



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42 del 30/03/2026

Oggetto: PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA KICK OFF SRL - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA XXV APRILE, SAN DONATO MILANESE AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI

L'anno duemilaventisei addì 30 del mese di marzo alle ore 14:08, 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

Partecipa alla seduta di Giunta Comunale, in modalità videoconferenza, l'Assessore Achille Taverniti.

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.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 30/03/2026

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 che, 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, chiarendo che nello specifico si intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- *valorizzare lo sport come "strumento" sociale in grado di favorire e rafforzare il legame fra le persone, i gruppi, i contesti di vita;*
- *pensare le strutture sportive anche come luoghi di incontro intergenerazionali, capaci di essere versatili nel loro utilizzo, sia rispetto alle discipline sportive praticabili (es: diversi sport sullo stesso campo: basket, volley, calcetto,...) sia in chiave aggregativo – culturale;*
- *portare a piena funzionalità tutti gli impianti esistenti (per gli sport esistenti e anche gli sport minori);*
- *potenziare le strutture sportive all'aperto ampliando le attuali e aggiungendone di nuove per nuovi sport.* Tali indirizzi sono stati confermati anche nel DUP 2024/2026 e nel DUP 2025/2027;

Premesso che:

- con determinazione n. 158/2025 è stato approvato apposito avviso per manifestazione d'interesse finalizzato a valutare l'eventuale esistenza di operatori privati interessati a presentare una proposta di riqualificazione e gestione del centro sportivo di via XXV Aprile che potesse soddisfare i seguenti requisiti ritenuti indispensabili per poter valutarne il pubblico interesse:
 - 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,
 - riqualificazione dei fabbricati/immobili ed attrezzature sportive presenti,
 - implementazione qualitativa e quantitativa delle attività e discipline sportive,
 - rifunzionalizzazione dell'impianto sportivo esistente con realizzazione di uno spazio 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,
 - riqualificazione dell'immobile a destinazione commerciale per la ristorazione esistente, 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);
- alla suddetta manifestazione ha risposto come unico operatore interessato Kick Off s.r.l., CF/P.IVA 12803980155;

Dato atto che a seguito di interlocuzioni preliminari, l'interessato, Kick Off s.r.l, si è fatto promotore di una proposta preliminare per la riqualificazione e gestione del centro sportivo di via XXV Aprile, la cui documentazione definitiva è stata acquisita agli atti con prot. nr. 45097-45100-45101-45107 del 11/11/2025 e nr. 49273 del 09/12/2025;

Precisato che:

- la suddetta documentazione costituisce il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOC.F.A.P.) presentato nell'ambito del procedimento tecnico-amministrativo delineato dall'art.4 del D.Lgs. n.38/2021, che ne prevede, a corredo della documentazione, 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 propedeutica alla eventuale dichiarazione di Pubblico Interesse della Proposta da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso ne valuti positivamente i contenuti;
- la società Kick Off s.r.l, con nota prot. nr. 49578/2025, 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. 51253/2025 è stata indetta Conferenza dei Servizi Preliminare ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D. Lgs 38/2021 e dell'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 e approvato con Determinazione n. 29 del 17/02/2026;

Evidenziato che:

- la Conferenza di Servizi Preliminare si è conclusa con la determinazione finale di un parere positivo con prescrizioni, come meglio specificato nel suddetto verbale;
- nel Verbale di Conclusione della Conferenza di Servizi Preliminare sono state declinate specifiche prescrizioni funzionali e 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.
- si sintetizzano di seguito i temi che si considerano più rilevanti, emersi in sede di Conferenza dei Servizi preliminare:
 - rispetto delle vigenti norme di compensazione in riferimento ad essenze che si prevede che vengano abbattute;
 - viste le normative a cui è soggetta l'area pubblica oggetto di ampliamento dell'area sportiva prevista nell'alternativa progettuale preferita ("B") eventuale affidamento in concessione a soggetto terzo potrà essere oggetto a specifica procedura ad evidenza pubblica;
 - necessità di 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;
- necessario un 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 auspicate ricadute positive nel PEF, che dovrà essere presentato anche in formato "aperto" (con formule visibili);

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 già detto, secondo le previsioni dell'art.4 del D.Lgs. n.38/2021;

Dato atto che:

- il suddetto articolo del decreto legislativo disciplina un riordino e una 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;
- lo stesso 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, denominato al Documento di Fattibilità Preliminare (DOC.FA.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;
- in particolare, con la successiva fase della "Conferenza di Servizi" decisoria, è previsto di valutare 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 relativa fase di progettazione;
- la conferenza dei servizi decisoria è prodromica alla "Approvazione Definitiva" da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto che verrà posto a base di gara pubblica per l'individuazione di un operatore aggiudicatario;

Considerato nel merito della proposta preliminare presentata da Kick Off S.r.l che:

- la stessa 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, evidenziando le possibili alternative progettuali (Alternativa "A", Alternativa "B");
- l'Alternativa "B", risultata migliore in rapporto all'offerta di nuove attività sportive e servizi complementari, alla qualità dei servizi sportivi, alla razionalizzazione della distribuzione delle aree funzionali, alla sostenibilità energetica degli edifici e alla gestione ambientale, in un'ottica di sostenibilità nel tempo del progetto e dell'investimento;
- 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:

- nella proposta formulata, che prevede la realizzazione degli interventi di seguito sintetizzati, oltre a una valorizzazione del patrimonio pubblico legato agli investimenti stessi, si ravvede un obiettivo teso alla creazione di valore pubblico in termini sociali, ambientali e di efficienza energetica, che possa nel complesso alimentare uno sviluppo del tessuto urbano compatibile con l'area del territorio comunale su cui insiste l'impianto sportivo;
- tutti i suddetti elementi sono dettagliati nella relazione del RUP allegata alla presente e parte integrante;
- la proposta prevede
 - la realizzazione di un nuovo campo polivalente coperto per le discipline del Volley e del Basket che risponde in modo efficiente ed efficace alla oggettiva e rilevante carenza nel territorio Comunale di strutture idonee allo svolgimento di tali attività sportive che, attualmente, rende necessario un utilizzo intensivo delle palestre del centro scolastico Omnicomprensivo messe a disposizione da città metropolitana di Milano con un aggravio dei costi sia dal lato delle associazioni sportive, che dal lato Comune;
 - la realizzazione inoltre di due campo (polivalenti) outdoor 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;
 - relativamente agli edifici esistenti una riqualificazione degli ambienti bar/ristorante e spogliatoi,
 - la realizzazione di un impianto fotovoltaico e la riqualificazione delle caldaie e relamping.
 - relativamente alla gestione del bar/ristorante viene proposta una forma 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, mentre si prevede di mantenere e rafforzare il servizio di ristorazione rivolto alle imprese presenti nelle vicinanze;

Ritenuto, in via del tutto preliminare, rinviando la considerazione finale all'acquisizione del PEF asseverato della fase successiva del procedimento e tenuto conto altresì che i vantaggi del partenariato pubblico-privato devono essere valutati in forma alternativa rispetto ad altri strumenti di finanziamento dell'intervento e di gestione dell'opera, di valutare le seguenti alternative:

- il Comune potrebbe finanziare e realizzare direttamente l'intera opera (senza il contributo di terzo privato) e provvedere ad una gestione diretta dell'impianto sportivo e commerciale. *Tale gestione evidenzia oggettive e rilevanti criticità in quanto l'Ente non possiede al suo interno le adeguate competenze, abilitazioni, esperienze e professionalità necessarie e richieste;*
- il Comune potrebbe, dopo aver realizzato le opere, individuare successivamente un soggetto gestore. *In tal caso l'Ente si assumerebbe tutti i rischi di progettazione e costruzione dell'opera, connessi anche ai tempi medi degli appalti sia di progettazione che di realizzazione dell'opera stessa, mediamente superiori rispetto ad opere realizzate direttamente dal soggetto privato nell'ambito del partenariato pubblico privato;*
- eventuali strumenti di partenariato alternativi presentano specifiche criticità con conseguente assenza di vantaggi. *Il leasing in costruendo 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. Tale strumento risulta altresì 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, che vede come soluzione "preferibile" la alternativa "B", nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare ed espresse nel Verbale di conclusione e nel parere allegato;

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:

- 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, con Fonti di finanziamento previste in somme a Debito (richiesta finanziamento), Equity e Flussi di Cassa:
- 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;
- Durata della concessione: anni 20;
- Valore della concessione: Euro 12.889.696,00;

Dato atto che:

- a seguito della dichiarazione di "Pubblico Interesse", il promotore, in ruolo di 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);
- 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 proponente;

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;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 30/03/2026

Ritenuto, alla luce di tutto quanto sopra evidenziato, che la soluzione definita e compendiata nella Proposta di Kick Off s.r.l. 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, allegato alla presente;
- prendere atto della Relazione Istruttoria del RUP, individuato nel dott. Ing. Rossella Enrica Tolomei in qualità del responsabile dell'Ufficio Sport, per la valutazione di fattibilità e esistenza presupposti per dichiarazione di 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 "B" presentata da Kick Off s.r.l, con sede a Trezzano su Naviglio, p.zza San Lorenzo 38, CF/P.IVA 12803980155 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;

Visto:

- il D.lgs 38/2021;
- gli articoli 174 e ss del D.lgs 36/2023;
- 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

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. di prendere atto degli esiti della Conferenza dei Servizi Preliminare tenutasi e delle prescrizioni vincolanti come riportato nel Verbale di Conclusione della stessa approvato con Determinazione n. 29 del 17/02/2026.

2. di prendere atto della Relazione Istruttoria del RUP, individuato nella persona di Rossella Enrica Tolomei nella funzione di responsabile dell'Ufficio Sport, per la valutazione di fattibilità e di esistenza dei 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 all'alternativa "B" presentata da Kick Off s.r.l, con sede a Trezzano su Naviglio, p.zza San Lorenzo 38, CF/P.IVA 12803980155, nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni vincolanti emerse nella Conferenza di Servizi Preliminare ed espresse nel Verbale di conclusione e nella Relazione Istruttoria di cui ai punti 1 e 2.
4. di dare atto che il Documento di Fattibilità delle alternative progettuali, integrato con Piano Economico Finanziario di massima è costituito dalla documentazione presente agli atti con prot. nr. 45097- 45100- 45101 - 45107 del 11/11/2025 e prot. nr. 49273 del 09/12/2025 di seguito elencata:
 - 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
 - Preventivi
5. di dare atto che il Pubblico Interesse del documento di fattibilità (DOC.FA.P.) relativo alla Proposta di Riqualificazione e gestione del Centro Sportivo di Via XXV Aprile viene individuato negli elementi sotto riportati ed esplicitati in dettaglio nella Relazione del RUP:
 - valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso investimenti totalmente in carico al privato;
 - riqualificazione dell'impianto sportivo funzionale a promuovere la pratica sportiva, nelle sue finalità di socializzazione e di attenzione al benessere, con realizzazione ex novo di spazi per la pratica di sport non presenti nel territorio comunale, o di cui vi è una carenza oggettiva rispetto alla richiesta delle associazioni sportive territoriali;
 - interventi sugli edifici esistenti funzionali a elevarne il comfort, il decoro e funzionalità e con l'obiettivo di efficientamento energetico;
 - particolare attenzione ed apertura, nella proposta di gestione, verso l'associazionismo sportivo locale;
 - nessun onere in capo al Comune;
 - riconoscimento al Comune un canone concessorio su base annua.
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:
 - rispetto delle vigenti norme di compensazione in riferimento ad essenze che si prevede che vengano abbattute;
 - viste le normative a cui è soggetta l'area pubblica oggetto di ampliamento dell'area sportiva prevista nell'alternativa progettuale preferita ("B") eventuale affidamento in concessione a

- soggetto terzo potrà essere oggetto a specifica procedura ad evidenza pubblica;
- necessità di 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;
 - necessario un 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 dovrà essere presentato anche in formato "aperto" (con formule visibili).

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, 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.
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



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1172 del 2026
del UFFICIO UFFICIO SPORT

avente ad oggetto:

PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA KICK OFF SRL - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA XXV APRILE, SAN DONATO MILANESE AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI

La proposta non comporta, allo stato attuale, impegni di spesa diretta o contributi in conto capitale a carico del bilancio comunale per la realizzazione dell'investimento;

L'operazione genera un'entrata corrente (canone di concessione) che rafforza gli equilibri di bilancio in fase di gestione;

Il valore della concessione e la durata risultano coerenti con il tempo di recupero dell'investimento attualizzato.

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Si ricorda che l'intervento dovrà essere inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici e nell'elenco annuale.

San Donato Milanese li, 26/03/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UFFICIO UFFICIO SPORT PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1172 del 2026
del UFFICIO UFFICIO SPORT

avente ad oggetto:

PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA KICK OFF SRL - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA XXV APRILE, SAN DONATO MILANESE AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 25/03/2026

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale



COMUNE DI
SAN DONATO MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
CODICE ENTE 11080

Attestazione di Esecutività

Delibera N. 42 del 30/03/2026

Oggetto: PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA KICK OFF SRL - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA XXV APRILE, SAN DONATO MILANESE AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI.

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 14/04/2026 ai sensi dell'art.134, comma 3, D. Lgs. 267/2000.

San Donato Milanese li, 14/04/2026

Sottoscritta
(MARTINA STEFANEA LAURA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

Attestazione di avvenuta pubblicazione

Delibera N. 42 del 30/03/2026

Oggetto: PROPOSTA PERVENUTA AGLI ATTI DA KICK OFF SRL - STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO DI VIA XXV APRILE, SAN DONATO MILANESE AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N.38/2021. DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE CON CONDIZIONI, PRESCRIZIONI E RACCOMANDAZIONI.

Attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi, dal 03/04/2026 al 18/04/2026

San Donato Milanese li, 20/04/2026

Sottoscritta
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale