

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 sito in Milano, via Cilea n. 61.

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. "Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi";

Premesso che:

- la società Camfit SSD a.r.l., con sede legale a Milano in via Francesco Cilea 61 e titolare della vigente Concessione, ha presentato via PEC in data 2 luglio 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 sito in Milano, via Cilea n. 61 (foglio 170, particella 32), per la durata di 25 anni.
- con Determinazione Dirigenziale n. 5664 del 10/07/2025, la Direzione Lavoro Giovani e Sport ha provveduto a nominare Responsabile Unico di Progetto l'Arch. Alberto Schgör, Direttore dell'Area Edilizia Sportiva.
- considerato che il progetto è presentato dal soggetto titolare della vigente Concessione per la riqualificazione e gestione dell'impianto sportivo, quale proposta migliorativa rispetto alle attuali previsioni disciplinate dalla Convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 4 giugno 2020, con PEC del 16 luglio 2025 il RUP ha richiesto alla società Camfit SSD a.r.l. i necessari chiarimenti e le integrazioni alla documentazione presentata, quali elementi indispensabili per consentire l'avvio della procedura mediante indizione della Conferenza dei Servizi preliminare; in particolare, il RUP ha ritenuto necessario che fossero chiariti:
  - i presupposti sull'ipotizzato impegno dell'Amministrazione a riconoscere nella futura Concessione le spese sostenute dal soggetto proponente nel ruolo di attuale concessionario;
  - le modalità e le tempistiche attraverso le quali il soggetto proponente intende rinunciare alla vigente Convenzione per consentire all'Amministrazione di perseguire gli obiettivi di trasparenza e concorrenza nelle procedure di concessione, assicurando la possibilità per gli operatori economici di presentare all'Ente concedente proposte di Partenariato Pubblico Privato;
- la società Camfit SSD a.r.l. ha presentato con PEC del 24 e del 29 luglio 2025 la documentazione integrativa richiesta (Prot. 28/07/2025.0402802.E.);
- il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) prevede la demolizione delle strutture esistenti e la realizzazione di due nuovi edifici, con struttura in legno, elevate prestazioni energetiche e materiali sostenibili. Le funzioni ospitate prevedono aree di accoglienza, di amministrazione, sala hobby e area spogliatoi. L'offerta sportiva proposta prevede la realizzazione di sei nuovi campi da padel, ospitati in un nuovo fabbricato con struttura in legno lamellare e rivestimenti in pannelli metallici coibentati. Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione di due campi da tennis e due per il calcio a 5 scoperti, oltre alla



formazione di aree a verde e di un'area parcheggi dimensionata con riferimento alle normative CONI.

- Gli investimenti previsti sono di circa 7 milioni di euro, con una durata della Concessione di 25 anni. Il DOCFAP presentato e successivamente completato con le integrazioni richieste, 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;
- 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 del 25/09/2025 dall'Avviso è pervenuta tramite PEC un'istanza concorrente per l'intervento di riqualificazione e gestione del Centro Sportivo di via Cilea n. 61 da parte della Società BTWM & Partners – Studio Associato;
- dall'istruttoria preliminare di tale proposta si rileva che, nel documento denominato "Piano Economico-Finanziario", in merito al Soggetto Proponente, viene dichiarato quanto segue: *"Al momento il soggetto proponente opera in nome e per conto di altri soggetti in possesso dei requisiti necessari, come previsto dall'Avviso"*;
- in esito agli approfondimenti giuridico amministrativi effettuati in coordinamento con le competenti Direzioni dell'Amministrazione, con comunicazione del 01/10/2025 (prot. N. 0499907.U/2025), il RUP ha inoltrato alla Società BTWM & Partners – Studio Associato una richiesta di chiarimento urgente rispetto alla natura del proponente, specificando che il rinvio della titolarità della proposta ad altri soggetti non identificati nell'attuale fase, non permette adeguata valutazione della proposta in quanto non risulta identificato il soggetto che deve essere in possesso dei requisiti generali previsti per gli operatori economici ai sensi del D.Lgs. 36/2023;
- con PEC del 3/10/2025, il legale rappresentante della Società BTWM & Partners – Studio Associato ha specificato che quest'ultimo ha svolto sinora un ruolo di supporto tecnico e consulenziale alla predisposizione della proposta, senza assumere la qualifica di soggetto proponente; il soggetto proponente effettivo sarebbe una Società Sportiva Dilettantistica non ancora costituita;
- valutato, quindi, non identificabile il soggetto che intende realizzare l'intervento, con Determinazione Dirigenziale n. DD 9222 del 16/10/2025 è stata disposta l'esclusione della proposta presentata dalla Società BTWM & Partners – Studio Associato;

Considerato che:

- l'istruttoria relativa alla documentazione integrativa presentata dalla Società Camfit SSD a.r.l. (Prot. 28/07/2025.0402802.E.) ha richiesto approfondimenti giuridico

- amministrativi effettuati in coordinamento con le competenti Direzioni dell'Amministrazione e si è conclusa accertando il sussistere dei presupposti per avviare la procedura mediante indizione della Conferenza dei Servizi preliminare;
- con nota assunta agli atti di questo Comune al nr. di prot. 0530351.U. del 16/10/2025, 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
    - Parco Agricolo Sud Milano
    - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano
    - CONI - Lombardia
    - MM S.P.A. Servizio Idrico Integrato
    - A2A CALORE E SERVIZI S.p.A.
    - Comune di Milano:
      - DIREZIONE LAVORO GIOVANI E SPORT
      - DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA
      - DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI
      - DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
      - DIREZIONE VERDE E AMBIENTE
      - DIREZIONE TECNICA
      - DIREZIONE MOBILITÀ
      - DIREZIONE INFRASTRUTTURE E SPAZIO PUBBLICO
      - DIREZIONE WELFARE E SALUTE
      - DIREZIONE TECNICA
      - MUNICIPIO 8
  - i documenti e gli elaborati di progetto sono stati integralmente allegati alla convocazione.
  - Nella convocazione della Conferenza dei servizi era stato indicato il termine del 3/11/2025 per l'eventuale richiesta di integrazioni: entro la data indicata e 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 Lavoro Giovani e Sport (Prot. 03/11/2025.0564864.I.);
    - Direzione Centrale Unica Appalti (Prot. 31/10/2025.0559950.I.);
    - Direzione Bilancio e Partecipate (Prot. 31/10/2025.0561315.I.);
    - Direzione Mobilità/Direzione Infrastrutture Spazio Pubblico (Prot. 03/11/2025.0563702.I.);
    - Direzione Rigenerazione Urbana (Prot. 30/10/2025.0559065.I.);
    - Direzione Welfare e Salute (Prot. 29/10/2025.0554326.I.)
    - Comando VV.F. di Milano (Prot. dei VVF m it.COM-MI.REGISTRO UFFICIALE. U.0079876.04-11-2025);
    - MM S.P.A. - Direzione Acquedotto e Fognatura (MM 0065858 del 04-11-2025)
  - Le sopra riportate richieste di integrazioni e chiarimenti sono state trasmesse unitariamente al proponente con PEC del 12/11/2025 Prot. 12/11/2025.0585055.U. con invito a trasmettere completo riscontro entro il termine del 15/12/2025, onde

consentire il rispetto del termine indicato al 19/01/2026 per la conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi preliminare.

- Con trasmissione PEC in data 15/12/2025 Prot. 15/12/2025.0655551.E.19 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 del 15/12/2025 Prot. 15/12/2025.0655928.U., confermando il termine per la conclusione dei lavori della Conferenza dei servizi preliminare al 19/01/2026.

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 19 gennaio 2026 (e/o nei giorni successivi come di seguito specificato) 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 16/01/2026 prot. SABAP-MI 1236, richiesta di approfondimenti da compiere in sede di sviluppo della successiva fase progettuale);
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano (parere in data 04/11/2025 Prot. dei VVF m it.COM-MI.REGISTRO UFFICIALE. U.0079876.04-11-2025, in termini di indicazione dell'attività 65.2.C soggetta ai controlli di prevenzione incendi di cui all'Allegato I al DPR 151/2011 per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- CONI - Lombardia, non è stato formulato alcun parere e non sono pervenute dichiarazioni in merito all'oggetto;
- MM S.P.A. Servizio Idrico Integrato - rete acquedotto (parere favorevole in data 19/01/2026 prot. MM 0002481);
- A2A CALORE E SERVIZI S.p.A. e UNARETI S.p.A. IMPIANTI ENERGIA ELETTRICA MILANO -parere in data 09/01/2026 Prot. 09/01/2026.0011201.E. con indicazioni operative per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
- PARCO AGRICOLO SUD MILANO: l'Ente Parco ha trasmesso il proprio parere oltre la scadenza indicata tramite e-mail ordinaria in data 30/01/2026 Prot. 30/01/2026.0059305.E per problemi tecnici verificatisi nella gestione della PEC: il parere indica la dichiarazione di pubblico interesse quale presupposto per la conformità alla normativa del Parco, al quale deve seguire un complessivo progetto ambientale intra ed extra comparto, che individui le misure mitigative e compensative da realizzare per la sostenibilità del progetto e che conduca alla DCA (dichiarazione di compatibilità ambientale), il tutto preliminarmente al procedimento di Autorizzazione Paesaggistica;

- Comune di Milano:
  - DIREZIONE LAVORO GIOVANI E SPORT - AREA SPORT (parere in data 19/01/2026 Prot. 19/01/2026.0029373.I., favorevole con alcune indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
  - DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA (parere in data 14/01/2026 Prot. 14/01/2026.0018786.I. in termini di compatibilità urbanistica condizionata al rispetto della disciplina di cui all'Art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi);
  - DIREZIONE CENTRALE UNICA APPALTI (parere in data 16/01/2026 Prot. 16/01/2026.0025386.I., favorevole condizionato al recepimento di alcune indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
  - DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE (parere in data 16/01/2026 Prot. 16/01/2026.0025365.I., favorevole condizionato al recepimento di alcune indicazioni per lo sviluppo della successiva fase progettuale);
  - DIREZIONE MOBILITÀ (parere in data 16/01/2025 Prot. 16/01/2026.0025241.I., favorevole condizionato allo sviluppo di alcune indicazioni nella successiva fase progettuale);
  - DIREZIONE VERDE E AMBIENTE (parere pervenuto oltre la scadenza indicata, in data 26/01/2026 Prot. 26/01/2026.0046925.I., complessivamente favorevole sebbene condizionato allo sviluppo di approfondimenti nella successiva fase progettuale, con indicazioni particolarmente pregnanti sulla potenziale verifica di soluzioni planivolumetriche alternative per preservare gli alberi esistenti, nonché sul tema dell'invarianza idraulica);
  - DIREZIONE WELFARE E SALUTE (valutazione in data 19/01/2026 Prot. 29/01/2026.0057080.I. non positiva in termini di impatto e sostenibilità sociale, con indicazioni finalizzate a determinare un impatto positivo);
  - DIREZIONE TECNICA (parere pervenuto oltre la scadenza indicata, in data 20/01/2026 Prot. 20/01/2026.0032034.I., favorevole in termini di condivisione di impostazione nella attuale fase progettuale);
  - MUNICIPIO 8 - con parere pervenuto oltre la scadenza indicata, in data 30/01/2026 Prot. 30/01/2026.0059509.I., la Direzione Operativa Municipi Ambito 2 - Municipio 8 ha comunicato che la Giunta del Municipio 8, con propria delibera n. 3 del 16/01/2026, ha espresso quanto segue:
    - la necessità che vi sia la prevalenza di strutture per ospitare sport di base, che i prezzi siano calmierati con tariffe agevolate per particolari fasce di popolazione; incremento della presenza di attività sportive di squadra; promozione di attività ad alto impatto sociale;
    - la dichiarazione di assenza di interesse pubblico all'inserimento nella realtà del territorio del Municipio 8 della proposta progettuale presentata da CAMFIT ASD a.r.l., così come presentata in sede di Conferenza di Servizi, per il Centro Sportivo di Via Cilea n. 61;

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 circa l'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. oppure, in alternativa, per la dichiarazione di non interesse alla concessione dell'impianto sportivo mediante una procedura di partenariato pubblico privato in luogo della vigente convenzione di concessione.

- nella sola eventualità che la Giunta Comunale dichiari l'interesse pubblico sulla proposta di partenariato, il soggetto proponente 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:

- 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 a € 6,989 milioni per una durata contrattuale dell'affidamento in gestione di 25 anni;

- non è previsto alcun contributo da parte dell'Ente Concedente;

- in caso di valutazione dell'interesse pubblico da parte della Giunta Comunale, 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;

- nei pareri espressi da Soprintendenza, VV.F., MM Spa, A2A-Unareti e dalle seguenti direzioni del Comune - Sport, Rigenerazione Urbana, Centrale Unica Appalti, Bilancio, Mobilità e Tecnica - non sono emersi elementi ostativi o di diniego rispetto al progetto da parte dei membri della Conferenza dei servizi preliminare, la valutazione sulla proposta è quindi favorevole, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni fornite per lo sviluppo della successiva fase progettuale;

- nel merito di quanto segnalato da Direzione Welfare e Municipio 8, si evidenzia una complessiva valutazione non allineata con quanto espresso da Area Sport sui medesimi temi, con particolare riferimento a:

- migliorare ulteriormente l'impatto e la sostenibilità sociale della proposta mediante la prevalenza di strutture per ospitare sport di base;
- prevedere prezzi calmierati con tariffe agevolate per particolari fasce di popolazione;

- prevedere l'incremento della presenza di attività sportive di squadra e la promozione di attività ad alto impatto sociale.

Con riferimento a tali disallineamenti sui medesimi temi e alla dichiarazione di assenza di interesse pubblico espressa dalla Giunta di Municipio 8, si demanda alla Giunta Comunale l'adozione degli indirizzi di competenza.

- nei rimanenti pareri (Parco Sud, Direzione Verde e Ambiente) emergono i seguenti elementi sospensivi, che rinviando ad ulteriori sviluppi progettuali sostanzialmente modificativi della proposta presentata, per i quali occorre accertare la fattibilità:

- sviluppo di un complessivo progetto ambientale intra ed extra comparto, che individui le misure mitigative e compensative da realizzare per la sostenibilità del progetto e che conduca alla DCA (dichiarazione di compatibilità ambientale) da parte dell'Ente Parco;
- sviluppo di soluzioni planivolumetriche che garantiscano la conservazione del maggior numero di piante di pregio esistenti, nonché una maggiore permeabilità del suolo; previsione di requisiti coerenti con il Piano Aria Clima;

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

#### PARERE SOSPENSIVO,

rinviano all'acquisizione della eventuale disponibilità del proponente ad accogliere le modifiche richieste, con contestuale verifica di fattibilità e sostenibilità delle stesse, le determinazioni conclusive da sottoporre alla Giunta Comunale.

Il presente verbale conclusivo della Conferenza di servizi preliminare verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Milano e nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Milano, 04 febbraio 2026

IL RUP / Direttore dell'Area Edilizia Sportiva

Arch. Alberto Schgör



ALBERTO GIOVANNI FILIPPO SCHGOR  
Comune di Milano  
Direttore  
06.02.2026 12:46:18 GMT+02:00