Comune di Milano - Rep. DD 12/11/2025.0010193.I.1 -

VERBALE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE convocata ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D.Lgs. 38/2021 per l'esame del documento di fattibilità delle alternative progettuali per la riqualificazione e la gestione dell'impianto sportivo di proprietà comunale, Piscina Cozzi sito in Milano, Viale Tunisia n. 35

Visti:

la Legge n. 241 / 1990 e ss.mm.ii. Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi

l'Art. 4 del D.lgs n. 38/ 2021 e ss.mm.ii. Recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi.

Premesso che:

la società RIMOND ICD S.r.l. , con sede in via Porlezza n. 16 a Milano, ha presentato via PEC in data 27/12/2024, integrata dall'istanza inviata via PEC in data 03/07/2025, la proposta in oggetto, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021, finalizzata a ottenere la concessione per i lavori di riqualificazione e per la gestione dell'Impianto Sportivo "Roberto Cozzi" ('Piscina Cozzi'), sito in Milano, viale Tunisia 35 (foglio 313, particella 137, sub. 701), per la durata di 40 anni.;

Con Determinazione Dirigenziale n. 1148 del 21/02/2025, la Direzione Generale ha provveduto a nominare Responsabile Unico di Progetto l'Arch. Alberto Schgör, Direttore dell'Area Edilizia Sportiva nell'ambito della Direzione Lavoro, Giovani e Sport;

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) presentato sviluppa tre diverse ipotesi di intervento: 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza l'introduzione di innovazioni; 2) intervento unitario di ristrutturazione a cura dell'Amministrazione Comunale; 3) intervento unitario di ristrutturazione e rifunzionalizzazione in Partenariato Pubblico Privato, confermando l'attuale gestione pubblica dell'attività natatoria in capo alla società Milanosport SSD S.p.A., andando poi ad individuare quale miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività la soluzione n. 3.

L'investimento previsto è stimato di 53,4 milioni di euro. Il DOCFAP presentato contiene altresì al suo interno la documentazione indicata all'art. 4 del D. Lgs n. 38 del 28.02.2021 ed in particolare:

- sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento
- piano economico finanziario
- termini e condizioni fra soggetto affidatario e amministrazione

Dato atto

- che il procedimento attiene la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la conferenza di servizi preliminare si deve esprimere sul documento di fattibilità delle

alternative progettuali al fine di indicare le condizioni per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;

- la conferenza di servizi preliminare esamina, altresì, eventuali istanze concorrenti in ordine cronologico di protocollazione, individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria;
- che l'Amministrazione, al fine di perseguire gli obiettivi di trasparenza e concorrenza nelle procedure di concessione, ha pubblicato un Avviso Pubblico di avvenuta ricezione della proposta per assicurare agli operatori economici la possibilità di presentare istanze concorrenti da esaminare in sede di conferenza dei servizi preliminare;
- entro il termine stabilito dell'11/08/2025 dall'Avviso non sono pervenute istanze concorrenti;

Considerato che:

- con nota assunta agli atti di questo Comune al nr. di Prot. 0372333.U. in data 10/07/2025, il Sindaco ha proceduto ai sensi dell'art. 4, co. 1-4, del D.Lgs. 38/2021, a convocare la conferenza dei servizi preliminare da effettuarsi in modalità semplificata ed in forma asincrona secondo le indicazioni dell'art. 14-bis della legge 241/1990 e ss.mm.ii., invitando a parteciparvi i soggetti e le amministrazioni coinvolte, inclusi i gestori di beni/servizi pubblici, ed in particolare:

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano
- CONI - Lombardia
- MM S.P.A. Servizio Idrico Integrato
- A2A CALORE E SERVIZI S.p.A.
- UNARETI S.p.A. IMPIANTI ENERGIA ELETTRICA MILANO
- Comune di Milano:
  - DIREZIONE LAVORO GIOVANI E SPORT
  - DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
  - DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
  - DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI
  - DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
  - DIREZIONE VERDE E AMBIENTE
  - DIREZIONE TECNICA
  - DIREZIONE MOBILITÀ
  - DIREZIONE WELFARE E SALUTE
  - DIREZIONE SPECIALISTICA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI SUAP
  - MUNICIPIO 2

- i documenti e gli elaborati di progetto sono stati resi integralmente consultabili in formato digitale mediante link riportato nella convocazione;

- nella convocazione della conferenza dei servizi era stato indicato il termine del 25 luglio 2025 per l'eventuale richiesta di integrazioni: nei giorni immediatamente successivi, sono pervenute al protocollo da parte dei soggetti coinvolti nella conferenza dei servizi preliminare, alcune precisazioni o richieste di integrazioni/chiarimenti, ed in particolare:

- Direzione Bilancio e Partecipate (Prot. 24/07/2025.0398975.I.);
- Direzione Lavoro Giovani e Sport (Prot. 28/07/2025.0403991.I.);
- Direzione Mobilità e Direzione Infrastrutture e Spazio Pubblico (Prot. 28/07/2025.0403950.I.)
- Direzione Centrale Unica Appalti (Prot. 29/07/2025.0405975.I.);
- Direzione Verde e Ambiente (Prot. 04/08/2025.0416447.I.);
- A2A Calore e Servizi S.p.A. e Unareti S.p.A. (Prot. 05/08/2025.0418425.E. e integrazione 05/08/2025.0419742.E.);
- Direzione Rigenerazione Urbana (Prot. 13/08/2025.0429704.U.);

- le sopra riportate richieste di integrazioni e chiarimenti sono state trasmesse unitariamente al proponente con PEC del 13/08/2025 protocollo n. 13/08/2025.0430219.U. con invito a trasmettere completo riscontro entro il termine del 10/09/2025, onde consentire il rispetto del termine indicato al 15/10/2025 per la conclusione dei lavori della conferenza dei servizi preliminare;

- con trasmissione PEC in data 10/09/2025 protocollo nr. 11/09/2025.0464551.E.3 il proponente ha dato riscontro alla richiesta di integrazioni e chiarimenti al DOCFAP;

- l'ufficio comunale competente per l'istruttoria ha provveduto all'inoltro alla conferenza dei servizi di tale riscontro, contenente i richiesti chiarimenti ed integrazioni, con PEC protocollo nr. 12/09/2025.0467896.U., confermando il termine per la conclusione dei lavori della conferenza dei servizi preliminare al 15/10/2025;

Dato atto che:

- le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, formulate in termini di assenso o dissenso congruamente motivato ed indicano, dove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le condizioni eventualmente indicate sono espresse in modo chiaro ed analitico, specificando se sono relative ad un vincolo derivante da una disposizione normativa o atto amministrativo, ovvero discrezionalmente apposte per la miglior tutela dell'interesse pubblico.

- l'eventuale mancata comunicazione delle determinazioni entro il predetto termine, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti indicati, equivalgono ad un assenso senza condizioni.

- entro il termine stabilito del 15 ottobre 2025 sono pervenute determinazioni da parte dei componenti della conferenza dei servizi preliminare:

- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano (parere in data 08/10/2025, in termini di indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano (parere in data 02/09/2025, in termini di indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- CONI - Lombardia entro la scadenza indicata, non sono pervenute dichiarazioni in merito all'oggetto;

- MM S.P.A. Servizio Idrico Integrato - Acquedotto (parere in data 30/07/2025 - ribadito con parere in data 15/10/2025 - favorevole con indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- MM S.P.A. Servizio Idrico Integrato - Fognatura (parere in data 19/08/2025 in termini di indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- A2A CALORE E SERVIZI S.p.A. e UNARETI S.p.A. IMPIANTI ENERGIA ELETTRICA MILANO – non pervenute ulteriori indicazioni rispetto a quanto già espresso nel parere pervenuto in data 05/08/2025;

Comune di Milano:

- DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI (parere in data 01/10/2025, favorevole condizionato al recepimento/allineamento nei documenti oggetto della proposta delle specifiche indicazioni riportate nel parere stesso, con particolare riferimento alla necessaria definizione della disciplina dei rapporti contrattuali in un'unica convenzione a tre, nella quale sia chiaro quali impegni assume il Comune di Milano quale proprietario concedente e quali impegni si assume il Comune di Milano per il tramite di Milanosport "gestore" dell'impianto natatorio in virtù del Contratto di Servizio);
- DIREZIONE TECNICA (parere in data 09/10/2025, favorevole in termini di condivisione di impostazione nella attuale fase progettuale);
- DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE (parere in data 13/10/2025 in termini di indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale, con particolare riferimento alle necessarie rettifiche ed approfondimenti sul PEF nonché alla definizione più puntuale del rapporto contrattuale con Milanosport, evidenziando tra l'altro l'opportunità di prevedere, da parte del proponente, un investimento aggiuntivo per la ristrutturazione di un immobile comunale che potrebbe ospitare la nuova sede della Società partecipata, i cui uffici oggi hanno sede presso l'immobile della Piscina Cozzi);
- MUNICIPIO 2 (Deliberazione della Giunta di Municipio n. 152 del 14/10/2025 riportante parere favorevole con alcune osservazioni);
- DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO (parere in data 15/10/2025 in termini di condivisione degli obiettivi ed indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale e procedurale);
- DIREZIONE WELFARE E SALUTE (parere favorevole in data 15/10/2025);
- DIREZIONE SPECIALISTICA AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI SUAP (in data 15/10/2025 la Direzione ha dato indicazione della modulistica da adottare in sede di successiva definizione della documentazione definitiva, non ritenendo rilasciare pareri nella attuale fase preliminare in quanto trattasi di applicazione di norme regolamentari);
- DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
  In merito al parere espresso dalla Direzione Rigenerazione Urbana in data 10/10/2025 PG 518080/2025 formulato in termini di motivato dissenso per non conformità normativa, con riferimento alla asserita non conformità allo strumento urbanistico generale vigente, il RUP ha richiesto approfondimento istruttorio con nota Prot. 14/10/2025.0524103.I. nella quale, oltre ad evidenziare alcune criticità di applicazione normativa contenute nel parere espresso, veniva richiesta una

complessiva riformulazione al fine di recuperare la piena coerenza con il progetto proposto e le corrette normative che lo governano.

In data 15/10/2025, termine stabilito per la conclusione dei lavori della conferenza dei servizi preliminare, non essendo pervenuto il richiesto approfondimento istruttorio il RUP ha concordato il differimento del termine al 28/10/2025, motivato dall'applicazione dei princìpi generali dell'attività amministrativa disciplinati all'art. 1 della L 241/1990.

In data 28/10/2025 è pervenuto il riscontro di Direzione Rigenerazione Urbana alla richiesta di approfondimento istruttorio, in forma di parere di compatibilità urbanistica subordinata a condizioni e prescrizioni.

- DIREZIONE VERDE E AMBIENTE (parere in data 16/10/2025, favorevole condizionato all'adempimento di alcune prescrizioni nella successiva fase progettuale);
- DIREZIONE LAVORO GIOVANI E SPORT – AREA SPORT (parere in data 28/10/2025, favorevole con prescrizioni ed osservazioni);

- DIREZIONE MOBILITÀ (parere favorevole condizionato pervenuto oltre il termine, in data 30/10/2025 Protocollo n. 30/10/2025.0558485.I.

Dato atto che:

- l'ufficio competente per l'istruttoria presenterà i risultati della conferenza dei servizi preliminare sul DOCFAP alla Giunta Comunale per la valutazione ed eventuale dichiarazione di pubblico interesse in merito al progetto in parola ai fini dell'ammissione alla conferenza dei servizi decisoria di cui all'art. 4, comma 7, del D.Lgs. 38/2021 e ss.mm.ii.

- sulla base di tale dichiarazione, il soggetto richiedente presenterà il progetto di fattibilità tecnica ed economica conformemente alle norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n.151/2011, redatto tenuto conto delle condizioni indicate in sede di conferenza di servizi preliminare e nel rispetto del D.Lgs. 36/2023, corredato da bozza di convenzione con l'amministrazione concedente, nonché da Piano economico-finanziario asseverato. Il PFTE dovrà, altresì, essere oggetto di verifica da parte di Società accreditata da individuare a cura e spese del proponente, ai fini della successiva validazione, approvazione ed indizione della procedura di gara con diritto di prelazione.

Tutto ciò premesso e considerato e accertato,

il Responsabile Unico di Progetto dà atto che:

- non sono emersi elementi ostativi o di diniego rispetto al progetto da parte dei membri della conferenza dei servizi preliminare;

- la compatibilità urbanistica del progetto è subordinata al rispetto delle condizioni e prescrizioni indicate dalla Direzione Rigenerazione Urbana ed in particolare alla necessaria deliberazione del Consiglio Comunale sull'insediamento delle funzioni urbane previste;

Comune di Milano

- la proposta è in linea con gli intenti della norma riportata, D.Lgs. 38/2021 e ss.mm.ii., che sviluppa procedure di partenariato pubblico-privato semplificate allo scopo di favorire l'ammodernamento degli impianti sportivi riqualificando strutture non più adeguate funzionalmente e soddisfacendo alle esigenze della collettività;

- nella stima presentata dal soggetto richiedente per l'alternativa progettuale sostenuta, si profila un investimento complessivo per la realizzazione dei lavori pari ad 53,4 milioni di euro per una durata contrattuale dell'affidamento in gestione mediante concessione in diritto di superficie per 40 anni;

- è previsto un contributo da parte dell'Ente Concedente in termini di valore del diritto di superficie che include i diritti edificatori (contributo in equity da determinare con esattezza nel Piano Economico Finanziario definitivo, uguale al corrispettivo per la concessione del diritto di superficie determinato nella perizia redatta a cura della Direzione Rigenerazione Urbana in corso di adeguamento, dapprima stimato per 30 anni di concessione, da rimodulare in relazione alla durata di 40 anni proposta in seconda istanza dal soggetto proponente);

- nelle fasi successive di progettazione, una volta determinato in modo definitivo il tipo e modalità esecutive dei lavori, nonché della complessiva proposta di gestione dell'impianto, sarà possibile procedere ad una valutazione più precisa dell'equilibrio economico finanziario della concessione;

Pertanto, sulla base di quanto espresso dalle amministrazioni e gestori di pubblici servizi partecipanti, la conferenza dei servizi preliminare esprime

PARERE FAVOREVOLE,

fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni fornite.

Il presente verbale della conferenza di servizi preliminare verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Milano e, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Milano, 30 ottobre 2025

IL RUP / Direttore dell'Area Edilizia Sportiva

Arch. Alberto Schgör

ALBERTO GIOVANNI FILIPPO SCHGOR
Comune di Milano
Direttore
11.11.2025 18:14:11 GMT+02:00