si dà evidenza che nella proposta il concessionario assume il rischio operativo secondo le previsioni dell'art. 177, c. 5 del Codice in particolare qui si richiamano:

comma 2: << *il concessionario assume il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario*>>.

Comma 3: << *Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori esterni, non soggetti al controllo delle parti. Non rilevano i rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore*>>.

Si evidenzia che la proposta non prevede alcun onere e/o contributo in capo al Comune.

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

Gli elementi maggiormente connotanti il pubblico interesse per la proposta si rilevano nel fatto che la gestione di impianti sportivi comunali è riconosciuta come un servizio pubblico locale, ai sensi dell'art. 112 del d.lgs. n. 267/2000, per cui l'utilizzo del patrimonio si fonde 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.

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

- Razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio incrementando l'efficienza nella gestione e nell'uso del patrimonio comunale;

- Efficientamento della gestione e uso del patrimonio immobiliare concesso a soggetti terzi>>.

Oltre alla valorizzazione del patrimonio pubblico legato agli investimenti, si riportano, per maggior dettaglio, alcuni elementi caratterizzanti la proposta e che esplicitano il valore pubblico della stessa.

Riqualificazione degli spazi sportivi

La realizzazione di un nuovo spazio sportivo polivalente e degli spazi sportivi outdoor ha lo scopo principale di promuovere la pratica sportiva, nelle sue finalità ludico-ricreative oltre con particolare attenzione ed apertura verso l'associazionismo sportivo locale. Ciò denota una linea d'indirizzo della gestione votata a una maggiore attenzione e incentivazione dello sport nelle sue finalità aggregative, sociali ed educative rispetto all'attuale, pur mentendo la possibilità di utilizzo da parte di soggetti singoli privati.

La realizzazione del nuovo campo coperto dotato di una piccola tribuna, in particolare, ha la funzione, dichiarata, di creare uno spazio idoneo all'utilizzo da parte delle A.S.D. del territorio per corsi e attività in particolare nei settori giovanili delle discipline del Volley e del Basket. Tale ipotesi, vista la carenza nel territorio di strutture idonee allo svolgimento di tali attività sportive, è particolarmente interessante anche alla luce del fatto che per ovviare a tale mancanza il comune ha sottoscritto un accordo con città metropolitana di Milano per l'utilizzo delle palestre del polo scolastico Omnicomprensivo.

L'utilizzo di tali impianti da parte di associazione sportive territoriali, comporta un aggravio dei costi sia dal lato delle associazioni sportive, che dal lato Comune. Infatti le prime, oltre alla tariffa attualmente applicata dal comune secondo il regolamento comunale, devono farsi carico dei costi di custodia e pulizia. Dal lato comune, oltre all'aggravio delle attività amministrative e organizzative in capo all'ufficio Sport correlate anche alle problematiche intrinseche delle strutture e della modalità di gestione che vede più attori coinvolti, l'Ente corrisponde a città metropolitana un maggiore importo di circa il 20-30% rispetto a quanto incassato (stima annua dei maggiori costi, variabile sulla base dell'utilizzo, 20.0000-30.0000 Euro).

La nuova "outdoor sport area", utilizzabile per attività del Padel, Beach Volley, beach tennis e beach soccer, con l'inserimento di discipline e giochi sportivi che al momento non sono presenti sul nostro territorio, va ad implementare l'offerta sportiva. Gli spazi non potranno essere coperti perché dovrà rimanere terreno permeabile per i vincoli a cui è sottoposta la zona, e quindi l'utilizzo prevalente sarà nel periodo primaverile/estivo. Si evidenzia che per la realizzazione di questi impianti outdoor, si prevede di includere l'area ora non inclusa nell'attuale perimetro della concessione.

La proposta prevede in oltre un miglioramento degli spogliatoi esistenti (presso la palazzina) e la realizzazione di nuovo spogliatoio.

Rigualificazione degli ambienti dedicati a bar e ristorazione

Gli interventi previsti sono finalizzati ristorazione per elevarne comfort, decoro e funzionalità. L'offerta del bar/ristorante della proposta, soprattutto serale, è pensata in continuità e in coerenza con la vocazione sportiva e sociale dell'impianto e ad essa funzionale, con proposte convenzionate e collegate ad eventi/attività sportive, proposte di "wellness food", con l'obiettivo di promuovere uno stile di vita sano, anche dal punto di vista della corretta alimentazione.

Si prevede di mantenere e sviluppare il servizio verso imprese della zona, anche offrendo il servizio di organizzazione di eventi aziendali.

Rigualificazione impianti tecnologici

La realizzazione di un impianto fotovoltaico posto sul tetto della palazzina e il rifacimento della centrale termica contribuirà a rendere il centro sportivo più efficiente e "green", con una riduzione dei consumi stimata del 20%.

In generale, la possibilità di ricorrere a capitali privati è un elemento centrale del rilancio verso l'ammodernamento delle strutture sportive anche in ragione delle esigenze di contenimento della spesa pubblica, poiché consente, in tutto o in parte, di sgravare il bilancio dell'ente dagli oneri d'investimento e dalla correlata gestione dell'impianto. Di conseguenza, nei contratti di partenariato, in particolare nel caso di opere tiepide (e calde), parte (o tutto) del costo di gestione è a carico degli utenti, a differenza del contratto di appalto, connotato da un investimento iniziale e dalle successive spese di gestione dell'opera a carico dell'amministrazione.

Secondo questa prospettiva, si può cogliere una convergenza delle due norme principali a cui si riferisce il procedimento in oggetto, ovvero il D.lgs 36/2023 e il D.lgs 38/2021 verso il principio di risultato, il quale assume, nell'attuale Codice dei contratti pubblici, una posizione di vertice nella gradazione dei principi, mentre nel Decreto 38/2021, pur non essendo menzionato espressamente, la chiave di lettura dell'intera intelaiatura normativa consente d'individuare la netta preminenza dell'interesse pubblico realizzativo e la strumentalità delle procedure per conseguirlo.

In particolare, la disciplina contenuta nel comma 2, dell'art. 4, sembra enumerare le finalità secondo una graduazione implicita di importanza. Difatti, il principale compito del PEF non può che tendere al raggiungimento del complessivo equilibrio sostenibile dell'iniziativa, comprensiva sia dei probabili costi di realizzazione che quelli di gestione successiva dell'impianto, sia delle utilità economiche e dei ricavi che si trarranno dal suo utilizzo. Tuttavia il comma riporta anche che la proposta deve valorizzare del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza

energetica, aspirando a coniugare i due profili, con un intervento che garantisca la propria sostenibilità economica e alimenti uno sviluppo del tessuto urbano.

7. VERIFICHE RELATIVE ALLA ESPERIENZA E PROFESSIONALITÀ' DEL PROMOTORE

Dalla Visura Camerale, si verifica che la società, costituita nel 1999, è iscritta con codice ATECO 93.11.90 "Gestione di altri impianti sportivi n.c.a.", così come è coerente con l'attività l'oggetto sociale.

Si rileva che il promotore, attuale concessionario, non ha pendenza con il Comune e risulta in regola con gli adempimenti contrattuali previsti.

Premesso che l'esecutore dei lavori dovrà possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di qualificazione per eseguire lavori pubblici, in merito alla gestione specifica del centro, il promotore risulta chiaramente avere esperienza pregressa specifica che gli consente di formulare delle previsioni sullo sviluppo, anche di carattere economico/finanziario che scaturiscono dal quanto già sperimentato.

Relativamente al possesso dei requisiti generali e speciali dei promotori per interventi di Project Financing, si richiama nel merito l'art. 193, comma 3, del d.lgs 36/2023 ove si precisa che per le proposte ad iniziativa privata, il promotore non deve già possedere i requisiti generali e speciali al momento della presentazione della proposta, ma ha tali requisiti devono essere posseduti in sede di gara, alla presentazione delle offerte.

Si specifica, in questa sede anche se in riferimento alle fasi successive del procedimento, che 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 finanza di progetto prevede che l'aggiudicatario costituisca una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile."*

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.
-

8. CONCLUSIONI

Si premette che la "dichiarazione di Pubblico Interesse" in relazione al documento di fattibilità deve essere 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.

In particolare nel Verbale di Conclusione della Conferenza di Servizi Preliminare sono state declinate specifiche prescrizioni funzionali, vincolanti 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. Di seguito vengono brevemente riassunti i temi più rilevanti:

- rispetto delle vigenti norme di compensazione in riferimento ad essenze abbattute.
- viste le normative a cui è soggetta l'area pubblica oggetto di ampliamento dell'area sportiva, eventuale affidamento in concessione a soggetto terzo potrà essere oggetto a specifica procedura ad evidenza pubblica.
- necessario verificare preliminarmente la destinazione originaria e legittima del locale spogliatoio oggetto di ampliamento.
- necessità di acquisire, in fase di redazione PFTE, il parere preventivo del C.O.N.I. in relazione a interventi che riguardano gli spazi/impianti sportivi, previsto dal Regio Decreto 2 febbraio 1939 n. 302.
- adeguato approfondimento e sviluppo prescrittivo nelle successive fasi della redazione del PFTE riguardante gli spazi aventi destinazione commerciale funzionale a valutare possibili opportunità di utilizzo, anche differenziato per fasce d'orario e fruizione, aventi auspiccate ricadute positive nel PEF, che qui si specifica, dovrà essere presentato anche in formato "aperto" (con formule visibili).

L'istruttoria condotta, 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 alla soluzione "B" presentata da Kick Off s.r.l., nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Rossella Enrica Tolomei *

(*) firmato digitalmente