



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 7 del 22/01/2026

Oggetto: PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE E GESTIONE AI SENSI DELL'ART 5. DEL DLGS 38/2021 DELLA PALESTRA EDIFICIO POLIFUNZIONALE VIA UNICA BOLGIANO PERVENUTA DA ALL'A.S.D. QWAN KI DO HO TRAO - RICONOSCIMENTO PUBBLICO INTERESSE

L'anno duemilaventisei addì 22 del mese di gennaio alle ore 12:14, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Presente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Assente

Totale Presenti 7

Totale Assenti 1

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE MARTINA STEFANEA LAURA.

Alle ore 12:22 entrano l'Assessore Carlo Salvatore Barone e l'Assessora Valeria Resta.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 13/02/2024 "Valorizzazione e gestione degli impianti sportivi suscettibili di interventi di rigenerazione, riqualificazione e ammodernamento, la cui gestione e' destinata a favorire l'aggregazione e l'inclusione giovanile e sociale" sono state approvate le Linee Guida in materia di applicazione della disposizione dell'Art. 5 del D.lgs. n. 38/2021 che prevede modalità agevolate e semplificate per l'affidamento della gestione ad Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro;

Evidenziato in particolare:

- che con il Decreto Legislativo del 28 febbraio 2021 n. 38, recante misure in materia di riordino e di riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi, il Governo ha dato attuazione alla delega conferitagli dal Parlamento con l'art. 7 della Legge 8 agosto 2019 n. 86;
- che tale Decreto, rientrante in un più vasto processo di riforma, che ha coinvolto la normativa in materia sportiva, dopo una serie di rinvii, è entrato in vigore il 1° gennaio del 2023;
- che tra le diverse novità introdotte, particolarmente rilevante per gli Enti Locali proprietari di impianti e strutture sportive, è la disposizione di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo in discorso che prevede un sistema semplificato per agevolare la riqualificazione e gestione del patrimonio pubblico da parte delle Associazioni e le Società Sportive senza fine lucrativo;
- che in particolare, tali associazioni possano presentare all'ente locale sul cui territorio esista un impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare corredato da un piano di fattibilità economico finanziario finalizzato a realizzare gli interventi di cui si è detto e la successiva gestione dell'impianto, a condizione che essa sia tesa a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile;
- che la disposizione normativa prevede altresì che, alla ricorrenza dei predetti presupposti, nel caso in cui l'ente locale riconosca l'interesse pubblico del progetto, esso affida direttamente la gestione dell'impianto al soggetto proponente determinando la durata del rapporto contrattuale che ne consegue in forma proporzionale al valore dell'intervento, con la specificazione che non può essere inferiore a cinque anni;
- che la procedura di affidamento diretto deve comunque tenere conto dei principi eurocomunitari che ormai caratterizzano qualunque modalità di affidamento a terzi di beni e impianti pubblici, che possono essere destinati a concessioni a soggetti terzi, ove non direttamente gestiti dai comuni proprietari, soltanto avuta la necessaria considerazione della trasparenza, pubblicità e non discriminazione che deve caratterizzare l'azione amministrativa;

Richiamato nel merito il Parere della funzione consultiva ANAC n. 33 del 8 ottobre 2025, che conferma a livello interpretativo quanto già delineato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 13/02/2024 e che qui si richiama nel punto saliente:

<<... considerato che la previsione in esame fa espresso riferimento all'affidamento diretto della gestione dell'impianto sportivo, con ciò derogando all'evidenza pubblica, ai fini dell'applicazione della stessa, va precisato che:

(i) sotto il profilo soggettivo, la disposizione può trovare applicazione esclusivamente nel caso in cui un'Associazione o Società Sportiva senza fini di lucro, abbia presentato all'ente locale una proposta relativa ad un impianto da riqualificare;

(ii) all'ente locale deve pervenire una sola proposta in tale senso;

(iii) la proposta, corredata da un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria, deve riguardare un impianto sportivo da "rigenerare, riqualificare o ammodernare", quindi un impianto che necessita di importanti lavori di adeguamento, in quanto evidentemente non più adeguato alle sue esigenze funzionali;

(iv) la proposta deve perseguire la finalità di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile;

v) il valore dell'affidamento deve essere inferiore alla soglia comunitaria individuata dall'art. 14 del Codice.

In ossequio ai principi di pubblicità e trasparenza, inoltre, l'ente locale deve garantire la conoscibilità del progetto presentato, mediante pubblicazione dello stesso sul proprio sito internet.>>;

Preso atto che in data 25/06/2024, è pervenuta una Proposta di Valorizzazione e Gestione della palestra dell'edificio polifunzionale sito in via Unica a Bolgiano da parte dell'A.S.D. Qwan Ki Do Ho Trao - associazione sportiva iscritta all'albo delle associazioni Comunali con nr. 140 - ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 38/2021 agli atti prot. nr. 27624/2024 e successive integrazioni prot. nr. 4406/2024, 35230-44597/2025, composta dalla seguente documentazione:

- Istanza e scheda Illustrativa proposta ai sensi della D.G. n. 23/2024;
- Relazione di Progetto e con descrizione caratteristiche della gestione;
- Atto costitutivo e statuto;
- Iscrizione a registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche;
- Prospetto flussi di cassa previsionali;
- Bozza schema di Contratto;
- Matrice dei Rischi;
- Piano delle manutenzioni;
- Documentazione tecnica composta da:
 - Computo Metrico Estimativo;
 - Preventivo delle attività di cui al attività di cui al DPR 151/2011
 - Schede tecniche dei materiali e report fotografico.

Evidenziato che l'iter del procedimento stabilito dalla Deliberazione G.C. n.23/2024 in merito alla valutazione di eventuali proposte presentate da soggetti esterni, prevede sommariamente le seguenti fasi, che nel caso in specie si ripercorrono:

- *individuazione di una commissione tecnica nominata dal Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica Ambiente e Opere Pubbliche che verifichi, oltre alla sussistenza dei presupposti di legge, la presenza dei presupposti definiti dalla Giunta Comunale al fine di valutare il pubblico interesse della proposta. La Commissione si deve esprimere entro 30 giorni dalla data di presentazione della proposta;*
 - con Determinazione nr. 327/2024, il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica e Opere Pubbliche ha nominato apposita commissione per esaminare la proposta pervenuta.
- *al termine dell'istruttoria condotta dalla Commissione, in caso di valutazione positiva, pubblicazione della proposta negli elementi essenziali per nr. 10 giorni sul sito informatico ed all'Albo Pretorio dell'Ente, al fine di darne informazione pubblica;*
 - la commissione ha verificato la sussistenza degli elementi necessari per definire il pubblico interesse, dandone atto in apposito verbale, allegato alla presente, evidenziando che la proposta risponde a tutti i presupposti, sia normativi che definiti dalla Delibera di Giunta Comunale nr. 23/2024.
 - in data 05/07/2024 è stato pubblicato per nr. 10 giorni sul sito informatico ed all'Albo Pretorio dell'Ente un avviso della proposta (avviso nr. 1220/2024), ove sono stati riportati gli elementi essenziali della stessa, al fine di darne informazione pubblica;
- *entro nr. 20 giorni dalla pubblicazione ogni soggetto interessato può provvedere a formulare osservazioni; le stesse dovranno essere controdedotte entro i successivi 10 giorni;*
- *laddove entro il medesimo termine dei 20 giorni pervengano ulteriori proposte, complete di adeguata documentazione a corredo, esse saranno esaminate secondo l'istruttoria già definita (30 giorni);*
- *nel caso di presenza di una sola proposta, la Commissione ne deve confermare la valutazione positiva iniziale;*

- l'ultimo termine utile, per eventuali soggetti interessati, per formulare osservazioni o per presentare una proposta, ai sensi del medesimo decreto, per l'impianto in argomento era il giorno 15/07/2024;
- in merito alla proposta in oggetto non sono pervenute né osservazioni né ulteriori proposte.
- *l'impianto sportivo sarà quindi direttamente affidato al soggetto proponente individuato, mediante formalizzazione di una concessione, la cui durata dovrà essere coerente con le risultanze istruttorie in rapporto all'ammortamento degli interventi e comunque non inferiore a cinque anni;*
 - la proposta è stata oggetto di una accurata istruttoria della proposta tecnica che ha portato a richiedere ulteriori chiarimenti e integrazioni ritenuti necessari preliminarmente e propedeutici per poter sottoporre la proposta alla valutazione della Giunta;
 - tali integrazioni, mantenendo invariati i presupposti necessari a verificare la pubblica utilità della proposta, hanno condotto ad una versione finale della stessa proposta migliorativa rispetto a quella iniziale sia in termini di investimenti realizzati, che di valorizzazione del canone concessorio a favore del Comune, come esplicitato nella Relazione Istruttoria del RUP allegata;
 - gli indicatori di redditività dell'investimento (TIR e VAN) garantiscono conseguentemente un più congruo equilibrio rispetto alla proposta iniziale;

Richiamate:

- di seguito le caratteristiche che connotano la proposta:
 - in merito alle Opere previste quale intervento di valorizzazione del patrimonio pubblico per un importo complessivo di euro 60.469,00 iva esclusa:
 - efficientamento energetico dell'impianto sportivo con sostituzione degli infissi, coibentazione di alcune pareti, sostituzioni delle luci con luci a led e sistemazione degli impianti;
 - sostituzione della pavimentazione e rifacimenti piastrellature;
 - lavori finalizzati all'adeguamento dell'impianto alle nuove norme tecniche di prevenzione incendi (DM 22 novembre 2022);
 - in merito al conseguimento di obiettivi di utilità sociale, interesse pubblico ex. G.C. n.23/2024:
 - utilizzo in forma gratuita alle associazioni come AGAPE e ASSIA;
 - utilizzo (messa a disposizione degli spazi) da parte di altre associazioni sportive e culturali applicando le tariffe comunali con gestione diretta delle prenotazioni, la mattina e nel corso del pomeriggio (fino alle 18.00) anche nelle giornate di sabato e domenica;
 - impegno da parte dell'Associazione ad organizzare eventi per la collettività ed in particolare corsi di difesa personale per le forze di polizia locali, per ragazzi e per le donne.
 - in merito alla valorizzazione del patrimonio pubblico in termini economico/finanziari:
 - assenza di costi gestionali a carico del Comune;
 - canone anno di Euro 4.000,00 IVA inclusa;
 - contributo per rimborso utenze di Euro 3.600/anno IVA inclusa;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria programmata a carico del Concessionario;
 - principio performante previsto in convenzione in caso di gestione virtuosa;

Rilevato che la durata della concessione è pari a 10 anni, congrua al fine del recupero degli investimenti e che il valore della concessione è stimato in Euro 382.450,00 inferiore alle soglie comunitarie di cui al Regolamento Delegato (UE) 2025/2151;

Dato atto che l'A.S.D. Qwan Ki Do Ho Trao, è un'associazione sportiva senza scopo di lucro;

Considerato in generale:

- che il D.Lgs 38/2021 dispone il riordino delle norme tecniche e la semplificazione delle procedure amministrative in ordine alla realizzazione e manutenzione degli impianti sportivi, con l'obiettivo di assicurare un effettivo ammodernamento delle strutture, soprattutto in termini di accessibilità, efficientamento energetico e sicurezza, in linea con la normativa internazionale e gli standard europei;
- che l'operazione di Partenariato Pubblico Privato non prevede né oneri né investimenti in capo al Comune e, pertanto, non incrementa l'indebitamento per spese pubbliche e anzi realizza una protezione verso le generazioni future in quanto si realizzano opere senza oneri a carico del bilancio comunale;

Considerato nello specifico:

- che la proposta in oggetto, così come adeguata e valutata positivamente in conformità con gli obiettivi e finalità di pubblico interesse definiti nelle Linee Guida, garantisce che l'impianto di proprietà comunale sarà oggetto di riqualificazione delle strutture esistenti per migliorare le condizioni dell'impianto senza oneri a carico dell'Amministrazione Comunale;
- che l'impianto sportivo trova la sua peculiarità, e di conseguenza l'interesse al mantenimento in funzione dello stesso, nella sua collocazione all'interno dell'edificio polifunzionale di Bolgiano, che rappresenta l'unico polo di aggregazione in quell'area della città in quanto ospita una decina di associazioni culturali e sociali, una comunità residenziale per persone con disabilità, uno spazio della comunità per eventi e progettazioni condivise, uno spazio gestito da una associazione giovanile ed il Servizio Minori e Famiglia e che pertanto la vocazione sociale del progetto si può esprimere appieno rendendo disponibile la palestra per le attività delle stesse associazioni ivi collocate;

Evidenziato, tra l'altro, che nella bozza di schema di contratto è presente una clausola del principio performante che prevede, qualora l'associazione con una gestione virtuosa realizzasse extra margini rispetto a quanto indicato nel prospetto previsionale dei flussi di cassa, il riconoscimento al Comune di una percentuale degli stessi.

Ritenuto pertanto di:

- dare atto che l'istruttoria condotta secondo le Linee Guida approvate con Giunta Comunale n.32/2024 si è conclusa con esito positivo e che la proposta presentata, così come adeguata, risulta soddisfacente l'interesse pubblico richiesto per l'applicazione dell'art.5 del D.Lgs. n.38/2021;
- di riconoscere conseguentemente l'Interesse Pubblico della Proposta di Valorizzazione e Gestione della palestra del centro Polifunzionale sito in via Unica, Bolgiano presentata dall'A.S.D. Qwan Ki Do Ho Trao;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi dal dirigente del servizio interessato e dal dirigente del servizio finanziario, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

Per quanto argomentato in premessa quale parte integrante

1. di dare atto che l'istruttoria condotta secondo le Linee Guida approvate con Giunta Comunale n.32/2024 si è conclusa con esito positivo e che la proposta presentata, così come adeguata, risulta soddisfacente l'interesse pubblico richiesto per l'applicazione dell'art.5 del D.Lgs.

n.38/2021 come esplicitato nella Relazione Istruttoria del RUP allegata alla presente quale parte integrante.

2. di prendere atto delle caratteristiche che connotano la proposta di seguito riportare:
 - in merito alle Opere previste quale intervento di valorizzazione del patrimonio pubblico per un importo complessivo di euro 60.469,00 iva esclusa:
 - efficientamento energetico dell'impianto sportivo con sostituzione degli infissi, coibentazione di alcune pareti, sostituzioni delle luci con luci a led e sistemazione degli impianti;
 - sostituzione della pavimentazione e rifacimenti piastrellature;
 - lavori finalizzati all'adeguamento dell'impianto alle nuove norme tecniche di prevenzione incendi (DM 22 novembre 2022);
 - in merito al conseguimento di obiettivi di utilità sociale, interesse pubblico ex. G.C. n.23/2024:
 - utilizzo in forma gratuita alle associazioni come AGAPE e ASSIA;
 - utilizzo (messa a disposizione degli spazi) da parte di altre associazioni sportive e culturali applicando le tariffe comunali con gestione diretta delle prenotazioni, la mattina e nel corso del pomeriggio (fino alle 18.00) anche nelle giornate di sabato e domenica;
 - impegno da parte dell'Associazione ad organizzare eventi per la collettività ed in particolare corsi di difesa personale per le forze di polizia locali, per ragazzi e per le donne.
 - in merito alla valorizzazione del patrimonio pubblico in termini economico/finanziari:
 - assenza di costi gestionali a carico del Comune;
 - canone anno di Euro 4.000,00 IVA inclusa;
 - contributo per rimborso utenze di Euro 3.600/anno IVA inclusa;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria programmata a carico del Concessionario;
 - principio performante previsto in convenzione in caso di gestione virtuosa;
3. di riconoscere conseguentemente l'Interesse Pubblico della Proposta di Valorizzazione e Gestione della palestra del centro Polifunzionale sito in via Unica, Belgiano presentata dall'A.S.D. Qwan Ki Do Ho Trao, così come formulata con prot. nr. 27624/2024 e successive integrazioni prot. nr. 4406/2024 e nr. 35230-44597/2025 allegata alla presente e composta dalla seguente documentazione:
 - Istanza e scheda Illustrativa proposta ai sensi della D.G. n. 23/2024;
 - Relazione di Progetto e con descrizione caratteristiche della gestione;
 - Atto costitutivo e statuto;
 - Iscrizione a registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche;
 - prospetto previsionale dei flussi di cassa;
 - Bozza schema di Contratto;
 - Matrice dei Rischi;
 - Piano delle manutenzioni;
 - Documentazione tecnica composta da:
 - Computo Metrico Estimativo;
 - Preventivo delle attività di cui al DPR 151/2011
 - Schede tecniche dei materiali e report fotografico.
4. di dare atto che la durata della concessione è pari a 10 anni, ritenuta congrua al fine del recupero degli investimenti e che il valore della concessione è stimato in Euro 382.450,00, inferiore in modo sostanziale alle soglie comunitarie.
5. di dare atto che la proposta oggetto di approvazione non implica alcun incremento di costi diretti o indiretti ovvero di contributi a carico del Comune.

6. di demandare ai servizi competenti gli adempimenti gestionali conseguenti necessari a rendere esecutivo quanto deliberato.

La presente deliberazione al fine di garantire con efficienza ed efficacia il compimento della fase operativa viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione espressa in forma palese, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA