



---

# CITTA' DI DESIO

---

## **RELAZIONE PROGRAMMATICA**

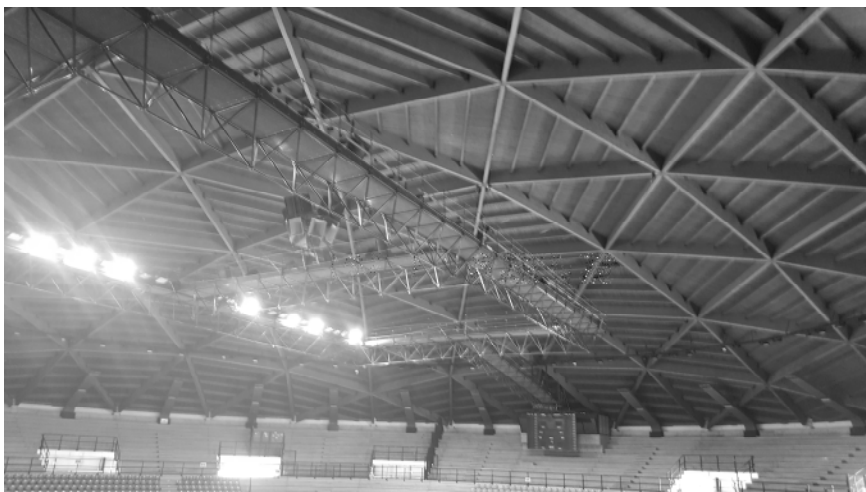
Attività di supporto al RUP nella predisposizione degli atti relativi  
alla procedura ad evidenza pubblica per il futuro affidamento del PalaDesio

## PREMESSA

L'amministrazione comunale di Desio ha individuato, all'interno delle proprie linee di indirizzo, lo strumento della concessione quale adeguato per la gestione del PalaDesio, attualmente concesso all'ADS Ginnastica San Giorgio.

Oltre alla definizione dei contenuti della futura gestione, sarà necessario procedere a degli interventi di manutenzione/adeguamento/ammodernamento, attualmente identificati in maniera preliminare e oggetto di definizione successiva.

## OBIETTIVI DEL DOCUMENTO



Obiettivo del presente documento è fornire all'Amministrazione comunale una **visione preliminare dello sviluppo delle attività da compiersi ai fini del perseguimento del nuovo affidamento della gestione**, concordando con la stessa contenuti e linee programmatiche da attuarsi, sull'evidenza delle analisi condotte e dei risultati ivi emersi.

Successivamente, in attuazione alle risultanze emerse dal presente documento, l'Amministrazione potrà orientare la propria scelta programmatica.

Il presente documento, inoltre - in considerazione delle scelte programmatiche che l'Amministrazione riterrà opportuno attuare - rappresenterà una fonte documentale informativa sullo stato dell'immobile e delle attuali condizioni di gestione, con i relativi impegni finanziari correlati.

## 1 ANALISI DEL CONTESTO

L'analisi del contesto è stata condotta in modalità multilivello:

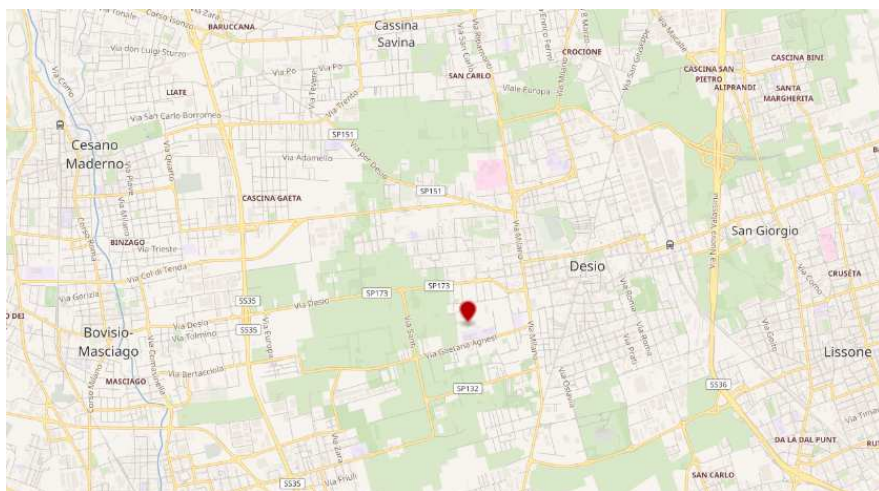
- **l'inquadramento territoriale;**
- **caratteristiche dell'immobile e dell'utilizzo;**

in quanto entrambe determinano specificità che incideranno sulla definizione programmatica.

### 1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

*Il PalaDesio (ora PalaBancoDesio) è il più importante palazzetto dello sport della città di Desio (MB). Con una capienza di 8.000 posti, è la struttura sportiva coperta più capiente di tutta la Brianza.*

*L'impianto venne inaugurato il 12 marzo 1992 dopo 18 mesi di lavori. La struttura però è stata sfruttata al massimo delle sue potenzialità solo pochi anni dopo, in quanto inizialmente strettamente legata alle alterne vicende della locale squadra di basket, l'Aurora Desio, che dopo aver conquistato la promozione nella massima serie fu costretta a cedere il titolo e non riuscì più a tornare ad alti livelli, lasciando il vuoto a livello sportivo, colmato da qualche concerto ed evento culturale<sup>1</sup>.*



Il Palazzetto si colloca ad ovest del centro della Città di Desio, in un'area facilmente raggiungibile dalla SS 35 (Strada statale dei Giovi - Superstrada Milano Meda), ma anche tramite la SS 36 (Strada Statale del Lago di Como e Dello Spluga - Superstrada Milano - Lecco - Colico).

La possibilità di collegamenti con gli altri centri della Provincia, oltre che con Milano, rappresenta un significativo elemento di correlazione rispetto agli eventuali utilizzi della struttura.

La Lombardia è la regione d'Italia con il più alto numero di atleti (851.000 pari al 20 per cento del dato nazionale), società sportive (9.500 più del 15 per cento), di operatori sportivi (155.000 pari al 16,8 per cento). **Sono 13 mila gli impianti sportivi in Lombardia, con una massima concentrazione nella provincia di Monza e Brianza (75,5 per cento) e minima in quella di Pavia (44,3).** I cittadini che praticano sport sono il 30,5 per cento contro il 25 per cento a livello nazionale<sup>2</sup>.

Città <sup>3</sup>	Denominazione	Capienza
Milano	Mediolanum Forum (Forum di Assago)	13.200
Varese	Palasport Lino Oldrini	5.300
Brescia	PalaLeonessa	5.250
Busto Arsizio	PalaYamamay	5.000
Mantova	PalaBam	5.000
Montichiari	PalaGeorge	5.000

Nel panorama italiano, il "Palazzetto dello Sport" è una struttura dedicata all'attività sportiva indoor che nasce a partire dagli anni '50, in concomitanza con l'assegnazione a Roma dei Giochi Olimpici.

Da un censimento effettuato, attualmente le strutture presenti in Italia, con capienza pari o superiore a 5.000 posti sono oltre 30, tra le quali alcune particolarmente importanti in Lombardia.

L'utilizzo di queste strutture - realizzate per la pratica sportiva, anche intesa a livello professionale (agonistico) - può essere facilmente declinato per manifestazioni di diverso tenore, rappresentando degli spazi facilmente destinabili a spettacoli o eventi culturali (concerti, raduni, manifestazioni, etc.), sempre nei limiti della capienza ammissibile interna.

<sup>1</sup> Fonte Wikipedia. La capienza dichiarata da Wikipedia non corrisponde alle effettive possibilità di utilizzo della struttura.

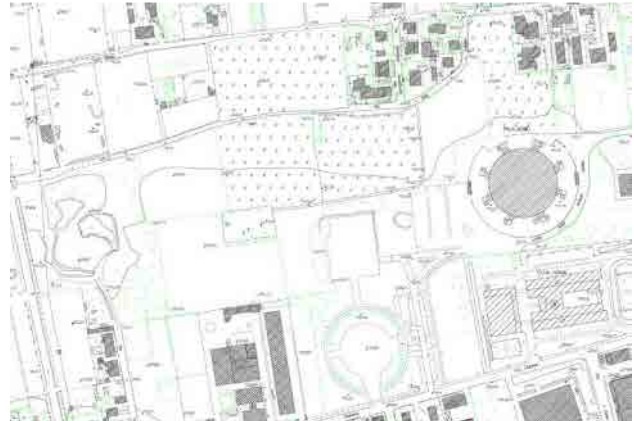
<sup>2</sup> Ci sono in Italia 39 mila imprese sportive che generano un fatturato di 17,5 miliardi di euro e 118 mila occupati. Possono essere praticate 76 differenti attività sportive: pallavolo (14,7 per cento), pallacanestro (13,8 per cento), fitness (9,5 per cento), calcio a 11 (9,5 per cento) e tennis (8,6 per cento). E' la fotografia scattata dal 'XVII Forum del Comitato Leonardo', l'appuntamento che riunisce annualmente istituzioni, imprenditori e rappresentanti del mondo della finanza per fare il punto sulla situazione delle imprese italiane. Il tema di quest'anno è stato al centro del convegno 'Sport e business. La nuova industria dello sport nella prospettiva legale, economica e sociale', a cui è intervenuta l'assessore allo Sport e Giovani di Regione Lombardia Martina Cambiaghi.

<sup>3</sup> Dall'elenco sono state omesse il Paladesio, oggetto di analisi, il PalaLido di Milano - appena riattivato dopo un lungo lavoro di ristrutturazione - e il Palazzetto di Cantù, in fase di ampliamento.

## 1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO



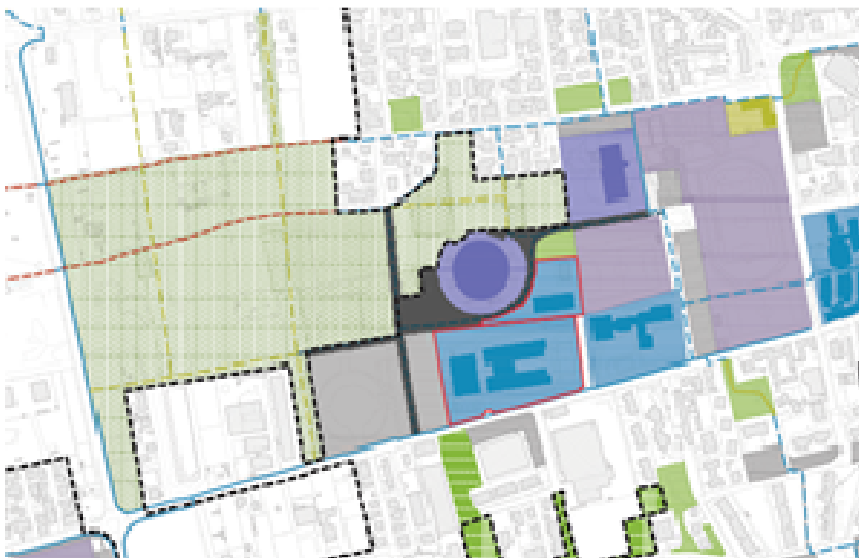
Estratto da Google maps



Estratto da Aereofotogrammetrico comunale

*Il PalaDesio può considerarsi come il più importante impianto sportivo per la città di Desio sia per le attività sportive che quotidianamente sono ospitate sia per gli altri eventi che occasionalmente utilizzano questi spazi grazie anche alla notevole capienza (circa 7.000 spettatori). Questa importanza non si limita al solo Comune di Desio ma coinvolge l'intero territorio della Provincia di Monza e della Brianza risultando, a distanza di molti anni dalla sua inaugurazione (marzo 1992), una presenza tra le più rilevanti. L'edificio si caratterizza anche per la particolare localizzazione che lo vede inserito all'interno di una "grande piastra" che si compone di altri servizi ed attrezzature pubbliche o ad uso pubblico (altri spazi sportivi, istituti scolastici, attrezzature amministrative, spazi per la sosta, etc.) e di alcuni spazi aperti sottoutilizzati (permeabili ed impermeabili). L'edificio, a vent'anni dalla sua realizzazione, evidenzia gli inevitabili e fisiologici segni di deperimento che per tale ragione richiedono importanti interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti (oltre che delle dotazioni interne)<sup>4</sup>.*

Per il PalaDesio la necessità di riqualificazione si attesta su un livello di ristrutturazione, cui si associano interventi anche sulle aree esterne che denotano tutto l'intervento con una connotazione di RIGENERAZIONE URBANA, andando a sanare situazioni compromesse a livello territoriale e ambientale.



Estratto tavola Piano dei Servizi PGT

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI		
<b>Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale esistenti</b>		
esistente	progetto	
		Servizi e attrezzature di interesse generale
		Servizi e attrezzature per la cultura
		Scuole e attrezzature scolastiche
		Servizi socio-sanitari e assistenziali
		Servizi e attrezzature sportive
		Luoghi per il culto e servizi religiosi
		Attrezzature speciali
<b>Verde urbano</b>		
		Parchi pubblici
		Giardini pubblici
		Orti urbani pubblici
<b>Spazi e attrezzature per la mobilità</b>		
		Strade
		Strade e zone a precedenza pedonale
		Strade e zone pedonali

Nell'attuale strumento di governo del territorio del Comune di Desio, il palazzetto è ricompreso nelle "Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale", specificatamente dedicato a "Servizi e attrezzature sportive"; la gestione di queste aree è normata dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

*Articolo: 54 - Servizi E Attrezzature Sportive*

### Descrizione

*Annoverano gli spazi aperti e gli edifici destinati allo svolgimento di attività sportive e ricreative. Queste zone comprendo le strutture destinate all'impiantistica sportiva e ricreativa, i campi per il giuoco coperti e scoperti, le piscine (coperte e scoperte), le palestre, i palazzetti dello sport comprensivi degli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar pertinente all'attività, sale di ritrovo, vani tecnici). Si dividono in:*

<sup>4</sup> Fonte PGT del Comune di Desio - Relazione Illustrativa - Gennaio 2015

- Verde sportivo: attrezzature prevalentemente scoperte (con SLP inferiore a mq 300, Rc inferiore o uguale a 10% e Rp inferiore o uguale a 50%);
- Attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico (palestre, piscine, etc.).

#### Obiettivi

- Integrazione morfologica dei nuovi edifici entro il principio insediativo prevalente nel contesto;
- Favorire l'accessibilità pedonale e ciclistica in condizioni di elevata sicurezza;
- Miglioramento delle prestazioni energetiche, ambientali e paesaggistiche degli edifici e degli spazi pertinenziali;
- Integrazione funzionale e morfologica tra gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali;
- Adeguata dotazione di servizi e attrezzature accessorie (spogliatoi, tribune, bar, etc.).

#### Indirizzi e prescrizioni

- In tali zone è ammessa la presenza di funzioni di servizio ed integrative alle attività principali (come bar e ristoranti).

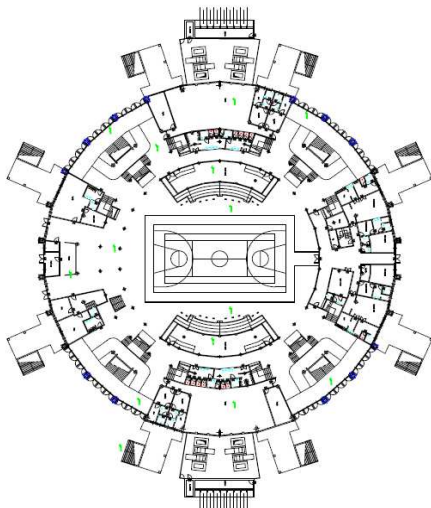
## 1.3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E DATI DI UTILIZZO



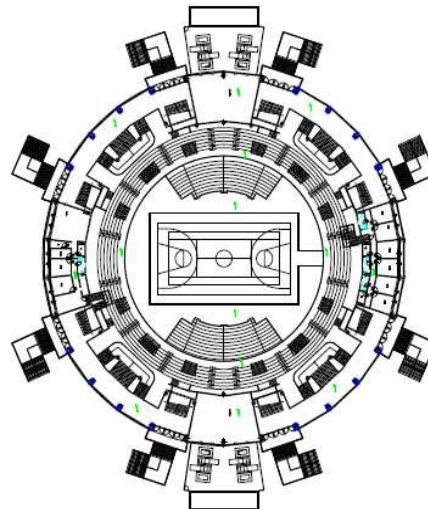
La definizione dello stato di fatto dell'immobile è condotta su un duplice livello:

- **ricognizione documentale;**
- **rilievo diretto<sup>5</sup>**

ai fini di restituirne una fotografia, quale documento di eventuale supporto anche nella successiva procedura di gara ad evidenza pubblica.

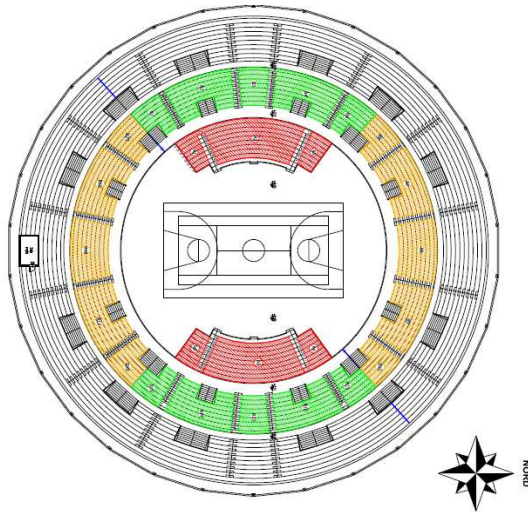


Planimetria Piano Terra



Planimetria Piano Ammezzato

<sup>5</sup> non si tratta di RILIEVO in senso progettuale (non prevedendo l'incarico il rilievo metrico dell'immobile), ma di rilevazione dello STATO DI FATTO, di confronto rispetto all'apparato documentale, per definire gli interventi minimi necessari.



Planimetria Piano Primo

Il Paladesio, si caratterizza per i seguenti elementi principali:

Pubblico totale	8.000 (con utilizzo parterre)
Capienza gradinate	6.700
Capienza parterre	1.300

La struttura, oltre agli spazi destinati all'attività sportiva (campo in parquet), è dotata di:

- Locali di servizio e accessori (spogliatoio atleti, arbitri, palestre allenamento, servizi igienici per il pubblico, locali deposito, locali tecnologici, etc.);
- Locali per servizi generali (sala stampa, ufficio gestione, area ristoro, etc.).

La struttura si colloca su un'area di pertinenza cintata di ca. 20.000 mq.; nel complesso è presente un alloggio destinato al custode.

L'impianto - in virtù della licenza di agibilità n. 291/1993 - può essere utilizzato per attività sportive (pallacanestro, pallavolo, calcetto, scherma, tennis, hockey, pugilato, lotta, oltre che per manifestazioni musicali, culturali e cinematografiche, secondo quanto previsto dalla licenza di agibilità n. 293/1993, sempre nei limiti da esse imposti.

Attualmente l'immobile è concesso in uso all'Ass. Dilettantistica San Giorgio, mediante convenzione per la conduzione, che prevede le seguenti obblighe:

- a carico dell'Associazione:
  - nomina di un referente con funzioni di collegamento e raccordo con i Servizi comunali e di coordinamento delle attività;
  - sorveglianza dell'impianto e a quant'altro necessario per garantirne il corretto utilizzo e le migliori condizioni del servizio;
  - presa in carico dei rapporti con il custode e definizione dei compiti dello stesso;
  - gestione del funzionamento dell'impianto di videosorveglianza presente sul perimetro del tetto;
  - gestione delle palestre interne in ordine all'accatastamento corretto dei materiali;
  - verifica della movimentazione dei canestri, ogni 4 mesi, alla presenza del personale comunale;
  - gestione del funzionamento dei quadri elettrici generali;
  - manutenzione ordinaria della struttura, delle finiture, degli impianti e delle attrezzature in dotazione che avrà avuto in consegna. Per manutenzione ordinaria si intende quel complesso di operazioni, eseguite secondo necessità o preventivamente, indispensabili per mantenere la struttura, gli arredi e le attrezzature in condizioni di efficacia;
  - cura e decoro dell'impianto anche relativamente all'area esterna, compresa fra la struttura e la recinzione, mediante pulizia periodica, rimozione di ogni rifiuto ed eventuale sgombero della neve;
  - accurata pulizia all'interno dell'impianto, con particolare riferimento agli spogliatoi, alle docce, ai servizi igienici per atleti e per il pubblico, provvedendo a tutte le operazioni di disinfezione di spurgo;
  - stipula di idonea assicurazione a copertura dei danni e dei rischi derivanti dalla conduzione dell'impianto come segue:
    - a) a rischio locativo, a favore del Comune di Desio per danni agli impianti e alle attrezzature derivanti dalla conduzione dell'impianto
    - b) contro i rischi derivanti dall'esercizio degli impianti al pubblico o a terzi
  - Ad ottenere le licenze e le autorizzazioni per lo svolgimento dei servizi e delle attività inerenti la conduzione dell'impianto.
- a carico del Comune di Desio:

come a carico del Comune di Desio

- la fornitura di acqua, luce, forza motrice, combustibile per riscaldamento, spese telefoniche e tassa per raccolta rifiuti;
- il combustibile per attivazione gruppo elettrogeno (fatta eccezione per iniziative occasionali a soggetti terzi autorizzati);
- l'assicurazione degli immobili e degli arredamenti contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivanti dalla proprietà;
- le spese relative agli interventi sulle strutture e sugli impianti qualora si renda necessaria la ristrutturazione, anche per causa di calamità naturale, e/o rivolti al completamento/miglioramento della dotazione di impianti e apparecchiature destinati alla sicurezza in generale dell'immobile;
- la manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti tecnologici, salvo questa non sia eseguita con oneri propri, direttamente dall'Associazione previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Il Comune in ogni caso si assumerà l'onere di eseguire le opere nell'ambito dei propri programmi tecnici e finanziari;
- la movimentazione dei canestri in caso di iniziative sportive che lo richiedano e la verifica, ogni 4 mesi, del funzionamento degli stessi, alla presenza dell'Associazione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria della passerella portafari, per la quale è vietato l'accesso al personale non autorizzato;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria e la movimentazione del tabellone segnapunti
- la gestione delle strutture (copertura in moquette e in linoleum, palco, transenne, sedie, tavoli) di proprietà comunale.

Tra le condizioni di utilizzo, è stabilito quanto segue:

Il Campo Centrale durante la settimana sarà utilizzato per allenamenti.

Le iniziative occasionali, possono essere organizzate solo durante i fine settimana (sabato e domenica).

Le palestre laterali n. 1 e n. 2, durante le iniziative occasionali non potranno essere concesse a terzi, e pertanto saranno regolarmente utilizzate dalle Associazioni cui sono state assegnate, previo accordo con il conduttore della compatibilità e/o della compresenza con altri eventi.

Quale riconoscimento del ruolo sostanziale di collaborazione, l'Associazione avrà il diritto di:

- disporre gratuitamente dell'impianto per l'effettuazione dell'attività sportiva (allenamenti, incontri e gare, manifestazioni sportive);
- esercitare la pubblicità visiva e fonica all'interno dell'impianto fermo restando il versamento delle relative imposte come previsto dalle leggi vigenti;
- esercitare il servizio bar, tavola calda/ristoro all'interno dell'impianto, fermo restando l'acquisizione a propria cura e spese delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- ad organizzare eventi nella struttura fatte salve le eventuali autorizzazioni comunali;
- a svolgere nella struttura eventuali iniziative in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- a offrire servizi accessori ai terzi autorizzati (pulizia, bar/ristoro, pubblicità, assistenza tecnica, attività commerciali integrative ecc.) e ad introitare i proventi derivanti.

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di:

- utilizzare gratuitamente l'impianto per manifestazioni culturali, sportive e ricreative, organizzate direttamente o indirettamente da Enti o Associazioni autorizzate (con il patrocinio del Comune) 2 (due) giorni a settimana con specifico riferimento ai fine settimana ed ai mercoledì;
- determinare le tariffe di utilizzo dell'impianto;
- concordare le "tariffe" e le condizioni per i servizi accessori offerti dalla Associazione.

**Servizio di bar/ristoro**

L'Associazione potrà provvedere direttamente alla gestione del servizio di bar, previo il rilascio delle apposite autorizzazioni. I servizi di bar potranno essere effettuati per conto dell'Associazione anche da società specializzate, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In tal caso le autorizzazioni dovranno essere richieste e ottenute da quest'ultima società.

Il Canone annuo stabilito è pari ad € 32.000, che l'associazione si è impegnata a corrispondere al Comune per il periodo di vigenza.

Le spese storiche a carico dell'Amministrazione, così come risultano censite nell'ultimo triennio, risultano essere le seguenti:

PALADESIO		
		spesa media annua, 2016/2017/2018
Gestione impianti termici ed elettrici e manutenzione ordinaria		€ 12.000
Gestione dispositivi antincendio e uscite di sicurezza		€ 2.300
Verifiche impianti di messa a terra		€ 800
<b>Spesa Teleriscaldamento</b>		
	2016	€ 22.400
	2017	€ 25.500
	2018	€ 24.400
<b>Spesa Energia Elettrica</b>		
	2016	€ 38.200
	2017	€ 40.700
	2018	€ 45.300
<b>Spesa acqua</b>		
	2016	€ 1.700
	2017	€ 1.900
	2018	€ 1.500

La ricognizione ed il sopralluogo tecnico eseguito sull'immobile (come meglio descritti nel successivo paragrafo §) evidenziano la necessità di provvedere all'esecuzione di opere che si configurano come interventi minimi ed inderogabili per l'utilizzo della struttura.

## 1.4 BENCHMARK

Il *Benchmark* è generalmente un punto di riferimento per una misurazione delle potenzialità di una determinata situazione: nel caso specifico, tramite confronto sono state analizzate strutture simili in Lombardia:

### MEDIOLANUM FORUM

- PALAZZETTO
  - SPORT (Basket - Olimpia Milano) [BIGLIETTI DA € 20,00/CAD ca.]
  - MUSICA (concerti artisti nazionali/internazionali) [BIGLIETTI DA € 40,00/CAD ca.]
  - SPETTACOLO (cirque du soleil/on ice..) [BIGLIETTI DA € 44,50/CAD]
  - FIERE (manifestazioni di settore)
- AREA MULTISPORT
  - 100 istruttori qualificati e oltre 70 macchinari Technogym, oltre 20 discipline, 150 atleti agonisti, 1800 metri quadrati di pista ghiaccio e una piscina coperta da 25 metri a 6 corsie, un bowling a 22 piste.

### PALALIDO MILANO

- PALAZZETTO
  - SPORT (Pallavolo/basket)
  - MUSICA (concerti artisti nazionali/internazionali) [calendario non reperibile]
  - EVENTI

Gli esempi sopra riportati tuttavia hanno elementi di dissonanza rispetto al PalaDesio, costituiti dalla collocazione territoriale e dalle capacità attrattive; è stato pertanto necessario confrontarlo con realtà maggiormente allineate, quali ad esempio:

### PALAGEORGE MONTICHIARI (BS)

- PALAZZETTO
  - SPORT (Pallavolo/basket)
  - MUSICA (concerti artisti nazionali/internazionali)
  - EVENTI

La capienza del PalaGeorge si attesta su circa 5.000 unità; oltre a essere utilizzato per manifestazioni sportive, è spesso sede - quale alternativa alla città di Brescia, da cui dista circa 30 km - per manifestazioni di altra tipologia:

- concerti musicali (Morandi, Elisa, Mannoia, etc.);
- musical (Notre Dame de Paris);
- spettacoli (spettacolo fine anno, le Cirque du Word, etc.);
- festival (Tatoo fest, etc.)



## 1.5 SINTESI DELLA RICOGNIZIONE

La sintesi delle informazioni sopra riportate evidenzia alcune peculiarità rispetto alla gestione dell'immobile:

- l'attuale strumento (convenzione per la conduzione) utilizzato per la concessione dell'immobile a favore di soggetti terzi, prevede a carico dell'Amministrazione una spesa corrente annua per le sole utenze ed interventi minimi di gestione superiore a € 70.000 ca., a fronte di un canone percepito di € 32.000;
- tale dispendio deve inoltre essere riparametrato in termini di incidenza sull'attività degli uffici (tecnici e funzionari) che debbono essere impegnati per seguirne gli sviluppi;
- l'utilizzo del Paladesio, benché dedicato ad attività sportive anche di alto livello, non sfrutta le potenzialità di una programmazione organica volta a potenziarne le capacità ricettive, anche a beneficio della collettività, in termini di ritorno culturale e sociale;
  - rispetto a questo elemento, si segnala che le potenzialità della struttura dovrebbero essere valiate alla luce delle eventuali caratteristiche di eventi attuabili in contesti analoghi (cfr. *Benchmark*), ovvero alle capacità di insediamento dell'immobile di funzioni di supporto (cfr. *Inquadramento urbanistico*), anche valutando gli spazi esterni che potrebbero essere fruibili con potenzialità edificatorie.
- le ipotesi di investimenti e interventi manutentivi identificate dall'Amministrazione, sono confermate dal sopralluogo tecnico eseguito: si prefigura pertanto la necessità di un adeguamento e riqualificazione della struttura, anche alla luce di implementarne le capacità ricettive.

Da tali considerazioni derivano gli elementi per **l'inquadramento del bisogno e la costruzione del quadro esigenziale** dell'Amministrazione: in altri termini verranno definiti gli obiettivi da condividere che determineranno ed orienteranno l'azione pubblica.

## 2 INQUADRAMENTO DEL BISOGNO

Determinare compiutamente gli obiettivi dell'Amministrazione, significa costruire un **quadro esigenziale** che permette di pianificare le successive azioni: si tratta della definizione delle Linee guida programmatiche per la gestione dell'immobile.

L'operazione prospettata dovrà avere un **impatto positivo sulla realtà economico-finanziaria del territorio comunale**, grazie ad una più organica ed ottimale gestione dell'impianto.

### 2.1 DEFINIZIONE DEI RISULTATI MINIMI ATTESI

I risultati minimi condivisi dovranno essere orientati a soddisfare gli obiettivi dell'Amministrazione, globalmente inteso quale **VALORIZZAZIONE DEL PROPRIO PATRIMONIO**, mediante la **riqualificazione, rifunzionalizzazione, l'allestimento e la gestione dell'immobile** oggetto di concessione, nonché attraverso un'azione che promuova **l'attività sportiva (agonistica e amatoriale, dedicata a ogni fascia di età) e un indotto culturale** sul territorio (eventi, spettacoli, manifestazioni).

#### 2.1.1 OBIETTIVI GENERALI

L'amministrazione intende perseguire i seguenti obiettivi:

- **Riqualificazione dell'immobile** al fine di renderlo usufruibile per le attività sportive e culturali, efficientandone le strutture e gli impianti, nel rispetto della normativa vigente;
- **Contenimento della spesa storica** attualmente sostenuta per l'immobile, in termini di spese per utenze, manutenzioni, e gestione;
- **Promozione di una gestione** dell'immobile che promuova l'attività sportiva e ottimizzi la gestione di spazi e tempi; promozione di attività compatibili nell'ambito della cultura;

Nel dettaglio gli obiettivi sintetizzati in termini generali, sono già stati espressi dall'Amministrazione nella propria delibera di indirizzo n. 172 del 28.08.2018, che si intendono materialmente riportati nel presente documento.

#### 2.1.2 RIQUALIFICAZIONE, RIFUNZIONALIZZAZIONE E ALLESTIMENTO

La D.G. n. 172 del 28/08/2018 ha approvato l'atto di indirizzo per l'affidamento della gestione del Paladesio individuando da un lato l'utilizzo dell'impianto e dall'altro le opere di manutenzione /adeguamento / ammodernamento ritenute necessarie.

Allo scopo di valutare con attenzione le problematiche connesse a tali opere è stato effettuato un PRIMO sopralluogo tecnico sull'impianto prendendo a riferimento la relazione "previsione interventi di riqualificazione/manutenzione da realizzare sul PalaDesio – 2018" di data 11/05/2018.

Nella stessa gli interventi sono dettagliati e consentono di definire gli obiettivi nonché le esigenze connesse.

##### ➤ Nuovo impianto di illuminazione campo di basket con tecnologia Led

L'opera è descritta dettagliatamente e prevede la sostituzione dell'attuale impianto di illuminazione con un sistema a led che consente un risparmio considerevole in termini di assorbimento energetico. Non è prevista la sola sostituzione delle lampade ma anche l'implementazione di tecnologia KNX/Dali per la gestione secondo diversi scenari limitando il consumo alle effettive esigenze d'uso.

Nessuna nota particolare

Importo stimato € 50.000,00

##### ➤ Ripristino impianto videosorveglianza e antintrusione

La relazione individua la presenza di 6 telecamere di cui 5 funzionanti ed 1 non attiva.

Nel corso del sopralluogo le telecamere individuate sono:

- 1 tipo DOME interna al palazzetto (lato tifoseria ospite)
- 1 installata sulla parete esterna centrale termica per controllo biglietteria tifosi locali
- 4 telecamere sulla facciata del palazzetto
- 4 punti allacciamento sempre sulla facciata del palazzetto ma senza telecamere

A seguito del confronto con il gestore è emerso che rispetto alla situazione della relazione, dato il tempo trascorso, ulteriori telecamere non risultano funzionanti.

Per quanto sopra è opportuno valutare:

- se sia opportuno che l'intervento comprenda il completo rifacimento dell'impianto di videosorveglianza, dato lo stato;
- quali siano i punti di monitoraggio da realizzare con particolare riferimento alla facciata del palazzetto dove attualmente sono presenti predisposizioni prive di telecamere.

Importo stimato € 8.500,00

### ➤ **Intervento di adeguamento alle norme CEIO-16 della cabina MT**

Le opere consistono nell'adeguamento del punto di fornitura alla norma in materia di allacciamento alle reti di distribuzione con particolare riferimento al dispositivo generale. Lo stato del quadro MT ne consiglia la completa sostituzione. Sono previste le opere accessorie, quali sostituzione dei cavi di connessione al punto di fornitura a monte del dispositivo generale e la fornitura di UPS per garantire il funzionamento delle protezioni.

Nessuna nota particolare

Importo stimato € 10.000,00

### ➤ **Ripristino termoregolazione UTA ed aerotermi ed installazione valvole termostatiche**

Gli interventi previsti sono diversi.

#### A. Unità di trattamento Aria

L'impianto trattamento aria del palazzetto è garantito tra quattro termoventilanti posate a gruppi di due sui lati opposti all'esterno, una coppia lato settore locali ed una coppia lato settore ospiti.

Le due UTA lato settore ospiti risultano inattive da tempo. Chi ci ha accompagnato al sopralluogo ha indicato come le stesse non siano in funzione da tempo e non alimentate elettricamente.

Le due UTA lato settore locali sono funzionanti.

Per tutte le UTA è richiesto il rifacimento della termoregolazione e delle serrande motorizzate.

È necessario capire se anche le due UTA lato ospiti vanno riattivate con intervento sulla rete elettrica.

#### B. Impianto aerotermi

Sono presenti alcuni aerotermi (zona bar, palestre, atrio spogliatoi) con alimentazione termica derivata direttamente da rete generale riscaldamento senza regolazione.

In alcuni casi l'aeroterme risulta non funzionante.

La relazione richiede di procedere alla sostituzione delle valvole di zona ed installazione del termostato.

Nel corso del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di valvole di zona e quindi si presume sia richiesta l'installazione e non la sostituzione

#### C. Radiatori

In diverse zone (spogliatoi, ecc.) sono presenti radiatori quali terminali di impianto.

La relazione richiede l'installazione di valvole termostatiche con sostituzione di valvole, detentori e valvolini di sfiato.

Nessuna nota

#### D. Adeguamento quadri elettrici

Nessuna nota particolare.

Importo stimato € 30.000,00

### ➤ **Completamento lavori di rifacimento impermeabilizzazione copertura**

Nessuna nota particolare in quanto si tratta di completare un'attività già iniziata per la zona sopra il campo da basket.

Importo stimato € 95.000,00

### ➤ **Separazione 3 utenza teleriscaldamento per fornitura diretta energia termica**

Nel corso del sopralluogo presso la centrale teleriscaldamento si è rilevato come le macchine di produzione termica a gas metano siano ferme e non utilizzate e l'intero complesso sia alimentato con collegamento alla rete di teleriscaldamento, la cui società di gestione è Brianza Energia Ambiente S.p.A. .

La fornitura di energia termica è unica per tutte le utenze dalla rete di teleriscaldamento con contatore unico e sottocontatori non fiscali.

Dovendo porre a carico del concessionario i consumi del palazzetto è necessario separare il relativo circuito rispetto alle altre utenze.

Questo comporta la necessità di richiedere un altro punto di allacciamento a monte dell'attuale contatore con due soluzioni:

- Nuovo scambiatore a carico di BEA spa con limite di fornitura coincidente con lato secondario scambiatore
- Scambiatore a carico dell'utente con limite di fornitura BEA spa a monte del primario scambiatore

Nuovo scambiatore a carico di BEA spa con limite di fornitura coincidente con lato secondario scambiatore

Scambiatore a carico dell'utente con limite di fornitura BEA spa a monte del primario scambiatore

La soluzione solitamente adottata è la prima anche se nel caso della centrale in oggetto l'allacciamento è stato eseguito riutilizzando gli scambiatori a servizio delle macchine di produzione combinata esistenti e non più funzionanti e quindi con limite di fornitura a monte degli scambiatori.

Allo scopo di individuare il corretto modus operandi sarebbe importante contattare BEA spa per condividere la soluzione e ricevere i costi di allacciamento.

Nella soluzione con limi di fornitura BEA spa a monte dello scambiatore, quest'ultimo potrebbe essere recuperato utilizzando uno di quelli a servizio della macchine di produzione a gas (come già fatto per la piscina) anche se è necessaria una verifica delle caratteristiche dello scambiatore rispetto alla potenza richiesta dall'impianto. In tal senso è necessario avere il dato degli scambiatori e della potenza necessaria per l'intera struttura.

Sia che lo scambiatore sia fornito da BEA spa o installato dall'utenze, il secondario verrebbe ricollegato alle pompe esistenti di alimentazione del palazzetto rialimentando l'utenza.

Importo stimato € 10.000,00

### ➤ Interventi manutentivi e di conservazioni elementi strutturali

La relazione elenca alcuni interventi di conservazione degli elementi strutturali. Nessuna nota particolare se non la necessità di ricevere il certificato di idoneità statica redatto dell'ing. Danilo Campagna in data 20/03/2013, citato nella relazione.

Importo stimato € 50.000,00

### ➤ Realizzazione separazione settore ospiti – progetto approvato da Commissione Provinciale Vigilanza

Al fine di precisare i limiti dell'intervento, sarebbe opportuno ricevere la documentazione approvata dalla Commissione Provinciale di Vigilanza ed in particolare l'elaborato grafico AEW005-00

Importo stimato € 50.000,00

\*\*\*

Nel corso del sopralluogo c Brianza Energia Ambiente S.p.A. ci sono state indicate ulteriori opere, segnalate sempre dalla Commissione di Vigilanza provinciale, afferenti l'adeguamento dei parapetti in quanto:

- La distanza tra i traversi orizzontali è eccessiva
- Tra traverso inferiore e struttura in cemento lo spazio è eccessivo e va chiuso

Queste segnalazioni riguardano sia i parapetti delle gradinate che le scale di emergenza esterna. Da valutare se necessario intervenire anche su questo tema originariamente non inserito in relazione del 11/05/2018.

\*\*\*

La sintesi degli interventi di riqualificazione e adeguamento dell'immobile porterebbe a identificare un impegno stimato in **oltre 250.000 euro di sole opere**, a cui andrebbero sommati tutti gli oneri connessi.

## 2.1.3 CONDUZIONE E GESTIONE

L'utilizzo dell'immobile va ricondotto nell'ambito dei servizi di **conduzione e gestione dell'immobile**; si tratterà pertanto per l'affidatario di effettuare, nel rispetto delle normative vigenti, l'insieme delle operazioni atte a garantire:

Le condizioni **minime ed indispensabili**, rispetto alla:

### CONDUZIONE

- funzionamento dell'impianto o del bene o dell'immobile secondo i dati di progetto e la destinazione d'uso;
- la continuità del funzionamento;
- la sicurezza di utilizzo.

## GESTIONE

Programma operativo per il corretto funzionamento della struttura, con particolare riferimento all'utenza degli stessi: ne deriva che le modalità di gestione riguardano aspetti tecnici, amministrativi ed economici.

Nel piano gestionale dovranno essere ricomprese le esigenze espresse dall'Amministrazione in termini di uso della struttura secondo il programma di eventi da riservarsi.

Nell'ambito della gestione l'affidatario dovrà tener conto delle esigenze minime espresse dall'Amministrazione in termini di utilizzo per manifestazioni già calendarizzate.

## EVENTUALI CONDIZIONI MIGLIORATIVE

Riguardano sia la parte degli investimenti (esecuzione di opere), sia la parte gestionale, che oltre a soddisfare i requisiti minimi previsti, deve contemplare la sostenibilità economica dell'intervento.

## 2.2 CONDIZIONI ECONOMICHE (ANALISI PRELIMINARI)

In termini di sviluppo dell'ipotesi progettuale, è necessario correlare l'attuazione dell'intervento con la verifica - benché preliminare ed effettuata sulla base di assunzioni standardizzate - delle condizioni di sostenibilità economico-finanziaria.

Premesso che il piano economico finanziario si qualifica come strumento di valutazione economica discendente dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di valutazione finanziaria con riguardo alla connessione ai flussi in entrata e in uscita, esso si identifica come strumento di verificare la convenienza del progetto, esaminando:

- sotto l'aspetto economico, la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria e successivamente
- sotto l'aspetto finanziario, la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale di rischio.

## 3 CONCLUSIONI

### 3.1 SINTESI

“Da sempre lo sport è individuato principalmente come uno strumento di natura sociale, ma non come un motore economico sociale. Ebbene lo sport è tanto altro, prova ne sia la crescente attenzione e complessità delle opere di ristrutturazione degli impianti sportivi di proprietà di Enti locali o la costruzione, ex novo, di impianti sportivi innovativi e di eccellenza su suolo comunale.

Al di là dell'interesse crescente e della complessità progettuale, il settore dello sport e l'utilizzo dello strumento del PF e del PPP, come disciplinati principalmente dal D.lgs. 50/2016 e ss. mm. ii. "Codice dei Contratti pubblici di Lavori, Servizi e Forniture" (c.d. Codice degli Appalti), garantiscono ampie prospettive di crescita e di interazione che puntano al superamento della sola concessione in gestione di impianti ormai obsoleti o non in posizione di sostenibilità economica<sup>6</sup>.

L'attività svolta è stata orientata a verificare i seguenti aspetti:

- lo stato di fatto dell'immobile, con la conseguente necessità di interventi manutentivi;
- l'attuale modello gestionale;

finalizzando il risultato all'individuazione dello strumento maggiormente adeguato per la riqualificazione e gestione dell'immobile: partendo da tali presupposti, l'analisi condotta, è stata orientata ad identificare quegli elementi **che allo stato attuale** rappresentano delle criticità, ma che superati conducano ad un **risultato orientato all'efficienza ed economicità dell'azione pubblica, in coerenza con gli obiettivi di universalità, socialità, qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche.**

Pertanto, in un'ipotesi di percorso logico procedurale, si evidenziano i seguenti passaggi, già delineati nei precedenti paragrafi, strutturati come quadro sinottico nella pagina che segue.

<sup>6</sup> Il Sole 24 Ore (Ed. On Line 01.07.2019) - CONCESSIONI PER GLI IMPIANTI SPORTIVI - TRA CODICE DEGLI APPALTI E DIRITTO DI SUPERFICIE - Contributo a cura dell'avv. Luca Viola e del Dott. Antonio Iannetta, consigliere e presidente della Fondazione FAST.

QUADRO SINOTTICO		
CRITICITA'	ASSUNZIONI DI BASE	SOLUZIONI OPERATIVE
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'attuale strumento (convenzione per la conduzione) utilizzato per la concessione dell'immobile a favore di soggetti terzi, prevede a carico dell'Amministrazione una spesa corrente annua per le sole utenze ed interventi minimi di gestione superiore a € 70.000 ca., a fronte di un canone percepito di € 32.000;</li><li>▪ tale dispendio deve inoltre essere riparametrato in termini di incidenza sull'attività degli uffici (tecnici e funzionari) che debbono essere impegnati per seguirne gli sviluppi;</li><li>▪ l'utilizzo del Paladesio, benché dedicato ad attività sportive anche di alto livello, non sfrutta le potenzialità di una programmazione organica volta a potenziarne le capacità ricettive, anche a beneficio della collettività, in termini di ritorno culturale e sociale;</li><li>▪ le ipotesi di investimenti e interventi manutentivi identificate dall'Amministrazione, sono confermate dal sopralluogo tecnico eseguito: si prefigura pertanto la necessità di un adeguamento e riqualificazione della struttura, anche alla luce di implementarne le capacità ricettive.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ gli immobili ricompresi nel perimetro dell'operazione devono essere necessariamente oggetto degli interventi (come meglio descritte al precedente paragrafo); da ciò deriva la necessità di <b>considerare l'esecuzione delle opere congiuntamente alla gestione;</b></li><li>▪ <b>la gestione degli immobili deve risultare coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione,</b> pur prevedendo che l'operazione nel suo complesso sia sostenibile economicamente; in altri termini, rispetto alle condizioni minime dettate dall'Amministrazione, ogni operatore può sviluppare la proposta inserendo gli elementi necessari per sostenerla.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>CONCESSIONE DI SERVIZI</b>, non attuabile in considerazione dell'impossibilità dell'amministrazione di sostenere anticipatamente i costi per gli interventi di manutenzione/riqualificazione;</li><li>▪ strutturazione di <b>PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO</b>, di iniziativa:<ul style="list-style-type: none"><li>○ PUBBLICA,</li><li>○ PRIVATA;</li></ul></li></ul> <p>Nell'ambito di tali opzioni, risulterebbe interessante sollecitare l'eventuale mercato mediante pubblicazione di apposito avviso di manifestazione di interesse, nel quale l'Amministrazione individuerrebbe i propri obiettivi generali e le necessità minime, lasciando poi la valutazione sulle possibilità di redditività all'eventuale concessionario.</p>