



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 34 del 12/03/2026

Oggetto: PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA GLAUKOS SSD - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO NATATORIO E. MATTEI AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI.

L'anno duemilaventisei addì 12 del mese di marzo alle ore 12:30, 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
FACCIOLI ILARIA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RACITI MARIA GIUSTINA	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 8

Totale Assenti 0

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

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

Richiamato il DUP 2023/2024 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 128/2022 a seguito dell'insediamento della attuale Giunta Comunale, in riferimento all'indirizzo strategico relativo all'efficientamento della gestione e uso del patrimonio immobiliare concesso a soggetti terzi, alla Missione 06, Programma 1 - Sport e Tempo Libero, pone come obiettivo la *Promozione di forme di PPP (Partenariato pubblico privato) nelle sue diverse declinazioni*, ponendo un'attenzione specifica alla *riqualificazione complessiva del Parco Mattei, che rappresenta non solo un centro sportivo ma anche di vita e incontro della comunità cittadina*, individuando nel PPP lo strumento più idoneo, chiarendo che nello specifico si intendono perseguire i seguenti obiettivi: *valorizzare una concreta sinergia con Comune e Associazioni/Società sportive per ottimizzare e sviluppare le risorse e le opportunità del territorio in favore della promozione e dell'educazione alla salute; valorizzare gli sport attualmente presenti, anche quelli cosiddetti "minori"; riportare gli sport che nel passato erano svolti nel centro (su tutti, gli sport acquatici)*. Tali indirizzi sono stati confermati anche nel DUP 2024/2026 e nel DUP 2025/2027;

Richiamato altresì per merito e contenuto, relativamente alla riqualificazione del Centro Sportivo E. Mattei, i seguenti atti approvati dall'Amministrazione Comunale:

- la Deliberazione Giunta Comunale n. 59/2022 avente ad oggetto "Proposta per l'affidamento in concessione della progettazione ed esecuzione dei lavori di riqualificazione e ampliamento del "Centro Sportivo "Parco Mattei" – Dichiarazione di fattibilità della proposta ai sensi dell'art.183 c.15 D.Lgs. n.50/2016";
 - la Deliberazione Giunta Comunale n. 80 del 18/06/2024 avente ad oggetto "Riqualificazione urbana del Centro Sportivo "Parco E. Mattei". Dup 2024-26 e nuovi indirizzi dell'amministrazione comunale nella gestione dei beni demaniali e patrimoniali con loro valorizzazione";
 - la Deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 19.12.2024 avente ad oggetto "Riqualificazione urbana del Centro Sportivo "Parco E. Mattei". Dup 2024-26 nuovi indirizzi dell'amministrazione comunale approvati con Giunta Comunale 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";
 - la Deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 27.02.2025 avente ad oggetto "Riqualificazione urbana del Centro Sportivo "Parco E. Mattei". Dup 2024-26 nuovi indirizzi dell'amministrazione comunale approvati con Giunta Comunale n.80/2024. Proposta di sponsorizzazione tecnica-finanziaria presentata da soggetto privato. Presa atto esito prima fase del procedimento ex art.134 d.lgs. n.36/2023 ed avvio fase operativa";
- Premesso che
- nella deliberazione Giunta Comunale n.25/2025, oltre alla presa d'atto dell'esito prima fase del procedimento ex. Art.134 d.lgs. n.36/2023 ed avvio fase operativa della proposta di sponsorizzazione tecnica-finanziaria relativamente al "Comparto Terra" del Centro Sportivo, si dà atto che relativamente al "Comparto Acqua" sono nel contempo state avviate interlocuzioni con la società BLUE FACTORY Srl finalizzate al coordinamento funzionale delle attività ed azioni opportune, nell'ambito del D.Lgs. n.38/2021, per la definizione del "Documento di fattibilità delle alternative progettuali" (DOCFAP) corredato da un "Piano Economico Finanziario" (PEF) da sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale per l'eventuale dichiarazione di pubblico interesse;
 - 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;

Precisato che:

- la società Blue Factory nei documenti del DOCFAP viene qualificata quale "committente" e Glaukos SSD quale "proponente" (nella definizione del codice, trattandosi di proposta di iniziativa privata, all'art. n.193 del D.Lgs. n.36/2023 in questo caso 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;
- dalla visura camerale di Blue Factory si evince che 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;
- in particolare si evidenzia che in quanto Società Benefit si configura come una 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;
- nella nota Protocollo Generale n° 45850 del 17/11/2025 pervenuta dal promotore, si conferma la costituzione di SPV (Special Purpose Vehicle o Società di Scopo), che risulterà affidataria anche della gestione dei servizi relativi le "aree comuni" del parco, e che prevederà una struttura con la seguente composizione: Soggetti Investitori (Holding), General Contractor e SSD di Gestione.

Dato atto che:

- la suddetta documentazione, allegata alla presente e parte integrante, 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 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;

Considerato che:

- tale Conferenza di Servizi Preliminare, ai sensi del c.4, risulta preliminare e propedeutica alla eventuale dichiarazione di Pubblico Interesse della Proposta da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso ne valuti positivamente i contenuti;
- Glaukos ssd, con prot. nr. 28391/2025, ha richiesto al Comune di San Donato Milanese la convocazione di una Conferenza dei Servizi in merito al Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP);
- con prot. nr. 28982/2025 è stata indetta Conferenza dei Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D. Lgs 38/2021 e art. 14, comma 1 della Legge 07/08/1990, n. 241;
- la Conferenza di Servizi preliminare è stata condotta regolarmente e sviluppata secondo specifiche fasi operativo-gestionali del procedimento, come da documentazione agli atti, e conclusa con opportuno Verbale di Chiusura redatto dal RUP, approvato con Determinazione n. 27 del 13/02/2026, allegato alla presente e parte integrante;

Evidenziato che:

- la Conferenza di Servizi Preliminare si è conclusa con la determinazione finale di un parere positivo con prescrizioni, come da Verbale allegato;

- tali prescrizioni di carattere vincolante per la successiva fase di sviluppo operativo del PFTE e PEF relativi alla proposta presentata da Glaukos ssd, risultano così determinate:
 - *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 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.*
 - *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 alternative con possibile riduzione dell'esposizione finanziaria complessiva prevista a carico dell'Ente;*

Considerato che:

- 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 valutare 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 ex. Art.4 D.Lgs. n.38/2021 che individua, prevede 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, corredato dalla bozza di convenzione e da un Piano Economico Finanziario (P.E.F.) asseverato i cui 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, è prodromica alla "Approvazione Definitiva" da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto che verrà posto a base di gara;
- 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" prevista per il documento di fattibilità (DOC.F.A.P.) deve essere quindi considerata come un momento "endoprocedimentale" che, seppur di rilevanza per contenuto, ha l'obiettivo principale 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;

Considerato nel merito che:

- 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 1, secondo una matrice oggettiva sviluppata sulla base di indicatori specifici, risulta la migliore in rapporto all'offerta di nuove attività sportive e servizi complementari, alla qualità dei servizi sportivi, alla razionalizzazione della distribuzione delle aree funzionali e dell'accessibilità, al rispetto dei parametri normativi vigenti sia di carattere tecnico e di sicurezza oltre che sportivi, alla sostenibilità energetica degli edifici e alla gestione ambientale,

del suolo e delle risorse idriche. Tale alternativa risulta la 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 della proposta;

- conformemente a quanto previsto dall'articolo 4 del D.lgs. 38/2021, 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;
- 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"
- 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;

Evidenziato che la proposta prevede, tra gli altri, i seguenti interventi:

- la realizzazione di tre vasche coperte di diverse dimensioni: una vasca principale di 34,50x20 metri, idonea a 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 aree adiacenti;
- realizzazione di una nuova reception per garantire un'adeguata accoglienza degli utenti e un corretto smistamento dei flussi sulla base delle attività praticate;

Rilevato 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;

Considerato che dall'analisi della proposta emergono i seguenti elementi di Interesse Pubblico:

- 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;

Considerato in particolare che la proposta in oggetto, sviluppata nel documento preliminare soggetto alla valutazione delle Conferenza di Servizi Preliminare, si caratterizza per quanto segue:

- rappresenta un rilevante volano 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 riqualificazione del centro sportivo e di salvaguardare il valore del patrimonio architettonico e paesaggistico dei luoghi;

- 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 efficienza ed efficacia nella fruizione degli spazi e nell'organizzazione puntuale di servizi accessori quali pulizia, manutenzione di verde e custodia degli immobili, attualmente gestiti in forma frazionata dalla struttura comunale;
- 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;
- consente 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;

Tenuto conto che:

- nell'ambito del procedimento tecnico-amministrativo delineato dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021 e del relativo schema giuridico della concessione di costruzione e gestione, il Comune che riceve un documento di fattibilità delle alternative progettuali, previa conferenza di servizi preliminare, convocata su istanza dell'ente pubblico interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, ne dichiara il pubblico interesse della proposta;
- a seguito della dichiarazione di pubblico interesse della proposta avanzata dal soggetto proponente, quest'ultimo presenta all'ente locale interessato il progetto di fattibilità tecnica ed economica (in luogo del definitivo non più previsto dal D.Lgs. 36/2023), al quale, oltre al piano economico-finanziario asseverato, deve essere allegata anche una bozza di convenzione con l'amministrazione pubblica, che specifichi, oltre all'obbligo della preventiva o contestuale realizzazione delle opere, le caratteristiche dei servizi e della gestione nonché la durata della concessione;
- la convenzione di cui sopra, oltre ai criteri generali di esecuzione dei lavori, alla durata e alle condizioni contrattuali e agli eventuali finanziamenti pubblici, deve contemplare anche la valorizzazione di aspetti che non risultano di immediata valutazione economico-patrimoniale, quali ad esempio, i vantaggi sociali diretti e indiretti per la comunità locale. Questi aspetti acquistano una loro rilevanza autonoma in un contesto di collaborazione pubblico-privata finalizzata a favorire la realizzazione di obiettivi sociali e di interesse generale. In questo senso, il D.lgs. n. 38/2021 segue l'impostazione contenuta nella riforma del terzo settore, in ordine alla valutazione dell'impatto sociale delle attività e degli interventi realizzati dagli enti non lucrativi;
- oltre agli aspetti di cui sopra, si sottolinea che l'utilizzo dello strumento consentito dall'articolo 4 del D.Lgs. 38/2021, comporta una riduzione delle tempistiche rispetto al ricorso agli istituti dei contratti di concessione disciplinati, in ultimo dal D.lgs 36/2023, ferme restando le disposizioni non derogate dal citato D.lgs 38/2021, e le tipicità dei contratti di concessione tra cui la allocazione dei rischi prevalenti in capo al concessionario (rischio di progettazione, rischio di costruzione, rischio di disponibilità, rischio della domanda, rischio operativo), miglioramento nelle tempistiche realizzative rispetto all'appalto pubblico classico, apporto di finanziamenti privati, impulso alla concorrenza verso il miglioramento della qualità del servizio;

Tenuto conto altresì che:

- i vantaggi del partenariato pubblico-privato possono essere valutati in forma alternativa rispetto ad altri strumenti di finanziamento dell'intervento e di gestione dell'opera;
- in via del tutto preliminare, rinviando la considerazione finale all'acquisizione del PEF asseverato della fase successiva del procedimento, si valuta che:
 - il Comune potrebbe finanziare l'intera opera (senza il contributo del terzo) e provvedere ad una gestione diretta (gestione che si ritiene non fattibile non possedendo le adeguate competenze e professionalità);

- alternativamente, rinunciando agli introiti e, anzi, prevedendo un eventuale contributo, potrebbe individuare un soggetto gestore;
- il Comune tuttavia si assumerebbe tutti i rischi di costruzione dell'opera ed anche i tempi medi di realizzazione dell'opera stessa mediante appalto pubblico, mediamente superiori rispetto ad opere realizzate mediante il partenariato pubblico privato;
- laddove si ritenesse, anche a parità di condizioni (contributo del privato) di ricorrere a strumenti di partenariato alternativi, non se ne ravvisano i vantaggi;
- il leasing in costruendo, infatti, presuppone il coinvolgimento diretto nell'operazione del costruttore e di una società di leasing mediante uno schema contrattuale più complesso rispetto allo strumento delineato dal combinato disposto dell'articolo 4 del D.lgs 38/2021 e degli articoli 174 e ss del D.lgs 36/2023 e presumibilmente più oneroso in relazione all'effetto finanziario sugli interessi sulla parte capitale del "prestito" derivante dall'assunzione dei rischi da parte del soggetto terzo e della società di leasing;

Dato atto che, alla luce di quanto sopra riportato e richiamato il momento "endoprocedimentale" che, seppur di rilevanza per contenuto, ha l'obiettivo principale 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 contestualizzarne i valori ed attestarne la fattibilità, vengono ritenute presenti le condizioni per:

- *valutare positivamente i contenuti del documento di fattibilità (DOC.FA.P.) presentato dal proponente;*
- *dichiarare ex. Art.4 D.Lgs. n.38/2021 di "Pubblico Interesse" la Proposta nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare ed espresse nel Verbale di conclusione e nei pareri allegati;*

Rilevato che le prime valutazioni di natura economico/finanziaria riportate nella proposta in relazione al progetto preliminare, che saranno necessariamente approfondite e certificate da ente terzo in fase successiva, a seguito della presentazione del PFTE e relativo PEF asseverato in adempimento alle prescrizioni e determinazioni vincolanti della Conferenza di Servizi Preliminare, sono i seguenti:

- durata complessiva della concessione: 32 anni (2 anni di lavori + 30 anni di gestione);
- costo investimento complessivo di Euro 18.894.326 iva compresa, di cui il finanziamento in capo al privato è pari ad Euro 7.529.857 comprensivo di IVA e quota interessi, corrispondente al 39,86% del totale e finanziamento pubblico pari ad Euro 11.364.469, corrispondente al 60,14% del totale;
- nella Proposta è ipotizzato dal proponente 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;
- valore della concessione ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023: Euro 68.984.237,00;
- la relazione al PEF contiene gli indici per la valutazione della redditività e della sostenibilità finanziaria del progetto, ricavati sulla base di quanto stimato nel documento preliminare:

WACC: 9,77%

Ke (costo capitale proprio): 15,85%

VAN di progetto: Euro 499.358

TIR di progetto: 11,06%

DSCR medio: 1,44,

LLCR medio: 2,39,

PBP: 8,67 anni,

Dato atto che, a seguito della dichiarazione di "Pubblico Interesse", il proponente potrà presentare il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica, corredato dalla documentazione di cui all'articolo 4, commi 5 e 6 del D.Lgs. 36/2023 (bozza di convenzione, piano economico finanziario

asseverato), che sarà oggetto di Conferenza dei Servizi Decisoria (con possibilità di richiedere modifiche necessarie) e laddove la valutazione finale sia positiva, seguirà idonea procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario, alla quale sarà invitato a partecipare anche il soggetto promotore il quale dovrà essere in possesso dei requisiti di partecipazione previsti;

Vista la Relazione del RUP, allegata alla presente e parte integrante, di supporto alla valutazione positiva dei contenuti del DOC.FA.P. propedeutica alla dichiarazione di Pubblico Interesse della Proposta in oggetto;

Ritenuto, alla luce di tutto quanto sopra evidenziato, che la soluzione definita e compendiata nella Proposta di Glaukos ssd sia, nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare ed espresse nel Verbale di conclusione, nei pareri allegati e nella Relazione del RUP, di Pubblico Interesse per assicurare la realizzazione degli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale;

Ritenuto conseguentemente opportuno:

- prendere atto degli esiti della Conferenza dei Servizi Preliminare tenutasi e delle prescrizioni vincolanti come riportato nel Verbale di Conclusione della stessa;
- prendere atto della Relazione Istruttoria del RUP, individuato nel Dirigente dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio, per la valutazione di fattibilità e esistenza presupposti per dichiarazione Pubblico Interesse del documento di fattibilità;
- di dichiarare, 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 ed espresse nel Verbale di conclusione e nella Relazione del RUP;
- evidenziare che non vi sono riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente conseguenti al presente atto in quanto gli stessi 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;
- di dare atto che il proponente, a seguito della dichiarazione di pubblico interesse, potrà presentare il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (corrispondente al definitivo di cui al D.lgs 50/2016), corredato dalla documentazione di cui all'articolo 4, commi 5 e 6 del D.Lgs. 36/2023 (bozza di convenzione, piano economico finanziario asseverato), che sarà oggetto di conferenza dei servizi decisoria (con possibilità di richiedere modifiche necessarie) e laddove la valutazione finale sia positiva, seguirà idonea procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del concessionario, alla quale sarà invitato a partecipare anche il soggetto promotore ai sensi di legge;

Visti:

- il D.lgs 38/2021;
- gli articoli 174 e ss del D.lgs 36/2023;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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

1. di prendere atto degli esiti della Conferenza dei Servizi Preliminare tenutasi e delle prescrizioni vincolanti come riportato nel Verbale di Conclusione della stessa allegato alla presente.
2. di prendere atto della Relazione Istruttoria del RUP, individuato nel Dirigente dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio, per la valutazione di fattibilità e esistenza presupposti per dichiarazione Pubblico Interesse del Documento di Fattibilità e relative prescrizioni, allegata alla presente.
3. di dichiarare, 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 ed espresse nel Verbale di conclusione e nella Relazione Istruttoria del RUP.
4. di dare atto che la Proposta è costituita dalla documentazione presente agli atti e di seguito elencata:
 - DOCFAP
 - 000 00 Elenco Elaborati
 - SP143 DCF GE DO 001 00 Relazione Tecnico Illustrativa
 - SP143 DCF GE DO 002 00 Piano economico finanziario (PEF)
 - SP143 DCF GE DO 003 00 Sintesi dei termini della bozza di convenzione
 - SP143 DCF AR DG 100 00 Stato di Fatto - Planimetria generale
 - SP143 DCF AR DG 101 00 Stato di fatto - Pianta piano terra, primo e interrato
 - SP143 DCF AR DG 102 00 Alternativa 0 - Planimetria generale e sezione
 - SP143 DCF AR DG 103 00 Alternativa 1 - Planimetria generale e sezione
 - SP143 DCF AR DG 104 00 Alternativa 1 - Pianta piano terra, primo e interrato
 - SP143 DCF AR DG 105 00 Alternativa 1 - Stato comparativo - Planimetria generale
 - SP143 DCF AR DG 106 00 Alternativa 1 - Stato comparativo - Pianta piano terra, primo e interrato
 - SP143 DCF AR DG 107 00 Alternativa 1 - Viste assonometriche e prospetti
 - SP143 DCF AR DG 108 00 Alternativa 2 - Planimetria generale e sezione
 - SP143 DCF AR DG 109 00 Alternativa 2 - Stato comparativo – Planimetrie
5. di dare atto che il Pubblico Interesse del documento di fattibilità (DOC.FA.P.) relativo alla Proposta di Riqualficazione dell'Impianto Natatorio viene individuato negli elementi sotto riportati ed esplicitati nella Relazione del RUP:
 - *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;*
6. di dare atto che le prescrizioni, raccomandazioni e condizioni vincolanti il Pubblico Interesse di cui al pt.3), così come riportate nel Verbale di chiusura della CdS Preliminare e nella Relazione del RUP sono così riassunte:
 - *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 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;*
- *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;*

7. di dare atto che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in quanto gli stessi potranno essere valutati complessivamente e in modo puntuale solo a seguito della presentazione del PFTE e del PEF asseverato e, quindi, nella successiva fase meglio descritta ai commi 5 e seguenti dell'articolo 4 del D.lgs 38/2021.
8. di dare atto che il proponente, a seguito della dichiarazione di pubblico interesse, potrà presentare il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica (corrispondente al definitivo di cui al D.lgs 50/2016 ora PFTE del D.Lgs. n.36/2023), corredato dalla documentazione di cui all'articolo 4, commi 5 e 6 del D.Lgs. 36/2023 (bozza di convenzione, piano economico finanziario asseverato) per il prosieguo del procedimento ex art. 4 del D.lgs. 38/2021.
9. di demandare alle Aree competenti l'attuazione degli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione, ognuno per quanto di rispettiva competenza.

La presente deliberazione per consentire l'avvio delle successive fasi operative 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