



Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO ISTRUZIONE CULTURA SPORT ASSISTENZA E TEMPO LIBERO

VERBALE DI CHIUSURA

CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE

ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 38/2021, per la valutazione delle proposte pervenute all'esito di avviso esplorativo, per la gestione in concessione del complesso sportivo denominato "Bocciodromo Luigi Bonadio" sito in Corso Europa n. 34 e la realizzazione di correlati interventi di riqualificazione e valorizzazione.

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 117 del 03/05/2025 è stato approvato l' avviso esplorativo finalizzato all'acquisizione di proposte, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 38/2021 da parte di soggetti interessati alla gestione e alla realizzazione di correlati interventi di valorizzazione del complesso sportivo denominato "Bocciodromo Luigi Bonadio" sito in Mondovì, Corso Europa n. 34;
- il termine per la presentazione delle proposte è stato fissato nelle ore 12:00 di martedì 15 luglio 2025;
- entro la data del 15 luglio 2025 è pervenuta la proposta della Mondovì Sporting Club Società Sportiva S.R.L. (P.IVA 027559800044) con sede in Mondovì, Via delle Oche n. 10 corredata da ricevuta telematica di acquisizione, acquisita al Protocollo generale dell'Ente al n. 30361 del 16/07/2025, mediante l'inoltro della documentazione prevista dall'art. 4 dell'Avviso esplorativo di che trattasi;
- in particolare la Mondovì Sporting Club S.S.D. ha trasmesso un Documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP), corredato da un piano economico finanziario che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire per la riqualificazione del complesso sportivo "Bocciodromo Luigi Bonadio", inclusi interventi di efficientamento energetico e gestione del complesso sportivo costituita dagli elaborati di seguito indicati:
 - Modello 1 - Manifestazione di interesse con elenco allegati;
 - Modello 2 – Dichiarazione di assolvimento imposta di bollo;
 - Lettera c) - Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP);
 - Lettera d) - Piano Economico Finanziario;
 - Lettera d) - Spiegazione delle ipotesi alla base del Piano Finanziario;
 - Lettera d) - Piano Economico Finanziario in formato excel;
 - Lettera e) - Relazione riassuntiva;
 - Lettera f) – Documento di sintesi - schema di concessione per la gestione;

Considerato che il Sindaco del Comune di Mondovì, con nota prot. n. 31005 del 22 luglio 2025, ha proceduto ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D. Lgs 38/2021 , alla convocazione della conferenza dei servizi preliminare da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, invitando a parteciparvi i soggetti e le amministrazioni coinvolte, ivi inclusi i gestori di beni/servizi pubblici e in particolare:

COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO	CUNEO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ASL CN1	CUNEO
E-DISTRIBUZIONE	UNITA' TERRITORIALE DI CUNEO
MONDO ACQUA S.P.A.	MONDOVI'
C.O.N.I. – COMITATO REGIONE PIEMONTE	TORINO
DIPARTIMENTO CONTABILITA' E FINANZE	COMUNE DI MONDOVI'
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI	
DIPARTIMENTO SEGRETERIA GENERALE	
DIPARTIMENTO URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO E ALLE IMPRESE	
SERVIZIO AUTONOMO POLIZIA LOCALE E PROTEZIONE CIVILE	

Assunto che il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni/enti potevano richiedere, ai sensi dell'art. 2 comma 7, come richiamato dall'art. 14 bis, comma 2, lettera b) della L. 241/90 integrazioni documentali o chiarimenti relativi ai fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente, acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni, è stato fissato in quindici (15) giorni consecutivi dalla data di ricevimento dell'indizione della Conferenza dei servizi preliminare, e quindi il 6 agosto 2025.

Considerato che entro il termine perentorio di cui al punto precedente, hanno inviato nota di riscontro o richiesta di chiarimenti/integrazioni i seguenti Enti:

MONDO ACQUA S.P.A. – MONDOVI'	Richiesta di integrazioni prot. 31181 del 23 luglio 2025
-------------------------------	--

Rilevato che, con nota prot. n. 31299 del 23 luglio 2025 il Dirigente del Dipartimento Istruzione Cultura Sport Assistenza e Tempo Libero, ha riscontrato alla richiesta di integrazioni pervenuta dalla Mondo Acqua S.p.A, fornendo i necessari chiarimenti;

Assunto che:

- per le Amministrazioni/Enti coinvolti nel procedimento che non hanno reso le proprie determinazioni entro il termine espressamente indicato nel provvedimento di indizione e convocazione, trova applicazione la disposizione di cui all'art. 14-bis comma 4 della L. 241/1990, secondo la quale la mancata comunicazione equivale ad assenso senza condizioni;

- entro il predetto termine sono pervenuti i seguenti pareri e comunicazioni:

AZIENDA SANITARIA LOCALE ASL CN1 - CUNEO S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica	Parere reso in data 31/07/2025
MONDO ACQUA S.P.A. –MONDOVI'	Parere reso in data 29/07/2025
DIPARTIMENTO CONTABILITA E FINANZE	Parere reso in data 26/07/2025
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI – COMUNE DI MONDOVI'	Parere reso in data 06/08/2025
DIPARTIMENTO SEGRETERIA GENERALE – COMUNE DI MONDOVI'	Parere reso in data 22/07/2025
DIPARTIMENTO URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO E ALLE IMPRESE –COMUNE DI MONDOVI'	Parere reso in data 02/08/2025

- alla luce di quanto espresso dalle Amministrazioni/enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi Preliminare risulta possibile procedere alla formalizzazione delle considerazioni conclusive emerse in seno alla medesima e in particolare che dalla disamina dei suindicati pareri non emergono elementi ostativi all'alternativa progettuale come meglio specificata e descritta dalla Mondovì Sporting Club S.S.D. nel Documento di Fattibilità (DOCFAP) come “Alternativa B- Riqualficazione evolutiva e riconfigurazione funzionale”, nel rispetto delle prescrizioni e delle considerazioni emerse dalla Conferenza dei Servizi Preliminare e da recepire nella successiva fase progettuale che vengono di seguito evidenziate:

Servizio/Ente/Amministrazione	Parere/Prescrizione/Condizioni
COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO	Parere non pervenuto
AZIENDA SANITARIA LOCALE ASL CN1 - CUNEO S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica	Si rammenta che, in fase di progettazione degli impianti tecnologici che comportano un riscaldamento dell'acqua e/o la sua nebulizzazione, dovranno essere adottate le misure necessarie a contrastare la moltiplicazione e diffusione di legionella negli impianti (rif.to Linee Guida del Ministero della Salute, approvate in Conferenza Stato – Regioni nella seduta del 07/05/2024 e s.m.i.)
E-DISTRIBUZIONE –U.O. CUNEO	Parere non pervenuto
MONDO ACQUA S.P.A.	Verificata la sussistenza di un contratto di fornitura attivo, con lo scrivente gestore del S.I.I. in capo al proponente, si richiede al medesimo soggetto di comunicare se siano necessarie modifiche al contratto stesso, in termini di quantità ovvero tipologia d'uso degli scarichi in pubblica fognatura. Qualora non vi siano modifiche da apportare, Mondo Acqua conferma il proprio nulla osta alla pratica
C.O.N.I. – COMITATO	Parere non pervenuto

REGIONE PIEMONTE	
DIPARTIMENTO CONTABILITA' E FINANZE Comune di Mondovì	Parere favorevole in merito ai controlli art. 51 co. 2 regolamento comunale di contabilità
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI Comune di Mondovì	Parere favorevole alla soluzione B proposta Al fine di conseguire un valore aggiunto sociale e sportivo si precisa e richiama importanza di raggiungere a fine degli interventi, oltre agli obiettivi funzionali, di risparmio energetico, eco-sostenibilità e conformità agli standard sportivi anche quelli di adeguamento e conformità normativo , antincendio e sicurezza come d'altronde già indicato dal proponente nell'offerta con ottenimento al termine interventi proposti, delle dovute e complete certificazioni e conformità tecniche degli interventi che si effettuano
DIPARTIMENTO SEGRETERIA GENERALE Comune di Mondovì	Non si ritiene di esprimere osservazioni in merito all'oggetto per difetto di competenza.
DIPARTIMENTO URBANISTICA E SERVIZI AL TERRITORIO E ALLE IMPRESE Comune di Mondovì	Si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole con le seguenti precisazioni utili allo sviluppo del progetto nel proseguo della procedura in oggetto. L'area su cui è collocato l'impianto sportivo è così classificata: - nel Piano Regolatore vigente approvato con DGR n.15-13798 del 02/11/2004 come Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale SP.II/s: aree per lo svago e lo sport, normate all'art. 50 delle relative N.T.A. - nel Progetto Preliminare della Variante generale di revisione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottata con D.C.C. n. 40 del 29/07/2024 come SP.2/v aree a servizi per il verde e lo sport e tempo libero, normate all'art. 28 delle relative N.d.A. - dal punto di vista urbanistico/edilizio, nel caso gli interventi previsti siano realizzati come opera pubblica comunale, approvata con Deliberazione assistita dalla validazione del progetto, essi sono conformi ad entrambi gli strumenti urbanistici sopracitati alla luce dell'art. 67 comma 3 N.T.A del P.R.G.C. vigente; in tal caso con riguardo agli aspetti edilizi non opera il titolo II del D.P.R. 380/01 così come stabilito all'art. 7 comma 1 lett. c) del medesimo D.P.R. Viceversa, qualora la titolarità degli interventi previsti dovesse risultare ascrivibile al privato, alla luce delle disposizioni di cui al

	richiamato art. 50 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente non è disponibile alcun incremento della superficie coperta e di conseguenza alcun ampliamento delle costruzioni esistenti; per gli altri interventi sotto il profilo edilizio sarebbe necessario il relativo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/01. Per quanto riguarda la previsione progettuale di riqualificazione e ammodernamento del bar/ristorante, con “Gestione dello stesso con offerta a km 0 e servizio agli sportivi e al quartiere”, si riportano di seguito le norme di riferimento: - Piano Regolatore vigente approvato con DGR n.15-13798 del 02/11/2004: - art. 50, comma 4: “SP.II/s: in tali aree sono ammesse attrezzature e impianti per il tempo libero, lo sport e attrezzature connesse: aree verdi, parcheggi, impianti, edifici per la custodia, la manutenzione delle attrezzature, per la ristorazione (direttamente connesse agli impianti e senza accesso diretto verso l’esterno) ed il servizio all’utente”; - scheda SP.II/s: annovera tra le destinazioni d’uso ammesse i pubblici esercizi ((t1.2 strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e dalla L.R. 28/99 (Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (DCR n. 563 del 29/10/99), mercati e pubblici esercizi)); - art. 6-ter Attività di somministrazione alimenti e bevande, comma 3: “Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il PRGC ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo t1.2 (omissis) nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande in funzione complementare e integrativa di altre attività”. - Progetto Preliminare della Variante generale di revisione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, art. 28 comma 12 delle norme tecniche di attuazione: - “le aree a servizi per il verde e lo sport e tempo libero SP.1/v ed SP.2/v (F1, F2, F3) dovranno prevedere sistemazioni ambientali con superfici permeabili a prato in misura non inferiore al 80% della superficie non coperta da edificazione o da attrezzature sportive outdoor, con messa a dimora di alberi e arbusti secondo una
--	---

	distribuzione di impianto coerente con le finalità dell'area e con le esigenze delle specie prescelte. Per gli impianti sportivi di proprietà pubblica, l'Amministrazione Comunale può ammettere sia all'interno di fabbricati esistenti che mediante nuove strutture l'insediamento di destinazioni di tipo ricettivo (ristorazione) collegate funzionalmente all'impianto stesso in misura non superiore al 20% della SL. Sono ammesse in misura analoga anche all'interno dei servizi privati previo atto di vincolo e convenzionamento con il Comune di cui ai c. 5 e 6.” - Disposizioni di cui al D.P.G.R. 3-3-2008 n. 2/R, inerente alle diverse tipologie igienico-sanitarie. - L.R. 38 29 dicembre 2006 n. 38 e D.G.R 8 febbraio 2010 n. 85-13268 “Legge Regionale 29 dicembre 2006 n. 38 ”Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande...”. - Reg. CE 852/2004 e normativa regionale attuativa, con riguardo alla notifica igienico-sanitaria. Si richiama la pianificazione commerciale approvata con Del. C.C. n. 18 del 29/04/2019 e modificata con Del. C.C. n. 38 del 29/07/2024, in base alla quale l'impianto sportivo di cui trattasi e l'annesso servizio di bar/ristorazione risulta esterno a qualsiasi addensamento commerciale e va ricondotto alle norme della ”parte restante del territorio”. Per quanto riguarda l'agibilità - art. 80 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. n. 773/1931 e s.m.i. - l'impianto sportivo a carattere pubblico/privato con superficie > 200 mq. e capienza compresa tra 100 e 200 persone, deve rispondere ai requisiti di cui al D.M. 18/03/1996 e alla Regola Tecnica di Prevenzione Incendi di cui al D.M. 19/08/1996. A tal fine si porta a conoscenza che l'art. 141 del Regolamento di attuazione del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 635/1940 e s.m.i. prevede che per i locali e gli impianti con capienza complessiva pari o inferiore a 200 persone il parere, le verifiche e gli accertamenti della Commissione Comunale di Vigilanza sono sostituiti, ferme restando le disposizioni sanitarie vigenti, da una relazione tecnica di un professionista iscritto nell'albo degli ingegneri o nell'albo degli architetti o nell'albo dei periti industriali o nell'albo dei geometri che attesta la rispondenza del locale o dell'impianto alle regole tecniche
--	---

	stabilite con decreto del Ministro dell'Interno.
SERVIZIO AUTONOMO POLIZIA LOCALE E PROTEZIONE CIVILE	Parere non pervenuto

Per quanto concerne il Dipartimento Istruzione Cultura Sport assistenza e Tempo Libero, titolare del procedimento amministrativo de quo, al fine di procedere con la stesura di un progetto di fattibilità tecnica ed economica previsto dall'art. 4, comma 5 del D. Lgs. n. 38/2021, si segnala la necessità di tenere conto delle seguenti indicazioni:

- è necessario riformulare meglio la matrice dei rischi di cui al Punto 6 – Rischi a carico del concessionario;
- è necessario riformulare un adeguato schema di concessione in modo più esaustivo e puntuale circa tutte le attività proposte, ivi inclusa la previsione di garanzie definitive e polizze assicurative che coprano la responsabilità civile e danni contro terzi nonché le condizioni di ammortamento di cui ai punti seguenti e la durata richiesta complessiva della concessione;
- è necessario esplicitare, nell'ambito dello schema di concessione, l'importo complessivo della valorizzazione del progetto, compresi ricavi e costi, ivi inclusi costi delle utenze che vanno per l'oggetto, aggiunti nel Piano Economico Finanziario;
- rimodulare il piano degli ammortamenti, garantendone la sostenibilità completa nel corso della gestione, in quanto si deve presumere che gli investimenti previsti nella proposta di gestione debbano essere interamente ammortizzati nel periodo di concessione, escludendo pertanto quanto indicato nell'art. 9 dello schema di concessione proposto.

In conclusione, per tutto quanto sopra premesso e considerato, valutati i pareri resi e in considerazione del fatto che, ai sensi dell'art. 14 bis comma 4 della Legge 241/1990, la mancata risposta equivale ad assenso senza condizioni, lo scrivente Dirigente prende atto che la Conferenza dei Servizi Preliminare con oggetto il Documento di fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) presentato dalla Sporting Club Mondovì SSD con sede in Mondovì, Via delle Oche n. 10 per la gestione in concessione del complesso sportivo denominato "Bocciodromo Luigi Bonadio" sito in Corso Europa n. 34 e la realizzazione di correlati interventi di riqualificazione e valorizzazione, come "Alternativa B- Riqualificazione evolutiva e riconfigurazione funzionale" si conclude con esito positivo con prescrizioni, riportandosi alle posizioni manifestate ed innanzi indicate, nonché alla prestazioni procedurali di natura giuridico - amministrativa e di natura tecnica come sopra riportate.

Si specifica che sarà onere del proponente, nella redazione delle successive fasi progettuali, sulle quali dovranno essere richiesti ed ottenuti i necessari pareri e nulla osta, attenersi alle indicazioni e alle prescrizioni formulate dai soggetti che hanno espresso i pareri.

Si ritiene concluso il presente procedimento amministrativo, con successiva adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi preliminare.

Ai sensi del combinato disposto del comma 4 dell'articolo 4 del D. Lgs . n. 38/2021 e degli artt. 14 bis, comma 5 e 14 quater comma 1, il presente verbale sarà pubblicato all'interno del sito internet istituzionale del Comune di Mondovì nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Mondovì, 29 agosto 2025

Il Dirigente
Diego Sgarlato
In originale firmato