



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

Via V. Veneto 18- PEC comune.novatemilanese@legalmail.it

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA P.P.P AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.

Con riferimento al Progetto di Fattibilità Tecnico Economica pervenuto agli atti del Comune con nota prot. N.27837 del 15/12/2025, relativamente alla proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata da M.G.M. SPORT SRL, con sede legale in Via Mazzini 67 Paderno Dugnano, proposta già oggetto di Conferenza di Servizi Preliminare e di dichiarazione di pubblico interesse condizionata da parte del Consiglio comunale, SI RIUNISCE IN DATA 30/12/2025 ORE 10,00 PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE, REGOLARMENTE CONVOCATA con nota pec prot. N.28239 del 17/12/2025

CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ai sensi dell'art.7 del d.lvo 38/2021

La documentazione inviata agli enti comprende i seguenti elaborati

- 1- Progetto di fattibilità tecnico economica
- 2- Bozza di Convenzione con Matrice dei Rischi
- 3- Piano Economico Asseverato
- 4- Documento con caratteristiche e criteri generali dei servizi e della gestione
- 5- Dichiarazione attestante il possesso dei requisiti Codice dei Contratti.

Gli enti invitati alla Conferenza di Servizi decisoria sono i seguenti:

ATS MILANO
ARPA LOMBARDIA
DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO
CAP HOLDING SPA
AMIAQUE
E- DISTRIBUZIONE
ENEL SPA
TERNA RETE ITALIA SPA
UNARETI SPA
A2A ENERGIA SPA
SIRAM SPA
TELECOM ITALIA
FIBERCOP SPA
OPENFIBER SPA

SORGENIA GREEN SOLUTIONS
AMSA SPA

Il progetto è stato altresì inoltrato alle società incaricate dal Comune:

Soc. HSS Consulting srl per la verifica del PEF, della matrice dei rischi e della convenzione

Soc. Ebner Associates Italia srl per la verifica del progetto impianti tecnologici

Studio consulenza tecnica Dr. Redaelli Giovanni per progetto prevenzioni incendi su progetto 2023.

Sono pervenuti al protocollo del Comune di Novate Milanese i seguenti pareri che si allegano al verbale:

CAP HOLDING prot. n.28873 del 24/12/2025

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO prot. n.28951 del 29/12/2025

TELECOM prot. n. 28881 del 24/12/2025

ATS MILANO prot. n. 28875 del 24/12/2025

PROGETTO PREVENZIONE INCENDI PROT. N. 28767 del 23/12/2025 a firma del Dr. Redaelli su incarico del Comune.

VERBALE DI VERIFICA INTERMEDIO PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI a firma dell'Ing. Paolo Picozzi della Soc. Ebner Associates Italia srl su incarico del Comune prot. data 30/11/2025

RELAZIONE DI VERIFICA PEF, MATRICE DEI RISCHI E CONVENZIONE prot. n. 29012 del 30/12/2025 a firma del Dr. Silvano Morandi della Soc. HSS Consulting srl su incarico del Comune

Si sottolinea che:

- i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi possono chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta;
- Il provvedimento finale, completo dei pareri di competenza degli enti interessati compresi quelli dei vigili del fuoco di cui al d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da realizzare nelle aree pertinenti, di cui al comma 2 del citato D.Lvo 38/2021;
- i soggetti inviati a partecipare, qualora impossibilitati, possono conferire apposita delega a persona autorizzata (ad eccezione del Comando dei Vigili del Fuoco), munita di titolo idoneo per esprimere parere in sede di conferenza decisoria.

Risultano presenti i soggetti indicati nell'allegato foglio presenze.

In sede di conferenza, dopo aver sinteticamente illustrato la proposta progettuale, i soggetti partecipanti si esprimono come segue:

Viene anche contattato telefonicamente il Dr. Casertano di M.G.M al fine di comunicare il contenuto dei sopraindicati pareri pervenuti.

La Dirigente comunica a Casertano che il Verificatore ha fatto alcune osservazioni al progetto e che pertanto lo stesso dovrà essere integrato.

Il Dr. Robbi chiede che venga implementata la parte di progetto gestionale relativa al Poliambulatorio.

Il Dott. Casertano chiede tempo fino al 20 gennaio 2026 per fornire le integrazioni al progetto

richieste.

Il Dott. Redaelli sottolinea che il parere dei VV.F. pone in evidenza la necessità che, nel caso in cui il progetto prot. 53184 del 2023 venga modificato, lo stesso dovrà essere sottoposto a nuova valutazione da parte dei VV.F. Evidenzia altresì che, come indicato dai VV.F. nel relativo parere, la SCIA di prevenzione incendi dovrà essere presentata all'inizio dell'esercizio della attività da parte del titolare della attività stessa e quindi da parte del gestore del centro sportivo.

Il Sindaco ricorda che i lavori di ripristino iniziale necessari alla presentazione della SCIA tesa all'ottenimento del CPI o del verbale favorevole di sopralluogo/verifica dei V.V.F sul progetto del 2023 saranno a carico del Comune.

CONCLUSIONI:

VALUTAZIONE FAVOREVOLE DEL PROGETTO.

Condizioni:

L'operatore dovrà integrare il progetto secondo le indicazioni del verificatore entro il 20/01/2026; le stesse integrazioni saranno nuovamente sottoposte al Verificatore unitamente ai seguenti documenti:

- alla dichiarazione di conformità resa dai tecnici dell'operatore proponente in merito all'adempimento delle prescrizioni indicate dagli enti competenti con particolare riguardo ad ATS, CAP Holding e V.V.F.;
- alla dichiarazione di conformità resa dai tecnici dell'operatore proponente in merito alla verifica dei parcheggi e dei parametri edilizi secondo le NTA del PGT vigente;
- alla presentazione di progetto, anche a stralci, relativo alle fasi di attuazione, con parere favorevole dei V.V.F. o dichiarazione dei tecnici dell'operatore proponente attestante che il progetto presentato non modifica sostanzialmente il progetto del 2023 agli atti del Comando dei V.V.F.
- alla implementazione della parte di progetto gestionale relativa al Poliambulatorio.

Il presente verbale conclusivo di approvazione del progetto, completo dei pareri di competenza degli enti interessati compresi quelli dei vigili del fuoco di cui al d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, quale provvedimento finale della Conferenza di Servizi Decisoria, sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da realizzare nelle aree pertinentziali, di cui al comma 2 del citato D.Lvo 38/2021.

LA DIRIGENTE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio

(Arch. Gabriella Oldani)

Documento firmato digitalmente



Comune di Novate Milanese (MI)

Rev. 4.00 del 29/12/2025 – SECONDA EDIZIONE DELLA RELAZIONE SULLA DOCUMENTAZIONE DI PROPOSTA

ATTIVITA' DI SUPPORTO ED ASSISTENZA AL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA VOLTA AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS. N. 38/2021 E SS.MM.II, DELLA PROGETTAZIONE, FINANZIAMENTO, COSTRUZIONE E GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE PISCINA POLI' NEL COMUNE DI NOVATE MILANESE



HSS S.r.l.

L'Amministratore Unico Dr. Silvano MORANDI

Sommario

SOMMARIO	2
1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA E SOGGETTO PROPONENTE	3
2 – INCARICO DI VERIFICA	3
2.1 SOGGETTO PROPONENTE	4
3 - VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO	4
4 - BREVE DESCRIZIONE DEL PROGETTO	5
4.1 PREMESSA	5
4.2 FINALITÀ E CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI	5
5 - IL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO	7
6 - LA BOZZA DI CONVENZIONE	11
8 - LE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE	12
9 - CONCLUSIONI	13

1 - Oggetto della procedura e soggetto proponente

La presente procedura ha ad oggetto l'affidamento in concessione della progettazione, finanziamento, costruzione e gestione degli Impianti Sportivi Comunali "Poli".

Il centro sportivo verrà affidato in concessione seguendo la normativa di cui all'articolo 4 D.lgs 38/2021 e ss.mm.ii..

In particolare, è previsto che, successivamente alla dichiarazione di pubblico interesse da parte dell'Amministrazione, l'operatore economico depositi una proposta composta dai seguenti elaborati (rif. *art. 4 comma 5 D.lgs 38/2021 e ss.mm.ii*)

- Un progetto di fattibilità tecnico economica;
- Una bozza di convenzione con la relativa matrice dei rischi;
- Un Piano Economico asseverato da uno dei soggetti dotati dei requisiti di legge;
- Un documento dove vengano elencate le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione;
- Una dichiarazione dove si attesta il possesso dei requisiti di partecipazione così come regolati dal Codice dei Contratti.

L'Amministrazione procede a una valutazione circa il contenuto della proposta depositata e, se la ritiene meritevole e completa sotto il punto di vista progettuale, economico e amministrativo, dichiara la fattibilità della stessa attribuendo all'operatore economico proponente il diritto di prelazione nella futura Gara che dovrà essere esplicitata.

L'Amministrazione, rispettando le prescrizioni di cui al Codice dei Contratti in materia di pubblicità e trasparenza, procede con la pubblicazione della Procedura pubblica e con la conseguente aggiudicazione a uno degli offerenti.

2 – Incarico di verifica

La scrivente HSS S.r.l., con sede in Latina (LT), via Ufente 20 – CF e PI 09509751005, svolge per conto dell'Amministrazione del Comune di Novate Milanese l'assistenza al Responsabile Unico del Procedimento (RUP) in relazione all'affidamento identificato in precedenza, con compiti di:

- ✓ Verifica del Piano Economico Finanziario presentato dal proponente e restituzione del parere all'Amministrazione;
- ✓ Verifica e rielaborazione della Convenzione e della relativa matrice dei rischi in conformità alle linee guida numero 09 di ANAC;
- ✓ Verifica della conformità circa la dichiarazione sul possesso dei requisiti da parte del/i Proponente/i in relazione al caso concreto;
- ✓ Verifica del documento Caratteristiche del Servizio e della Gestione al fine di definire al meglio (i) le modalità con le quali verranno offerti i servizi alla collettività e (ii) al fine di definire la

cadenza con le quali verranno svolte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell’Impianto;

L’incarico è stato assegnato con determinazione del Comune di Novate Milanese n. 392/2025 del 20/05/2025.

2.1 Soggetto proponente

Il Soggetto Proponente è la **M.G.M. SPORT SRL**, con sede legale in Paderno Dugnano (MI), via Mazzini 67, CF e P IVA 04452350962.

Il Soggetto Proponente ha scelto di presentarsi singolarmente in questa fase della procedura.

3 - Valore complessivo dell'intervento

Si riporta di seguito il documento prodotto dal Proponente “D.04_Quadro economico”.

Si rimanda ai verificatori tecnici l’analisi della corrispondenza del Quadro Economico con il documento “Computo estimativo dell’opera”.

RIQUALIFICAZIONE CENTRO SPORTIVO POLI' DI NOVATE MILANESE SITO IN VIA BRODOLINI, 6					
QUADRO ECONOMICO DI INVESTIMENTO			IVA		TOT.
LAVORI					
A.1	Importo complessivo dei lavori (incluso Oneri sicurezza)	€ 2 376 872,52	10%	€ 237 687,25	€ 2 614 559,77
A.1.1	Oneri per la sicurezza	€ 43 127,48	10%	€ 4 312,75	€ 47 440,23
A.2	Arredi	€ 280 000,00	10%	€ 28 000,00	€ 308 000,00
A	TOTALE LAVORI	€ 2 700 000,00		€ 270 000,00	€ 2 970 000,00
SPESE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE - IN CAPO AL CONCESSIONARIO					
B.1	Spese tecniche in fase di progettazione	€ 250 000,00	22%	€ 55 000,00	€ 305 000,00
B.1.1	Progettazione definitiva	€ 186 000,00	22%	€ 40 920,00	€ 226 920,00
B.1.2	Progettazione Esecutiva	€ 64 000,00	22%	€ 14 080,00	€ 78 080,00
B.2	Spese tecniche in fase di esecuzione dei lavori	€ 137 923,08	22%	€ 30 343,08	€ 168 266,16
B.2.1	Direzione dei Lavori	€ 79 823,08	22%	€ 17 561,08	€ 97 384,16
B.2.2	Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione	€ 55 100,00	22%	€ 12 122,00	€ 67 222,00
B.2.3	Collaudo statico	€ 3 000,00	22%	€ 660,00	€ 3 660,00
B.3	Inarcassa su spese tecniche	€ 15 516,92	22%	€ 3 413,72	€ 18 930,65
B	TOT. B	€ 403 440,00		€ 88 756,80	€ 492 196,80
C=A+B	TOTALE INVESTIMENTO DIRETTO AL NETTO DI IVA	€ 3 103 440,00		€ 358 756,80	€ 3 462 196,80
IVA					
D.1	su Lavori	€ 270 000,00			
D.2	su Spese tecniche e amministrative	€ 88 756,80			
D	TOTALE IVA	€ 358 756,80			
E	TOTALE INVESTIMENTO A CARICO DEL CONCESSIONARIO	€ 3 462 196,80			

4 - Breve descrizione del progetto

4.1 Premessa

Gli impianti sportivi ricoprono da sempre un ruolo importante per il benessere psico-fisico della persona, sia in ambito sportivo sia in ambito di servizi di pubblica utilità. Originariamente pensati e dedicati all'uso prettamente agonistico, oggi rappresentano uno spazio fruibile da tutta la famiglia, con utilizzo ampliato a tutte le fasce di età.

È indiscusso il ruolo centrale dei Comuni nell'ambito della politica sportiva italiana che richiede attenzione al tema degli interventi strutturali con particolare riferimento ai profili della sicurezza ed alla qualità delle dotazioni esistenti.

L'intervento trattato nella seguente proposta riguarda la ristrutturazione, riqualificazione ed efficientamento energetico del Centro Sportivo Comunale "Poli" sito nel Comune di Novate Milanese in via Giacomo Brodolini 6, oltre interventi di costruzioni di nuovi spazi ludico-sportivi all'interno del Centro stesso.

La Relazione tecnico-illustrativa, così come il progetto preliminarmente sviluppato, descrivono ragioni, alternative e scelte effettuate nello sviluppo della proposta al fine di rispondere puntualmente alle diverse esigenze.

Le valutazioni alternative analizzate hanno condotto verso la scelta proposta e descritta nella Relazione tecnico-illustrativa, che di fatto rappresenta la base per lo sviluppo dei successivi livelli progettuali con i quali si potrà procedere al necessario progressivo sviluppo ed approfondimento progettuale richiesto anche recependo le eventuali osservazioni e necessità degli Enti preposti a cui dovranno essere richiesti appositi pareri autorizzativi.

4.2 Finalità e criteri utilizzati per le scelte progettuali

Gli obiettivi primari fissati con la proposta, come già evidenziato in premessa, sono:

- Riqualificazione ed adeguamento del Centro Sportivo nel suo insieme in un'ottica di ottimizzazione delle modalità di gestione con priorità sulla riapertura del centro ad oggi dismesso e oggetto di vandalismo.
- Riqualificazione e adeguamento dell'impianto natatorio con implementazione degli spazi e creazione di ulteriori spazi dedicati a discipline sportive nonché per il nuoto all'aperto.
- Rilancio e implementazione dei servizi e discipline sportive offerte dal Centro.

Tali obiettivi risultano di rilevante interesse pubblico in quanto concorrono in modo determinante alla promozione ed al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali ed aggregative consentite dagli impianti sportivi.

Aspetto di particolare rilevanza ai fini dello sviluppo delle scelte progettuali è certamente la finalità "gestionale al fine di garantire la sostenibilità tecnica, economica e gestionale della proposta.

Fermo restando l'autonomia e responsabilità del proponente nell'ambito della definizione degli aspetti tecnico/economici della proposta, inclusi i relativi rischi imprenditoriali, è opportuno evidenziare come l'intervento nel suo insieme (progettazione, esecuzione, manutenzione e

gestione) comprenda una ampia tipologia di servizi “sportivi” offerti, estesi fino ai profili educativi, didattici e riabilitativi (ne è chiara evidenza la presenza di un centro polispecialistico all’interno del centro) generalmente considerati esclusivamente come servizi di interesse pubblico.

Tutti i servizi previsti nel centro saranno a disposizione sia della cittadinanza sia della Amministrazione comunale di Novate Milanese. In particolare, nel proseguo dello sviluppo progettuale nonché nella condivisione della proposta gestionale così come durante la gestione stessa del centro potranno essere individuate una moltitudine di sinergie tra Gestore e A.C. che potranno svariare dall’organizzazione di eventi e manifestazioni sportive, ai percorsi didattici specifici, collaborazioni con gli istituti scolastici fino, ad esempio, a percorsi riabilitativi a contributi “calmierati” per le utenze “deboli” del territorio.

Obbiettivi prioritari e complementari

I principali obiettivi sono i seguenti:

- Riqualificazione dell’immobile e degli spazi attigui oggetto di intervento al fine di procedere alla riapertura del centro;
- Qualificare e implementare l’offerta dei servizi offerti agli utenti;
- Valutare soluzioni atte a garantire elevata efficienza degli impianti e la riduzione di consumi e costi delle utenze;
- Garantire l’utilizzo pieno ed in sicurezza degli impianti e delle attrezzature a tutti i cittadini;
- Favorire la fruibilità ed una equilibrata distribuzione degli spazi sportivi;
- Migliorare la sostenibilità gestionale e garantire una gestione manutentiva adeguata;
- Favorire il legame tra pratica motoria/sportiva e valorizzazione del centro.

Criteri progettuali

La presente proposta progettuale, sulla base dei criteri precedentemente esposti e delle prescrizioni normative vigenti, è finalizzata a garantire in particolare:

- Il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- La qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell’opera;
- La conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- Un limitato consumo del suolo;
- Il rispetto dei vincoli esistenti sulle aree ed immobili oggetto di intervento;
- Il risparmio e l’efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;

- La compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- Accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

I criteri utilizzati per le scelte progettuali discendono pertanto dagli indirizzi di cui sopra e si concretizzano in funzione delle analisi preliminari svolte sulle attuali consistenze del centro sportivo, nonché dei seguenti aspetti peculiari:

- Rispondenza alle esigenze del Gestore e della relativa cittadinanza;
- Tutela e valorizzazione del Centro;
- Valorizzazione dell'aspetto funzionale;
- Implementazione e ottimizzazione delle dotazioni e della proposta alla cittadinanza;
- Massima fruibilità del Centro in una logica di massimo utilizzo gestionale;
- Attenzione e approfondimento delle performance energetiche;
- Conseguimento di un elevato livello di efficienza nella riduzione dei consumi;
- Coerenza con la normativa attualmente in vigore.

Le finalità ed i criteri indicati dovranno necessariamente essere debitamente considerati anche nei successivi approfondimenti progettuali.

5 - Il Piano Economico e Finanziario

Con riferimento alla documentazione depositata, relativa al Piano Economico Finanziario:

- *patrimoniale Novate 20 02 2025*
- *plan economico Novate 20 02 2025*
- *saldi finanziari calcolo Tir e Van Novate 20 02 2025*

Si segnala che per poter procedere con l'analisi del piano economico finanziario si necessita di:

- **PEF in formato editabile. INTEGRAZIONE RECEPITA (rif. Protocollo 27837 del 15/12/2025 come di seguito riportato)**
- **Relazione al PEF. INTEGRAZIONE RECEPITA (rif. Protocollo 27837 del 15/12/2025 come di seguito riportato)**

Si precisa sin d'ora che, alla luce delle eventuali modifiche che dovessero emergere a seguito dell'attività di verifica in corso, una volta che il documento PEF sarà stato verificato e confermato, sarà necessario procedere con la relativa asseverazione.

In seguito all'attività di verifica in corso è emerso che il documento PEF comprendeva tutti i prospetti necessari (conto economico, stato patrimoniale e chash flow) ai fini della valutazione economico e finanziaria dell'operazione, ma presentava alcune criticità per le quali sono state richieste le seguenti integrazioni:

- **Adeguamento delle voci di ricavi e costi all'inflazione corrente. INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Presenza del Capitale Sociale nelle fonti di finanziamento. INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Allineamento tra il valore del WACC dichiarato nel PEF e il relativo valore utilizzato ai fini del calcolo del VAN. INTEGRAZIONE RECEPITA.**

Con riferimento, quindi, alla documentazione integrata, ricevuta con mezzo PEC – Protocollo 27837 del 15/12/2025, relativamente al Piano Economico Finanziario:

- Novate_PEF+relazione_Marged-signed
- Novate_Relazione di aseverzaione-signed

Emerge che il Business Plan in oggetto si fonda sulle seguenti assunzioni strutturali ed economiche:

Durata del progetto

Il PEF è strutturato su un arco temporale di 30 anni, durante i quali l'impianto sportivo entrerà progressivamente a regime attraverso investimenti scaglionati nel tempo e una gestione operativa a suo sostegno. Nel dettaglio:

- dal primo al nono anno per i lavori (il cronoprogramma dei lavori è visibile nella sezione investimento)
- dal primo al trentesimo anno per la gestione dell'impianto sportivo.

Valore della concessione

Il valore della concessione, pari alla somma dei ricavi del conto economico risulta essere pari ad euro 34.453.507.

Composizione dei Ricavi e Struttura dei Costi

Ricavi composti da:

- **ricavi da attività sportive e similari**, derivanti dall'erogazione annuale di servizi specifici quali: poliambulatori, nuoto libero, corsi nuoto e acqua fitness, pallanuoto, acquagol, attività agonistiche, crossfit, ingressi lido estivo, quote iscrizione, sponsorizzazioni, ricavi da campi estivi e invernali, da fitness;
- **ricavi da somministrazione di alimenti e bevande**, derivanti dalla gestione del bar interno alla struttura sportiva;

I ricavi da attività sportive e similari e da somministrazione di alimenti e bevande, sono riportati in valore assoluto, ovvero tramite il valore del fatturato annuo e non attraverso il dettaglio di ogni singola attività erogata (iscritti/quantità*prezzo*giorni apertura). Entrambe le componenti tendono a seguire un andamento crescente dal primo al decimo anno (con un valore minimo di € 450.000 fino ad un valore massimo di € 1.799.577), mentre dall'undicesimo anno fino al termine della concessione risultano essere soggetti ad inflazione dell'1,7%;

I costi operativi si articolano in:

- **costi per il personale**, suddivisi per aree operative (nuoto libero, corsi di nuoto, acquafitness, attività agonistiche, pallanuoto e acquagol) e determinati in funzione del fabbisogno annuale necessario per garantire l'erogazione dei servizi.

I costi del personale tendono a seguire un andamento crescente dal primo al decimo anno (valore minimo € 95.000 e valore massimo € 631.065), per poi entrare a regime dall'undicesimo anno in poi ed essere soggetti ad inflazione dell'1,7%;

- **costi per spese generali**, rappresentati principalmente dai costi per materie prime, materiali di consumo, costi per utenze, assicurazioni, manutenzione ordinaria e spese amministrative che presentano un andamento crescente dal primo al quarto anno (con un valore minimo di € 70.000 fino ad un valore massimo di € 494.384), dal quinto al trentesimo anno i costi per servizi risultano stabilizzarsi e sono soggetti ad inflazione dell'1,7%, ad eccezione degli anni sedici e diciannove per i quali si registra un incremento di costo.;
- **altre spese/manutenzione straordinaria**, il cui valore varia da un minimo di € 20.000 (anno 1) ad un massimo di € 240.000 (anno 8), anno in cui il costo si definisce a regime. Dall'anno successivo fino al termine della concessione i costi per materiali sono soggetti ad inflazione dell'1,7%.

Investimenti previsti

Il costo totale per la realizzazione delle opere è pari a euro 3.103.440 IVA esclusa, di cui:

- € 2.700.000 per lavori di ristrutturazione e rimessa in funzione della struttura;
- € 403.440 per spese di progettazione e iter autorizzativo.

Il costo totale per la realizzazione delle opere IVA inclusa risulta essere pari a € 3.462.197 considerando l'applicazione delle aliquote IVA 10% per i lavori e 22% per le spese di progettazione.

Gli interventi infrastrutturali verranno realizzati secondo un cronoprogramma pluriennale suddiviso in cinque step, così ripartiti:

Stralcio	Anno di realizzazione	Importo (€)
1° step	1	1.628.440
2° step	2	755.000
3° step	3	70.000
4° step	6	450.000
5° step	9	200.000
Totale		3.103.440

Il valore totale dell'investimento è stato ammortizzato durante l'intera durata della concessione secondo i principi dell'ammortamento francese.

Struttura finanziaria

Il fabbisogno finanziario complessivo è coperto da:

- **Finanziamento bancario**, pari a euro 2.412.155, con piano di ammortamento su 24 anni e tasso di interesse fisso del 5,5% annuo, che genera oneri finanziari complessivi per euro 799.481.
- **Finanziamento soci infruttifero**, pari a euro 1.033.781, che rappresenta il 30% del totale fonti.

Oltre al valore delle immobilizzazioni materiali (€ 3.103.440), tra gli impieghi è incluso anche il valore dei crediti immobilizzati, pari a euro 342.496, portando il totale degli impieghi a euro 3.445.936. I calcoli di dettaglio sono esposti nella tabella sottostante.

IMPIEGHI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTALE
Immobilizzazioni	1.628.440	755.000	70.000	0	0	450.000	0	0	200.000	3.103.440
Crediti immobilizzati	192.996	77.500	7.000	0	0	45.000	0	0	20.000	342.496
Totale	1.821.436	832.500	77.000	0	0	495.000	0	0	220.000	3.445.936

FONTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTALE
Mutuo (70%)	1.275.005	582.750	53.900	0	0	346.500	0	0	154.000	2.412.155
Finanziamento soci infruttifero (30%)	546.431	249.750	23.100	0	0	148.500	0	0	66.000	1.033.781
Capitale sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	1.821.436	832.500	77.000	0	0	495.000	0	0	220.000	3.445.936

Nel Business oggetto di analisi sono presenti, oltre alle fonti già descritte anche il Capitale sociale dell'associazione temporanea di impresa per € 40.000 e il Finanziamento n conto futuri aumenti di capitale per € 210.000.

Trattamento fiscale e regime IVA

Le aliquote fiscali e IVA applicate nel modello analizzato sono le seguenti:

- IVA: (i) 22% sui ricavi da attività sportive, (ii) 10% sui ricavi da bar, (iii) 19% sui costi energetici (media delle aliquote applicate alle diverse voci di costi energetici) e (iv) 22% sui costi per materiali;
- Imposte: (i) IRES al 24,00% ed (ii) IRAP al 3,90%.

Indicatori economico-finanziari di sintesi

L'analisi dei dati descritti porta ai seguenti risultati:

- WACC (costo medio ponderato del capitale) pari al 5,50%;
- TIR (Tasso Interno di rendimento) pari al 22%;
- VAN (Valore Attuale Netto) @wacc pari a euro 1.506.551,59.

La verifica, preso atto delle azioni correttive introdotte dal Proponente a seguito delle nostre osservazioni preliminari, è quindi positiva.

6 - La bozza di convenzione

In data 24.10.2025, l'**Associazione Temporanea di Imprese (ATI)**, composta da **M.G.M. Sport S.r.l.** (mandataria) e **SSD Team Lombardia Nuoto MGM Sport S.r.l.** (mandante) (di seguito "**Operatore Economico**"), ha depositato i file "*24.10.25_Bozza di Convenzione Novate*" e "*24.10.25_Documento del servizio e della gestione*", **corrispondenti ai due elaborati richiesti dal Codice dei contratti pubblici** nell'ambito della finanza di progetto, ai sensi dell'articolo 193.

I documenti in oggetto sono già stati oggetto di revisione, nel file "*Relazione NOVATE MILANESE_CENTRO SPORTIVO 08 06 2025 rev. 1.00*", già trasmesso rispettivamente al Comune di Novate Milanese e all'Operatore Economico.

In relazione alla precedente analisi trasmessa, si è proceduto all'esame dell'ultima versione dei documenti giuridico-amministrativi "*Revisione finale 29 dicembre bozza convenzione*", riscontrando che le integrazioni e le modifiche richieste dall'Amministrazione sono state recepite dall'Operatore Economico.

Sono stati eliminati tutti i riferimenti al "*Progetto definitivo*" e sostituiti con "*Progetto esecutivo*", garantendo la piena coerenza con le disposizioni del D.lgs. 36/2023 e con le osservazioni già espresse. Sono stati corretti i riferimenti normativi relativi a "Equilibrio Economico Finanziario" (ora richiamato correttamente all'articolo 31 del Contratto) e al "Quadro Economico", aggiornando le disposizioni obsolete del Codice dei Contratti con quelle attuali previste dal D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

- **Articolo 4:** Inseriti i riferimenti all'elenco dei servizi offerti, con rimando al documento "Caratteristiche del servizio e della gestione"; chiarita la dicitura del contratto come "concessione"; introdotti i commi sulla restituzione gratuita del Centro Sportivo e sulla verbalizzazione degli eventi rilevanti; precisata la proprietà e l'uso della documentazione tecnica e la responsabilità del Concessionario sui diritti di sfruttamento. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articolo 6:** Ridefinita la durata complessiva della Concessione (30 anni) suddivisa in step operativi coerenti con cronoprogramma e progettazione esecutiva. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articolo 6-bis:** Previsione dello stato di fatto dell'Opera in contraddittorio e responsabilità sugli interventi di ripristino degli impianti. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articoli 7, 9, 10:** Corrette le disposizioni sul valore del contratto, sugli obblighi del Concedente, sulla continuità dei servizi e sulla gestione dei lavori durante la concessione. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articoli 14 e 15:** Aggiornati riferimenti all'equilibrio economico-finanziario e rimosso ogni riferimento al progetto definitivo. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articolo 17:** Ridefinite le responsabilità dei professionisti e oneri a carico del Concessionario; chiariti i ruoli distinti dei Direttori dei Lavori e Coordinatori della Sicurezza. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articoli 18, 19, 21, 23-27:** Aggiornati termini e responsabilità, eliminati riferimenti a strumenti non più applicabili (Premio di Accelerazione) e precisate tariffe e canoni, con eventuale sospensione nei casi previsti. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articoli 30-34:** Integrate le disposizioni sull'equilibrio economico-finanziario, sulle polizze assicurative (progettazione, lavori, gestione, All Risks), sulle garanzie a copertura dei rischi per il Concedente e su eventuali subappaltatori. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**

- **Articoli 34-36:** Ridefinite le ipotesi di risoluzione anticipata della Concessione, criteri di quantificazione dei danni, procedura di redazione del verbale e gestione transitoria dei servizi; stralciati articoli ridondanti o non più applicabili. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**
- **Articolo 39:** Esteso l'obbligo di polizze assicurative anche ai subappaltatori. **INTEGRAZIONE RECEPITA.**

Inoltre, si riscontra che sono stati aggiunti e, di conseguenza sono state recepite le precedenti richieste di integrazione, gli articoli relativi a:

- RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DELL'ENTE CONCEDENTE

- SOCIETÀ DI SCOPO;

- RISOLUZIONE PER MANCATO ACCORDO SULL'EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

L'analisi complessiva conferma che l'Operatore Economico ha recepito **in modo sostanziale tutte le osservazioni formulate** in precedenza, aggiornando l'articolato al quadro normativo vigente, eliminando i riferimenti obsoleti e implementando le garanzie contrattuali richieste. Si rileva pertanto un allineamento completo tra le prescrizioni dell'Amministrazione e la versione aggiornata del documento, con particolare riferimento a:

- terminologia uniforme e coerente;
- aggiornamento dei riferimenti normativi;
- precisazioni sulle responsabilità del Concessionario;
- tutela dell'equilibrio economico-finanziario e garanzie assicurative;
- gestione di eventuali risoluzioni anticipate e quantificazione dei danni.

Alla luce delle integrazioni apportate, il documento contrattuale può considerarsi allineato alle richieste dell'Amministrazione, garantendo coerenza normativa, chiarezza operativa e sicurezza contrattuale per tutte le Parti.

7 – Matrice dei rischi:

Il documento risulta coerente quanto esposto da ANAC Linee Guida N.9 e **quindi non necessita integrazioni.**

8 - Le Caratteristiche del servizio e della gestione

Il documento risulta completo sotto i profili di descrizione delle attività proposte (in particolare con riferimento anche agli orari e giorni di apertura) e sotto il profilo di quelli che saranno gli interventi manutentivi a carico del Concessionario.

Pertanto, non sono richieste integrazioni.

9 - CONCLUSIONI

Il nostro compito è stato svolto compiendo un'ampia analisi professionale sulla Proposta pervenuta al Comune.

In primis, come regolato dall'articolo 4 del Decreto Legislativo 38/2021, che costituisce il riferimento normativo per la documentazione oggetto di proposta per i motivi esplicitati nel paragrafo "Oggetto della Procedura e soggetto proponente" di cui sopra, la documentazione contrattuale è composta da:

- Un progetto di fattibilità tecnico economica;
- Una bozza di convenzione con la relativa matrice dei rischi;
- Un Piano Economico asseverato da uno dei soggetti dotati dei requisiti di legge;
- Un documento dove vengono elencate le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione;

La documentazione presentata, successivamente integrata, risulta corrispondente a quanto previsto dalla normativa di settore in merito alla presentazione di proposte per l'affidamento in concessione di un impianto sportivo in ossequio all'articolo 4 del D.lgs. 38/2021 e ss.mm.ii.

La relazione di verifica esprime quindi PARERE POSITIVO.

Del che si rilascia la presente relazione di verifica.

Latina, li 29/12/2025.

HSS S.r.l.

Dr. Silvano Morandi – Amministratore Unico

Spett.le Comune Novate Milanese, Ill.mo Arch. Oldani,

con riferimento all'incarico in oggetto relativo alla proposta di "INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CENTRO SPORTIVO COMUNALE PISCINA POLI" , si procede con l'invio della Relazione di Verifica per i successivi adempimenti da parte del RUP.

Cordiali Saluti

Hss Srl
Dr. Silvano Morandi
Legale Rappresentante



studio consulenza tecnica dott. redaelli
organizzazione della sicurezza

Spettabile
Comune di Novate Milanese
Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Settore Lavori Pubblici
Via Vittorio Veneto, 18
20026 Novate Milanese (MI)

Alla Cortese Attenzione dell'Egregio Geometra Alessandro Silari

Oggetto: Adeguamenti di prevenzione incendi – Impianto sportivo Polì – Via Brodolini 6

In relazione al progetto di prevenzione incendi fascicolo VVF n. 370895, approvato in data 04/01/2024 con prescrizioni aggiuntive, di seguito si elencano le opere da realizzare per dare piena attuazione al progetto.

Le prescrizioni aggiuntive sono:

- ✓ La rete idrica antincendio dovrà essere conforme alla norma UNI 10779, in particolare:
 - Ogni punto dell'area protetta disti al massimo 20 m (distanza geometrica) dal naspo a muro più vicino;
 - Al fine della verifica della raggiungibilità di ogni punto dell'area protetta si può installare una tubazione flessibile semirigida di lunghezza pari a 30 metri, verificando con la regola del filo teso, che lo stendimento di tali tubazioni non sia intralciato dalla presenza di ostacoli fissi (con particolare riferimento al pino interrato);
 - L'impianto sia dotato di idoneo attacco di mandata per autopompa.
- ✓ Come previsto a pagina 31 della relazione tecnica non dovranno essere presenti spettatori;

Piano interrato

1. Installare un naspo DN25 nel comparto spogliatoi/locali sgombero;
2. Alimentazione idrica derivata dal naspo attualmente presente;
3. Produrre la documentazione relativa alle porte REI e al trattamento al fuoco del solaio.

Piano terra

1. Installare due naspi DN25, uno nelle vicinanze del corridoio di accesso alla "Sala attrezzata" ed uno sulla parete divisoria "Vasca Nuotatori" e "Deposito materiale per la gestione e per la pulizia delle piscine". L'alimentazione del primo può essere derivata dal naspo posto lungo la via di esodo area "Vasche riabilitative",

Via San Basilio, 31 - 20125 Milano tel. 02/66103333

Collegio Lombardo Periti Esperti Consulenti n° 5140

socio **networkaias** associazione italiana addetti alla sicurezza n° 3352

codice di individuazione Ministero degli Interni MI7953G0510



Esperto in interventi di risanamento radon (art. 15 D.Lgs. 101/2020 e s.m.i.)

e mail: giovanni.redaelli@studioreda.it





mentre per il secondo è possibile derivare l'alimentazione dal naspo ubicato lungo la via di esodo dagli spogliatoi. In entrambe i casi le tubazioni possono essere installate nel controsoffitto.

2. Sostituire le porte REI 60 a protezione dei passaggi "Deposito materiale per la gestione e per la pulizia delle piscine" con porte REI 90.

Piano primo

Le prescrizioni sono già ottemperate con l'attuale impianto idrico antincendio.

Si ricorda che il Comando dei vigili del fuoco in fase di sopralluogo, ha facoltà di elencare ulteriori prescrizioni ritenute necessarie alla gestione in sicurezza dell'impianto.

Distinti saluti

Milano 5 febbraio 2024




Via San Basilio, 31 - 20125 Milano tel. 02/66103333

Collegio Lombardo Periti Esperti Consulenti n° 5140

socio **networkaias** associazione italiana addetti alla sicurezza n° 3352

codice di individuazione Ministero degli Interni MI7953G0510



Esperto in interventi di risanamento radon (art. 15 D.Lgs. 101/2020 e s.m.i.)




e mail: giovanni.redaelli@studioreda.it

Altra attività
pratica n.347522

ATTIVITÀ SOGGETTA A PREVENZIONI INCENDI, COSÌ COME DA ALLEGATO
D.P.R.151 DEL 1 AGOSTO 2011:
Attività:65.2.C: locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e
centri sportivi, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a
100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq.
Palestra di 480 persone di cui 348 al piano terra e 132 al piano primo

LEGENDA

- VIE DI ESODO ORIZZONTALI
- VIE DI ESODO VERSO L'ALTO
- VIE DI ESODO VERSO IL BASSO
- RIVELATORE DI FUMO UNI 9795
- ESTINTORE PORTATILE carica 6 kg o 8lt
- ESTINTORE PORTATILE biossido di carbonio
- ESTINTORE CARRELLATO
- NASPO DN 20
- ATTACCO AUTOPOMPA
- IDRANTE PUBBLICO SOTTOSUOLO
- PULSANTE DI SGANCIO ENERGIA ELETTRICA GENERALE
- PULSANTE DI SEGNALAZIONE DI INCENDIO
- PORTA REI
- PORTA DOTATA DI MANIGLIONE ANTIPANICO
- PIOVE
- MURI REI 90




Studio consulenza tecnica Dott. Redaelli
organizzazione della sicurezza antincendio

via s. basilio, 31
tel. 02/6610.3333
Indirizzo e-mail: studio@studiodeda.it
cod. ind. M.I. MI 7953 G 0510

20125 milano

Modifiche all'impianto idrico antincendio
su prescrizione VVF del 4/1/24 fasc. n. 370895
CENTRO SPORTIVO COMUNALE
Via Brodolini 6 - Novate Milanese (MI)
PROGETTO
Comune di Novate Milanese
Viale Vitorio Veneto 18



IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
DOTT. REDAELLI
MILANO

IL COMMITTENTE

DESCRIZIONE
PIANTA PIANO
INTERRATO

SCALA
1:100

DATA
FEBBRAIO
2024

1B

1B

PIANO	AFFOLLAMENTO	CAPACITA' DI DEFLUSSO	MODULI NECESSARI	MODULI PRESENTI
PRIMO	348	50	7	33

Altra attività pratica n.347522

Altra attività pratica n.347522

ATTIVITÀ SOGGETTA A PREVENZIONI INCENDI, COSÌ COME DA ALLEGATO D.P.R.151 DEL 1 AGOSTO 2011:
Attività:65.2.C: locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq. Palestra di 480 persone di cui 348 al piano terra e 132 al piano primo

TUTTI I LOCALI SONO DOTATI DI ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

CAPIENZA PIANO TERRA	
LOCALE	CAPIENZA
vasca nuotatori	156 persone
vasca polifunzionale	125 persone
vasca bambini	9 persone
ingresso	5 persone
sala ricreativa	5 persone
palestra	13 persone
sala attrezzata	7 persone
vasca riabilitativa 1	13 persone
vasca riabilitativa 2	12 persone
studio medico	3 persone
TOTALE	348 persone

LEGENDA

- VIE DI ESODO ORIZZONTALI
- VIE DI ESODO VERSO L'ALTO
- VIE DI ESODO VERSO IL BASSO
- RIVELATORE DI FUMO UNI 9795
- ESTINTORE PORTATILE carica 6 kg o 8lt
- ESTINTORE PORTATILE biossido di carbonio
- NASPO DN 20
- COLONNINA IDRANTE
- ATTACCO AUTOPOMPA
- IDRANTE PUBBLICO SOTTOSUOLO
- PULSANTE DI SGANCIO ENERGIA ELETTRICA GENERALE
- PULSANTE DI SEGNALAZIONE DI INCENDIO
- PORTA REI 90
- PORTA DOTATA DI MANIGLIONE ANTIPANICO
- PIOVE
- MURI REI 90

Studio consulenza tecnica Dott. Redaelli
organizzazione della sicurezza antincendio

via s. basilio, 31 20125 milano
tel. 02/8610.3333
Indirizzo e-mail: studio@studiodreda.it
cod. ind. M.I. MI 7953 G 0510

Modifiche all'impianto idrico antincendio
su prescrizione VVF del 4/1/24 fasc. n. 370895
CENTRO SPORTIVO COMUNALE
Via Brodolini 6 - Novate Milanese (MI)
PROPRIETÀ:
Comune di Novate Milanese
Viale Vitorio Veneto 18

PIANTA PIANO
TERRA

IL TECNICO
DOTT. REDAELLI
MILANO
7953 G 0510

IL COMMITTENTE

SCALA 1:100

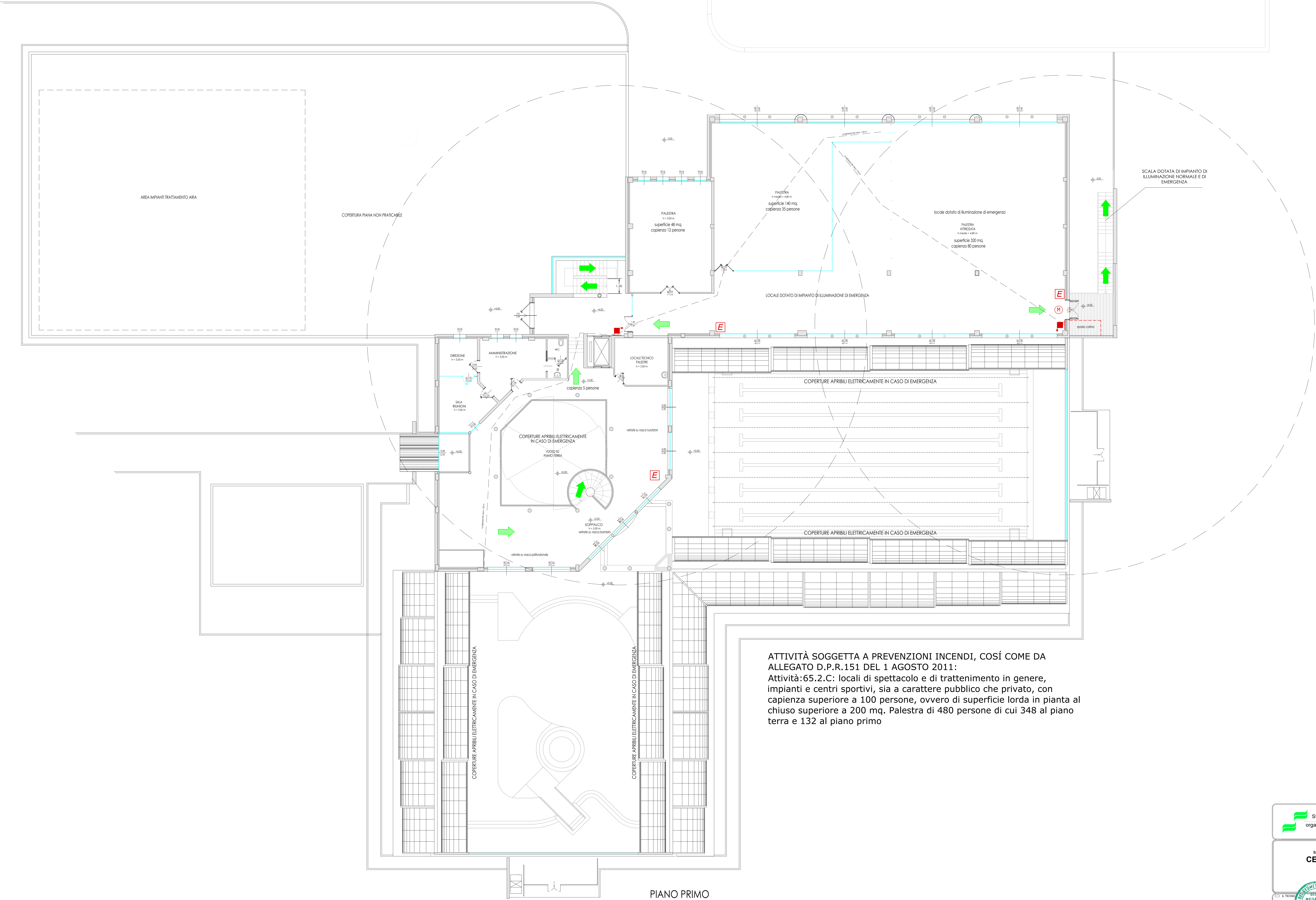
DATA
FEBBRAIO 2024

PIANO TERRA

Capienza Piano Primo	
Locale	Capienza
sala spinning	12 persone
sala polifunzionale	35 persone
sala attrezzata	80 persone
zona uffici	5 persone
TOTALE	80 persone

Piano	Affollamento	Capacità di deflusso	Moduli necessari	Moduli presenti
PRIMO	132	50	2,6	6

Altra attività
pratica n.347522



ATTIVITÀ SOGGETTA A PREVENZIONI INCENDI, COSÌ COME DA ALLEGATO D.P.R.151 DEL 1 AGOSTO 2011:
Attività:65.2.C: locali di spettacolo e di trattenimento in genere, impianti e centri sportivi, sia a carattere pubblico che privato, con capienza superiore a 100 persone, ovvero di superficie lorda in pianta al chiuso superiore a 200 mq. Palestra di 480 persone di cui 348 al piano terra e 132 al piano primo

- LEGENDA
- VIE DI ESODO ORIZZONTALI
 - VIE DI ESODO VERSO L'ALTO
 - VIE DI ESODO VERSO IL BASSO
 - RIVELATORE DI FUMO UNI 9795
 - ESTINTORE PORTATILE carica 6 kg o 6lt
 - ESTINTORE PORTATILE biossido di carbonio
 - COLONNINA IDRANTE
 - NASPO DN 20
 - ATTACCO AUTOPOMPA
 - IDRANTE PUBBLICO SOTTOSUOLO
 - PULSANTE DI SGANCIO ENERGIA ELETTRICA GENERALE
 - PULSANTE DI SEGNALAZIONE DI INCENDIO
 - PORTA REI 90
 - PORTA DOTATA DI MANIGLIONE ANTIPANICO
 - PIOVE
 - MURI REI 90

Studio consulenza tecnica Dott. Redaelli
organizzazione della sicurezza antincendio

via s. basilio, 31
tel. 02/6610.3333
Indirizzo e-mail: studio@studiodeda.it
cod. ind. M.I. MI 7953 G 0510

Modifiche all'impianto idrico antincendio
su prescrizione VVF del 4/1/24 fasc. n. 370895

CENTRO SPORTIVO COMUNALE
Via Brodolini 6 - Novate Milanese (MI)
PROPRIETÀ
Comune di Novate Milanese
Viale Vitorio Veneto 18

PIANTA PIANO
PRIMO

Il Tecnico
Ing. *[Signature]*
Redaelli
Novate Milanese

Il Committente

Scala
1:100
Foglio
3B
Data
FEBBRAIO
2024

Invio Verbale di verifica INTERMEDIO impianti tecnologici.

E' necessario avere anche progetto di prevenzione incendi approvato dai VVF da visionare.

Allego anche file editabile per risposte dei progettisti.

Cordiali saluti



Ebner Associates Italia S.r.l.

Ing. Paolo Picozzi

Via dei Belcredi 2A

27050 Torricella Verzate (PV) - Italy

Phone: +39 0383 876295

Partita IVA: 02070380189

C.F. e n. iscrizione Imprese di Pavia: 02070380189

Iscrizione REA CCIAA di Pavia: 243222

Capitale sociale: 50.000,00 i.v.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 si precisa che questa e-mail è inviata unicamente ai destinatari sopra esposti con espressa diffida di leggerlo, copiarlo, usarlo, senza autorizzazione. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando un messaggio all'indirizzo picozzi@ebnerassociatesitalia.it. Grazie per la collaborazione.

This message may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorised to receive this for the addressee, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please destroy it and inform us immediately by sending a message to picozzi@ebnerassociatesitalia.it. Thank you for your cooperation.



RAPPORTO DI ISPEZIONE INTERMEDIO

Oggetto Ispezione:

Interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico e nuove costruzioni del centro sportivo "POLI" sito in Via Giacomo Brodolini nel Comune di Novate Milanese (MI).
- VERIFICA PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI -

Cliente:

COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI)

Data emissione documento:

Rev. 0 del 29/30/2025

Il presente rapporto non può essere riprodotto in modo parziale se non con autorizzazione scritta di EBNER ASSOCIATES ITALIA e dell'Azienda cliente.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'OPERA	4
3. SCOPO DEL SERVIZIO, CRITERI DI CAMPIONAMENTO ED ACCETTAZIONE E GESTIONE DELLE NON CONFORMITÀ	5
4. NORME DI RIFERIMENTO	6
5. OGGETTO DEL CONTROLLO.....	6
6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE.....	6
7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE	8
8. CONCLUSIONI	13

1. PREMESSA

Il Comune di Novate Milanese ha affidato a EBNER ASSOCIATES ITALIA S.r.l. il servizio di verifica ai fini della validazione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) relativo a:

“Interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico e nuove costruzioni del centro sportivo “POLI” sito in Via Giacomo Brodolini n. 6 nel Comune di Novate Milanese (MI)”

Tale incarico riguarda esclusivamente la VERIFICA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Il PFTE dell’opera in oggetto è stato redatto dalla Società di Ingegneria La Mercurio S.r.l., con sede legale in Via delle Vecchie Scuderie n. 34 a Olgiate Comasco (CO) e sede operativa in Via Parini n. 3 a San Fermo della Battaglia (CO).

Il presente rapporto è stato predisposto a seguito dell’analisi della documentazione di progetto ricevuta dal Comune di Buccinasco via e-mail PEC il 17.12.2025.

2. DESCRIZIONE DELL'OPERA

L'intervento riguarda la ristrutturazione, efficientamento energetico del Centro Sportivo Comunale "Poli" sito nel Comune di Novate Milanese in via Giacomo Brodolini 6, oltre interventi di nuova costruzione all'interno del Centro.

Attualmente il Centro è identificabile come unico edificio costituito da n. 7 blocchi edilizi, di cui n. 5 comunicanti tra loro e due separati (area ristoro e cabine esterne). Ad eccezione di n. 2 blocchi, tutte le porzioni del Centro si sviluppano su un unico livello.

Di seguito in sintesi la destinazione d'uso delle diverse porzioni del fabbricato:

- Ingresso/Hall di superficie interna di c.a. 300,00 mq, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra. Al piano terra trova spazio area ingresso, con uffici, ascensore e blocco servizi igienici. Al piano secondo, raggiungibile tramite scala interna, trovano spazio altri uffici direzionali e servizi igienici.
- Centro di Fisioterapia, Riabilitazione e Poliambulatorio Specialistico. Porzione di superficie pari a c.a. 1.000,00 mq su unico livello.
- Blocco spogliatoi/Palestra. Questa porzione ha una superficie interna pari a c.a. 480,00 mq e si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
- Vasca coperta a 6 corsie di dimensione 25 x 12 m.
- Vasca didattica coperta, situata in area di c.a. 520,00 mq.
- Area bar/ristoro. Edificio separato dal resto del Centro, si configura internamente con area bar, somministrazione e servizi igienici.
- Cabine esterne. Edificio separato dal resto del Centro, è a servizio della zona estiva. Ospita cabine esterne e servizi igienici.

Il PFTE prevede i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria degli spazi interni con interventi di pulizia generale, imbiancature, ripristino serramenti ammalorati/manomessi, manutenzione e ripristino impianti;
- Manutenzione straordinaria delle coperture telescopiche rendendole fisse mediante apposite sigillature, rifacimento di sistemi di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
- Manutenzione straordinaria copertura piana mediante sigillature, rifacimento sistema raccolta/smaltimento meteoriche, ripristino guaine;
- Sostituzione di attrezzature e arredi ammalorati;
- Interventi di demolizione e ricostruzione di cabine esterne;
- Interventi di trasformazione della vasca didattica coperta con nuovi scivoli e giochi d'acqua;
- Interventi di sistemazione delle aree esterne.
- Nuova vasca estiva polifunzionale.
- Nuova tensostruttura "PoliGravity".

3. SCOPO DEL SERVIZIO, CRITERI DI CAMPIONAMENTO ED ACCETTAZIONE E GESTIONE DELLE NON CONFORMITÀ

Scopo del servizio è supportare il Responsabile del Procedimento del comune di Novate Milanese, nella verifica del PFTE dell'opera mediante effettuazione di controlli di qualità, di completezza, di affidabilità, di congruità tecnico economica e di rispetto normativo, così come previsto all'art. 42 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

L'attività è stata svolta con riferimento ai criteri e requisiti di cui all'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Le tabelle di cui al capitolo 6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE rilevano se il progetto è completo di tutti i documenti previsti dalla normativa vigente, con eventuali osservazioni.

Le tabelle di cui al capitolo 7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

I risultati delle verifiche sono riportati in tabelle di cui:

- la prima colonna riporta il codice dell'elaborato;
- la seconda colonna il titolo dell'elaborato;
- la terza colonna il contenuto dell'osservazione;
- la quarta colonna la valutazione delle Non Conformità.

Le Non Conformità rilevate durante il controllo del progetto possono, in generale, essere ricondotte puntualmente ai seguenti casi:

- Non Conformità Importante (NCI), quando un elemento del progetto contrasta con leggi cogenti, norme di riferimento, con le richieste prestazionali espresse dal committente o può essere tale da poter rappresentare oggetto di potenziale contenzioso (economico, tecnico etc.) tra i soggetti coinvolti nella realizzazione dell'opera;
 - Non Conformità Marginale (NCM), quando essa è relativa ad un aspetto progettuale e/o esecutivo non sufficientemente approfondito, ma tale che la sua completa definizione può essere effettuata a posteriori dal progettista, dal Direttore Lavori, e/o dall'impresa, senza che questo si configuri come elemento di valenza "importante". Questi aspetti sono comunque da ridefinirsi in modo migliore.
- Sono inoltre riportate eventuali osservazioni (O).

La risoluzione delle Non Conformità e le risposte alle Osservazioni da parte dei progettisti saranno riportate in corsivo **rosso** nella riga sottostante alle osservazioni, con indicazione, in **grassetto**, dell'esito dell'ulteriore verifica e della relativa eventuale osservazione, da parte di EBNER ASSOCIATES ITALIA ("Verifica positiva" oppure "Verifica negativa").

Gli esempi riportati nelle osservazioni sono rappresentativi del tipo di non conformità riscontrato e non sono esaustivi di tutte le possibili situazioni analoghe che dovessero essere presenti in altri documenti di progetto.

4. NORME DI RIFERIMENTO

L'attività è stata svolta con riferimento ai criteri e requisiti di cui all'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Le ulteriori disposizioni legislative e normative specifiche sono riportate, quando ritenuto utile, nelle parti di competenza.

5. OGGETTO DEL CONTROLLO

La verifica del PFTE, parte relativa agli impianti tecnologici, è stata condotta sulla documentazione indicata nelle seguenti tabelle.

Il controllo è stato effettuato dall'Ing. Paolo Picozzi di Ebner Associates Italia S.r.l.

6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Codice elaborato	Titolo elaborato	Rev.	Data	Presente		Osservazioni
				si	no	

DOCUMENTI GENERALI

D.00	Elenco elaborati	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.01	Relazione generale	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.03	Relazione sostenibilità dell'opera	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.04	Quadro economico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.06	Computo metrico estimativo	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.07	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.08	Incidenza della manodopera	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.09	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione

D.11	Studio di invarianza idraulica	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Cronoprogramma	--	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità all'All. I.7 del D.Lgs 36/2023, art. 6, comma 7, lett. n)
---	Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti	---	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità all'All. I.7 del D.Lgs 36/2023, art. 6, comma 7, lett. q)

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

M.01	Relazione specialistica impianti meccanici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.02	Relazione specialistica Ex Legge 10 e allegati	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.03	Spogliaotoi - Impianto idrico sanitario	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.04	Spogliaotoi - Impianto distribuzione aria	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Schemi impianti idrosanitari spogliaotoi	---	---		X	Documento mancante. Da produrre schemi impianti di trattamento acqua sanitaria e produzione ACS con indicazione dei dati delle apparecchiature.
---	Schemi impianti di climatizzazione e ventilazione spogliaotoi	---	---		X	Documento mancante. Da produrre schemi impianti di ventilazione e climatizzazione con indicazione dei dati delle apparecchiature (compresa prevalenza utile del recuperatore).

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

IE.01	Relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.02	Schema a blocchi impianto elettrico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.03	Schemi elettrici unifilari	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.04	Verifica linee elettriche	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.05	Calcoli illuminotecnici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.06	Impianto elettrici - Centrale tecnologica	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.07	Impianto elettrici - Nuovi spogliaotoi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.08	Impianto elettrici - Poli Gravity	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione

IE.09	Impianto elettrici - Impianto fotovoltaico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.10	Impianto elettrici - Reti esterne	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.11	Impianto elettrici - Particolari costruttivi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Relazione di valutazione rischio di fulminazione da scariche atmosferiche	---	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità alla norma CEI EN 62305.

NOTA GENERALE:

6.2.1 Tutti i documenti riportano la dicitura PROGETTO DEFINITIVO anziché PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA. Tale dicitura va aggiornata.

7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Codice elaborato	Titolo elaborato	Rev	Data	Osservazioni	Valutazione
------------------	------------------	-----	------	--------------	-------------

DOCUMENTI GENERALI

D.00	Elenco elaborati	00	novembre-25	Da aggiornare con elaborati mancanti.	NCI
D.01	Relazione generale	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.03	Relazione sostenibilità dell'opera	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.04	Quadro economico	00	novembre-25	E' indicato Progettazione definitiva anziché PFTE. Non sono indicati imprevisti secondo quanto precisato al comma 2 dell'articolo 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.	NCM NCI
D.06	Computo metrico estimativo	00	novembre-25	Non essendo suddiviso in capitoli relativi ai vari interventi il documento è di difficile lettura e verifica. Sono presenti pompe di sollevamento che non è chiaro dove siano previste in progetto. Alla voce 186/187 è indicata marca IRSAIR: indicare "o	O NCI NCM

				similare” o “o equivalente” (idem per analisi prezzi). Alla voce 194/175 non sono indicate le caratteristiche del disconnettore idraulico (idem per analisi prezzi). Alla voce 254/312 non sono indicate le caratteristiche del pozzo (idem per analisi prezzi).	NCI NCI
D.07	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi	00	novembre-25	L’analisi prezzi per alcuni prezzi degli impianti elettrici prevede un ribasso “Percentuale +/- sul totale analisi -40%/-30% euro”: si richiede chiarimento. Non è allegato alcun preventivo utilizzato per l’analisi prezzi.	NCI NCI
D.08	Incidenza della manodopera	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.09	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	00	novembre-25	Il documento non è di fatto presente in quanto è costituito solo dalla copertina e da una pagina bianca.	NCI
D.11	Studio di invarianza idraulica	00	novembre-25	Nessuna osservazione	

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

M.01	Relazione specialistica impianti meccanici	00	novembre-25	La Relazione riguarda solo il nuovo edificio spogliatoi. Si richiede di integrarla con descrizione di tutti altri interventi previsti (griglie e vasche lavapiedi piscine, rubinetterie spogliatoi e poliambulatorio esistenti, gruppi di sollevamento, addolcitore piscine, linea gas e impianto termico tensostruttura, nuovo pozzo, ecc). A pag. 3 si riporta la dicitura “modelli 3E18 e 4E23” che non si capisce a cosa si riferisca. A pag. 3 si indica “Resa 7 kW” ma non si capisce se si tratta di potenza in riscaldamento o in raffrescamento e con quali condizioni esterne.	NCI NCM NCI
------	--	----	-------------	--	---------------------------

				<p>A pag. 3 si indica “Capacità nominale Riscaldamento/Raffrescamento kW 3,5” ma non è chiaro con quali condizioni esterne.</p>	NCI
				<p>A pag. 8, 9 e 10 sono riportate normative non più in vigore tra cui in particolare: DPR 547/1955, DL 626/94, DL 242/96, DL 493/96, DI 494/96, L 46/90, DPR 447/91, DM 12/04/96, L319/76, “ISPEL”.</p>	NCI
				<p>A pag. 10 è riportata la norma UNI 4613 che non è pertinente.</p>	NCM
				<p>Gli schemi tipologici a pag. 11, 12 e 13 non corrispondono con la planimetria (Tav. M.03), in particolare si citano tubazioni multistrato ma sono indicati diametri in pollici.</p>	NCI
				<p>A pag. 13 per gli scarichi sono indicate tubazioni fonoassorbenti e isolamento acustico colonne, ventilazione secondaria e compartimentazioni REI: si richiede chiarimento.</p>	NCI
				<p>Non è chiaro se sia stato previsto staffaggio antisismico ai sensi della norma NTC 2018.</p>	NCI
				<p>A pag. 29, 30, 31 e 32 sono indicate diverse “esecuzioni” di isolamento e finitura ma non si capisce dove queste siano previste in progetto.</p>	NCI
				<p>A pag. 32 si indicano spessori minimi isolamenti con la nota finale “Nel caso il DPR 412/93 preveda spessori maggiori si applicheranno quelli del DPR”: si chiede di indicare spessori minimi conformi al DPR.</p>	NCI
				<p>A pag. 36 per le valvole di sicurezza e di scarico termico è indicata la norma ISPEL che non è più vigente.</p>	NCI
				<p>A pag. 40 è indicato il DLgs 493/96 che non è più vigente.</p>	NCI

M.02	Relazione specialistica Ex Legge 10 e allegati	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
M.03	Spogliatoi - Impianto idrico sanitario	00	novembre-25	L'elaborato è di difficile lettura a causa della rappresentazione del recuperatore di calore. Si consiglia di eliminarlo visto che è già presente nella tav. M04. Manca legenda e indicazione di materiali e isolamenti delle tubazioni. Non sono indicati punti di allaccio delle nuove reti acqua fredda sanitaria (AFS) e scarico acque nere alle reti esistenti e relativi percorsi all'esterno del fabbricato, con indicazione di materiale e diametro della rete AFS.	NCM NCI NCI
M.04	Spogliatoi - Impianto distribuzione aria	00	novembre-25	L'elaborato è di difficile lettura a causa della rappresentazione di bollitore e trattamento AFS. Si consiglia di eliminarli visto che sono già presenti nella tav. M03. L'elaborato riporta anche l'impianto di climatizzazione ma ciò va indicato nel titolo. Manca indicazione dimensioni tubi gas refrigerante e canali di ripresa principale, di presa aria eterna e di espulsione aria. In legenda è indicato che "la colonna di ripresa va in copertura": si ritiene si intenda la presa aria esterna e in tal caso va aggiornata la dicitura.	NCM NCM NCI NCM

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

IE.01	Relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici	00	novembre-25	Non è chiaro se sia stato previsto staffaggio antisismico ai sensi della norma NTC 2018. Si richiede di indicare chiaramente la tipologia di cavi CPR previsti per tutti i vari impianti (FM, illuminazione e speciali) e conferma da parte del progettista di prevenzione incendi sulla tipologia adottata.	NCI NCI
-------	---	----	-------------	--	----------------

				Si richiede conferma del progettista antincendio circa le caratteristiche dell'impianto di illuminazione di emergenza (autonomia 1 h con 1 lux lungo vie di esodo).	NCI
IE.02	Schema a blocchi impianto elettrico	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.03	Schemi elettrici unifilari	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.04	Verifica linee elettriche	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.05	Calcoli illuminotecnici	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.06	Impianto elettrici - Centrale tecnologica	00	novembre-25	La tavola riguarda anche l'area cabine: aggiornare titolo. Si richiede verifica che l'illuminazione di emergenza sia sufficiente (in particolare anche per l'area cabine), sulla base anche delle indicazioni di prevenzione incendi.	NCM NCI
IE.07	Impianto elettrici - Nuovi spogliatoi	00	novembre-25	La posizione del quadro elettrico interferisce con i lavabi. Nel definire nuova posizione considerare che il quadro deve avere grado IP idoneo e va evitato di installarlo in luoghi dove gli utenti possano accedere con rischio di folgorazione (soprattutto se scalzi o bagnati). Valutare di prevedere riporto tirante bagni in postazione presidiata.	NCI O
IE.08	Impianto elettrici - Poli Gravity	00	novembre-25	Si richiede verifica che l'illuminazione di emergenza sia sufficiente, sulla base anche delle indicazioni di prevenzione incendi.	NCI
IE.09	Impianto elettrici - Impianto fotovoltaico	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.10	Impianto elettrici - Reti esterne	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.11	Impianto elettrici - Particolari costruttivi	00	novembre-25	Nessuna osservazione	

8. CONCLUSIONI

A conclusione dell'attività di controllo svolta secondo l'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, viste le Non Conformità emerse in sede di verifica, si richiedono ai Progettisti i chiarimenti necessari e l'aggiornamento della documentazione progettuale affinché lo scrivente possa concludere la verifica del PFTE in questione.

Torricella Verzate, 29 dicembre 2025

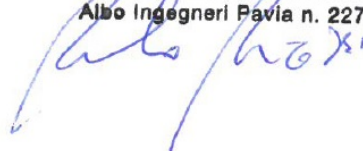
Ing. Paolo Picozzi

Ebner Associates Italia S.r.l.

Il Direttore Tecnico

Dott. Ing. PAOLO PICOZZI

Albo Ingegneri Pavia n. 2274



IL PRESENTE RAPPORTO DI ISPEZIONE CONSTA DI N° 13 PAGINE

RAPPORTO DI ISPEZIONE INTERMEDIO

Oggetto Ispezione:

Interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico e nuove costruzioni del centro sportivo "POLI" sito in Via Giacomo Brodolini nel Comune di Novate Milanese (MI).
- VERIFICA PROGETTO IMPIANTI TECNOLOGICI -

Cliente:

COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI)

Data emissione documento:

Rev. 0 del 29/30/2025

Il presente rapporto non può essere riprodotto in modo parziale se non con autorizzazione scritta di EBNER ASSOCIATES ITALIA e dell'Azienda cliente.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'OPERA.....	4
3. SCOPO DEL SERVIZIO, CRITERI DI CAMPIONAMENTO ED ACCETTAZIONE E GESTIONE DELLE NON CONFORMITÀ.....	5
4. NORME DI RIFERIMENTO.....	6
5. OGGETTO DEL CONTROLLO.....	6
6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE.....	6
7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE..	8
8. CONCLUSIONI.....	13

1. PREMESSA

Il Comune di Novate Milanese ha affidato a EBNER ASSOCIATES ITALIA S.r.l. il servizio di verifica ai fini della validazione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) relativo a:

“Interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico e nuove costruzioni del centro sportivo “POLI” sito in Via Giacomo Brodolini n. 6 nel Comune di Novate Milanese (MI)”

Tale incarico riguarda esclusivamente la VERIFICA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

Il PFTE dell’opera in oggetto è stato redatto dalla Società di Ingegneria La Mercurio S.r.l., con sede legale in Via delle Vecchie Scuderie n. 34 a Olgiate Comasco (CO) e sede operativa in Via Parini n. 3 a San Fermo della Battaglia (CO).

Il presente rapporto è stato predisposto a seguito dell’analisi della documentazione di progetto ricevuta dal Comune di Buccinasco via e-mail PEC il 17.12.2025.

2. DESCRIZIONE DELL'OPERA

L'intervento riguarda la ristrutturazione, efficientamento energetico del Centro Sportivo Comunale "Poli" sito nel Comune di Novate Milanese in via Giacomo Brodolini 6, oltre interventi di nuova costruzione all'interno del Centro.

Attualmente il Centro è identificabile come unico edificio costituito da n. 7 blocchi edilizi, di cui n. 5 comunicanti tra loro e due separati (area ristoro e cabine esterne). Ad eccezione di n. 2 blocchi, tutte le porzioni del Centro si sviluppano su un unico livello.

Di seguito in sintesi la destinazione d'uso delle diverse porzioni del fabbricato:

- Ingresso/Hall di superficie interna di c.a. 300,00 mq, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra. Al piano terra trova spazio area ingresso, con uffici, ascensore e blocco servizi igienici. Al piano secondo, raggiungibile tramite scala interna, trovano spazio altri uffici direzionali e servizi igienici.
- Centro di Fisioterapia, Riabilitazione e Poliambulatorio Specialistico. Porzione di superficie pari a c.a. 1.000,00 mq su unico livello.
- Blocco spogliatoi/Palestra. Questa porzione ha una superficie interna pari a c.a. 480,00 mq e si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.
- Vasca coperta a 6 corsie di dimensione 25 x 12 m.
- Vasca didattica coperta, situata in area di c.a. 520,00 mq.
- Area bar/ristoro. Edificio separato dal resto del Centro, si configura internamente con area bar, somministrazione e servizi igienici.
- Cabine esterne. Edificio separato dal resto del Centro, è a servizio della zona estiva. Ospita cabine esterne e servizi igienici.

Il PFTE prevede i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria degli spazi interni con interventi di pulizia generale, imbiancature, ripristino serramenti ammalorati/manomessi, manutenzione e ripristino impianti;
- Manutenzione straordinaria delle coperture telescopiche rendendole fisse mediante apposite sigillature, rifacimento di sistemi di raccolta e smaltimento acque meteoriche;
- Manutenzione straordinaria copertura piana mediante sigillature, rifacimento sistema raccolta/smaltimento meteoriche, ripristino guaine;
- Sostituzione di attrezzature e arredi ammalorati;
- Interventi di demolizione e ricostruzione di cabine esterne;
- Interventi di trasformazione della vasca didattica coperta con nuovi scivoli e giochi d'acqua;
- Interventi di sistemazione delle aree esterne.
- Nuova vasca estiva polifunzionale.
- Nuova tensostruttura "PoliGravity".

3. SCOPO DEL SERVIZIO, CRITERI DI CAMPIONAMENTO ED ACCETTAZIONE E GESTIONE DELLE NON CONFORMITÀ

Scopo del servizio è supportare il Responsabile del Procedimento del comune di Novate Milanese, nella verifica del PFTE dell'opera mediante effettuazione di controlli di qualità, di completezza, di affidabilità, di congruità tecnico economica e di rispetto normativo, così come previsto all'art. 42 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

L'attività è stata svolta con riferimento ai criteri e requisiti di cui all'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Le tabelle di cui al capitolo 6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE rilevano se il progetto è completo di tutti i documenti previsti dalla normativa vigente, con eventuali osservazioni.

Le tabelle di cui al capitolo 7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

I risultati delle verifiche sono riportati in tabelle di cui:

- la prima colonna riporta il codice dell'elaborato;
- la seconda colonna il titolo dell'elaborato;
- la terza colonna il contenuto dell'osservazione;
- la quarta colonna la valutazione delle Non Conformità.

Le Non Conformità rilevate durante il controllo del progetto possono, in generale, essere ricondotte puntualmente ai seguenti casi:

- Non Conformità Importante (NCI), quando un elemento del progetto contrasta con leggi cogenti, norme di riferimento, con le richieste prestazionali espresse dal committente o può essere tale da poter rappresentare oggetto di potenziale contenzioso (economico, tecnico etc.) tra i soggetti coinvolti nella realizzazione dell'opera;
- Non Conformità Marginale (NCM), quando essa è relativa ad un aspetto progettuale e/o esecutivo non sufficientemente approfondito, ma tale che la sua completa definizione può essere effettuata a posteriori dal progettista, dal Direttore Lavori, e/o dall'impresa, senza che questo si configuri come elemento di valenza "importante". Questi aspetti sono comunque da ridefinirsi in modo migliore.

Sono inoltre riportate eventuali osservazioni (O).

La risoluzione delle Non Conformità e le risposte alle Osservazioni da parte dei progettisti saranno riportate in corsivo **rosso** nella riga sottostante alle osservazioni, con indicazione, in **grassetto**, dell'esito dell'ulteriore verifica e della relativa eventuale osservazione, da parte di EBNER ASSOCIATES ITALIA ("Verifica positiva" oppure "Verifica negativa").

Gli esempi riportati nelle osservazioni sono rappresentativi del tipo di non conformità riscontrato e non sono esaustivi di tutte le possibili situazioni analoghe che dovessero essere presenti in altri documenti di progetto.

4. NORME DI RIFERIMENTO

L'attività è stata svolta con riferimento ai criteri e requisiti di cui all'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Le ulteriori disposizioni legislative e normative specifiche sono riportate, quando ritenuto utile, nelle parti di competenza.

5. OGGETTO DEL CONTROLLO

La verifica del PFTE, parte relativa agli impianti tecnologici, è stata condotta sulla documentazione indicata nelle seguenti tabelle.

Il controllo è stato effettuato dall'Ing. Paolo Picozzi di Ebner Associates Italia S.r.l.

6. VERIFICA PROGETTO: CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Codice elaborato	Titolo elaborato	Rev.	Data	Presente		Osservazioni
				si	no	

DOCUMENTI GENERALI

D.00	Elenco elaborati	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.01	Relazione generale	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.03	Relazione sostenibilità dell'opera	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.04	Quadro economico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.06	Computo metrico estimativo	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.07	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.08	Incidenza della manodopera	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
D.09	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione

D.11	Studio di invarianza idraulica	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Cronoprogramma	--	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità all'All. I.7 del D.Lgs 36/2023, art. 6, comma 7, lett. n)
---	Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti	---	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità all'All. I.7 del D.Lgs 36/2023, art. 6, comma 7, lett. q)

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

M.01	Relazione specialistica impianti meccanici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.02	Relazione specialistica Ex Legge 10 e allegati	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.03	Spogliaotoi - Impianto idrico sanitario	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
M.04	Spogliaotoi - Impianto distribuzione aria	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Schemi impianti idrosanitari spogliaotoi	---	---		X	Documento mancante. Da produrre schemi impianti di trattamento acqua sanitaria e produzione ACS con indicazione dei dati delle apparecchiature.
---	Schemi impianti di climatizzazione e ventilazione spogliaotoi	---	---		X	Documento mancante. Da produrre schemi impianti di ventilazione e climatizzazione con indicazione dei dati delle apparecchiature (compresa prevalenza utile del recuperatore).

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

IE.01	Relazione tecnica impianti elettrici ed elettronici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.02	Schema a blocchi impianto elettrico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.03	Schemi elettrici unifilari	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.04	Verifica linee elettriche	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.05	Calcoli illuminotecnici	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.06	Impianto elettrici - Centrale tecnologica	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.07	Impianto elettrici - Nuovi spogliaotoi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.08	Impianto elettrici - Poli Gravity	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione

Sede operativa: 27050 Torricella Verzate (PV) ITALY Via dei Belcredi 2A - Tel. +39 0383 876295 Fax +39 0383 876834

Sede legale: 27036 Mortara (PV) ITALY Via Luigi Goia 102

P.IVA: 02070380189 - C.F. e N° iscrizione imprese di Pavia: 02070380189 - Iscrizione REA CCAA di Pavia: 243222 - Capitale sociale: 50.000,00 i.v.

www.ebnerassociatesitalia.it

IE.09	Impianto elettrici - Impianto fotovoltaico	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.10	Impianto elettrici - Reti esterne	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
IE.11	Impianto elettrici - Particolari costruttivi	00	novembre-25	X		Nessuna osservazione
---	Relazione di valutazione rischio di fulminazione da scariche atmosferiche	---	---		X	Documento mancante. Da produrre in conformità alla norma CEI EN 62305.

NOTA GENERALE:

6.2.1 Tutti i documenti riportano la dicitura PROGETTO DEFINITIVO anziché PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA. Tale dicitura va aggiornata.

7. VERIFICA PROGETTO: VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Codice elaborat o	Titolo elaborato	Re v	Data	Osservazioni	Valutazion e
-------------------------	------------------	---------	------	--------------	-----------------

DOCUMENTI GENERALI

D.00	Elenco elaborati	00	novembre-25	Da aggiornare con elaborati mancanti.	NCI
D.01	Relazione generale	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.03	Relazione sostenibilità dell'opera	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.04	Quadro economico	00	novembre-25	E' indicato Progettazione definitiva anziché PFTE. Non sono indicati imprevisti secondo quanto precisato al comma 2 dell'articolo 5 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023.	NCM NCI
D.06	Computo metrico estimativo	00	novembre-25	Non essendo suddiviso in capitoli relativi ai vari interventi il documento è di difficile lettura e verifica. Sono presenti pompe di sollevamento che non è chiaro dove siano previste in progetto. Alla voce 186/187 è indicata marca IRSAIR: indicare "o	O NCI NCM

				similare” o “o equivalente” (idem per analisi prezzi). Alla voce 194/175 non sono indicate le caratteristiche del disconnettore idraulico (idem per analisi prezzi). Alla voce 254/312 non sono indicate le caratteristiche del pozzo (idem per analisi prezzi).	NCI NCI
D.07	Elenco prezzi unitari e analisi prezzi	00	novembre-25	L'analisi prezzi per alcuni prezzi degli impianti elettrici prevede un ribasso “Percentuale +/- sul totale analisi -40%/-30% euro”: si richiede chiarimento. Non è allegato alcun preventivo utilizzato per l'analisi prezzi.	NCI NCI
D.08	Incidenza della manodopera	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
D.09	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici	00	novembre-25	Il documento non è di fatto presente in quanto è costituito solo dalla copertina e da una pagina bianca.	NCI
D.11	Studio di invarianza idraulica	00	novembre-25	Nessuna osservazione	

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

M.01	Relazione specialistica impianti meccanici	00	novembre-25	La Relazione riguarda solo il nuovo edificio spogliatoi. Si richiede di integrarla con descrizione di tutti altri interventi previsti (griglie e vasche lavapiedi piscine, rubinetterie spogliatoi e poliambulatorio esistenti, gruppi di sollevamento, addolcitore piscine, linea gas e impianto termico tensostruttura, nuovo pozzo, ecc). A pag. 3 si riporta la dicitura “modelli 3E18 e 4E23” che non si capisce a cosa si riferisca. A pag. 3 si indica “Resa 7 kW” ma non si capisce se si tratta di	NCI NCM NCI
------	--	----	-------------	---	---------------------------

				potenza in riscaldamento o in raffrescamento e con quali condizioni esterne.	NCI
				A pag. 3 si indica “Capacità nominale Riscaldamento/Raffrescamento kW 3,5” ma non è chiaro con quali condizioni esterne.	NCI
				A pag. 8, 9 e 10 sono riportate normative non più in vigore tra cui in particolare: DPR 547/1955, DL 626/94, DL 242/96, DL 493/96, DI 494/96, L 46/90, DPR 447/91, DM 12/04/96, L319/76, “ISPEL”.	NCM
				A pag. 10 è riportata la norma UNI 4613 che non è pertinente. Gli schemi tipologici a pag. 11, 12 e 13 non corrispondono con la planimetria (Tav. M.03), in particolare si citano tubazioni multistrato ma sono indicati diametri in pollici.	NCI
				A pag. 13 per gli scarichi sono indicate tubazioni fonoassorbenti e isolamento acustico colonne, ventilazione secondaria e compartimentazioni REI: si richiede chiarimento.	NCI
				Non è chiaro se sia stato previsto staffaggio antisismico ai sensi della norma NTC 2018.	NCI
				A pag. 29, 30, 31 e 32 sono indicate diverse “esecuzioni” di isolamento e finitura ma non si capisce dove queste siano previste in progetto.	NCI
				A pag. 32 si indicano spessori minimi isolamenti con la nota finale “Nel caso il DPR 412/93 preveda spessori maggiori si applicheranno quelli del DPR”: si chiede di indicare spessori minimi conformi al DPR.	NCI
					NCI

				<p>A pag. 36 per le valvole di sicurezza e di scarico termico è indicata la norma ISPEL che non è più vigente.</p> <p>A pag. 40 è indicato il DLgs 493/96 che non è più vigente.</p>	
M.02	Relazione specialistica Ex Legge 10 e allegati	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
M.03	Spogliatoi - Impianto idrico sanitario	00	novembre-25	<p>L'elaborato è di difficile lettura a causa della rappresentazione del recuperatore di calore. Si consiglia di eliminarlo visto che è già presente nella tav. M04.</p> <p>Manca legenda e indicazione di materiali e isolamenti delle tubazioni.</p> <p>Non sono indicati punti di allaccio delle nuove reti acqua fredda sanitaria (AFS) e scarico acque nere alle reti esistenti e relativi percorsi all'esterno del fabbricato, con indicazione di materiale e diametro della rete AFS.</p>	<p>NCM</p> <p>NCI</p> <p>NCI</p>
M.04	Spogliatoi - Impianto distribuzione aria	00	novembre-25	<p>L'elaborato è di difficile lettura a causa della rappresentazione di bollitore e trattamento AFS. Si consiglia di eliminarli visto che sono già presenti nella tav. M03.</p> <p>L'elaborato riporta anche l'impianto di climatizzazione ma ciò va indicato nel titolo.</p> <p>Manca indicazione dimensioni tubi gas refrigerante e canali di ripresa principale, di presa aria esterna e di espulsione aria.</p> <p>In legenda è indicato che "la colonna di ripresa va in copertura": si ritiene si intenda la presa aria esterna e in tal caso va aggiornata la dicitura.</p>	<p>NCM</p> <p>NCM</p> <p>NCI</p> <p>NCM</p>

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI

IE.01	Relazione tecnica impianti elettrici ed	00	novembre-25	Non è chiaro se sia stato previsto staffaggio antisismico	NCI
-------	---	----	-------------	---	-----

Sede operativa: 27050 Torricella Verzate (PV) ITALY Via dei Belcredi 2A - Tel. +39 0383 876295 Fax +39 0383 876834

Sede legale: 27036 Mortara (PV) ITALY Via Luigi Goia 102

P.IVA: 02070380189 - C.F. e N° iscrizione imprese di Pavia: 02070380189 - Iscrizione REA CCAA di Pavia: 243222 - Capitale sociale: 50.000,00 i.v.

www.ebnerassociatesitalia.it

	elettronici			ai sensi della norma NTC 2018. Si richiede di indicare chiaramente la tipologia di cavi CPR previsti per tutti i vari impianti (FM, illuminazione e speciali) e conferma da parte del progettista di prevenzione incendi sulla tipologia adottata. Si richiede conferma del progettista antincendio circa le caratteristiche dell'impianto di illuminazione di emergenza (autonomia 1 h con 1 lux lungo vie di esodo).	NCI NCI
IE.02	Schema a blocchi impianto elettrico	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.03	Schemi elettrici unifilari	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.04	Verifica linee elettriche	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.05	Calcoli illuminotecnici	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.06	Impianto elettrici - Centrale tecnologica	00	novembre-25	La tavola riguarda anche l'area cabine: aggiornare titolo. Si richiede verifica che l'illuminazione di emergenza sia sufficiente (in particolare anche per l'area cabine), sulla base anche delle indicazioni di prevenzione incendi.	NCM NCI
IE.07	Impianto elettrici - Nuovi spogliatoi	00	novembre-25	La posizione del quadro elettrico interferisce con i lavabi. Nel definire nuova posizione considerare che il quadro deve avere grado IP idoneo e va evitato di installarlo in luoghi dove gli utenti possano accedere con rischio di folgorazione (soprattutto se scalzi o bagnati). Valutare di prevedere riporto tirante bagni in postazione presidiata.	NCI O
IE.08	Impianto elettrici - Poli Gravity	00	novembre-25	Si richiede verifica che l'illuminazione di emergenza sia sufficiente, sulla base anche delle indicazioni di prevenzione incendi.	NCI
IE.09	Impianto elettrici -	00	novembre-25	Nessuna osservazione	

	Impianto fotovoltaico				
IE.10	Impianto elettrici - Reti esterne	00	novembre-25	Nessuna osservazione	
IE.11	Impianto elettrici - Particolari costruttivi	00	novembre-25	Nessuna osservazione	

8. CONCLUSIONI

A conclusione dell'attività di controllo svolta secondo l'Allegato I.7 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, viste le Non Conformità emerse in sede di verifica, si richiedono ai Progettisti i chiarimenti necessari e l'aggiornamento della documentazione progettuale affinché lo scrivente possa concludere la verifica del PFTE in questione.

Torricella Verzate, 29 dicembre 2025

Ing. Paolo Picozzi

IL PRESENTE RAPPORTO DI ISPEZIONE CONSTA DI N° 13 PAGINE



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

Ufficio prevenzione incendi

Spett. Daniela Maldini
comune.novatemilanese@legalmail.it

Spett. Sig. Sindaco Comune di Novate Milanese
comune.novatemilanese@legalmail.it

Fascicolo VVF n. 370895

Registro dipvvf - Ingresso prot. nr. **53184** del **13/11/2023**

Oggetto: COMUNE DI NOVATE MILANESE Attività n 65.2.C del DPR n. 151 del 01.08.2011 in Novate Milanese, via Brodolini civico 6. Istanza di valutazione del progetto. Parere di conformità condizionato.

Con riferimento all'istanza in oggetto, prodotta ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011, si trasmette il parere di conformità condizionato formulato dal funzionario responsabile del procedimento tecnico, come da verbale allegato.

Il titolare dell'attività è tenuto a produrre, preventivamente all'esercizio dell'attività, segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio) ai sensi degli artt. 3, 4 del DPR 151/2011, corredata dalla documentazione di cui all'art. 4 del DM 07.08.2012, da predisporre ove previsto su idonea modulistica ministeriale, reperibile sul sito www.vigilfuoco.it

Per delega del COMANDANTE
Il DIRIGENTE
Dott. Ing. Daniele PANZA
(firmato digitalmente ai sensi di legge)



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

Ufficio prevenzione incendi

Spett.le Comune di Novate
comune.novatemilane@legalmail.it

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.- Trasmissione Parere.

Con riferimento all'oggetto si trasmette il parere di questo Comando.

II DIRIGENTE
(CAVALIERI d'ORO)





Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

Milano, li 23/12/2025

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.- - RISCONTRO.

Con riferimento alla Conferenza dei servizi pervenuta dal Comune di Novate con nota protocollo 91822 del 17/12/2025, avente pari oggetto si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'opera come da progetto approvato con nota n°2135 del 16/01/2024 con le condizioni in esso contenute. Parere che ad ogni buon fine si allega alla presente.

Si ricorda inoltre che:

- a) Nel caso in cui il progetto venga modificato rispetto a quanto già approvato, dovranno essere riattivate le modalità di cui all'art. 3 del PDR 151 (nuova valutazione progetto) secondo le modalità di cui al DM 07.08.2012.
- b) All'inizio dell'esercizio dell'attività dovrà essere presentata una SCIA in conformità a quanto previsto dall'art. 4 Del DPR 151/11.

Il Funzionario Istruttore
Ing. Marco Grampella



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO

Milano, li 04/01/2024

Fascicolo VVF n. 370895

Registro dipvvf - Ingresso prot. nr. **53184** del 13/11/2023

Oggetto: COMUNE DI NOVATE MILANESE Attività n 65.2.C del DPR n. 151 del 01.08.2011 in Novate Milanese, via Brodolini civico 6. Istanza di valutazione del progetto. Parere di conformità condizionato.

Con riferimento all'istanza in oggetto, prodotta ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011, esaminata, per quanto di competenza e ai soli fini della prevenzione incendi, la relativa documentazione progettuale, si riscontra che la stessa risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive di seguito riportate.

In particolare:

- ✓ La rete idrica antincendio dovrà essere conforme alla norma UNI 10779, in particolare:
 - Ogni punto dell'area protetta disti al massimo 20 m (distanza geometrica) dal naspo a muro più vicino;
 - Al fine della verifica della raggiungibilità di ogni punto dell'area protetta si può installare una tubazione flessibile semirigida di lunghezza apri a 30 metri, verificando con la regola del filo teso, che lo stendimento di tali tubazioni non sia intralciato dalla presenza di ostacoli fissi (con particolare riferimento al pino interrato);
 - L'impianto sia dotato di idoneo attacco di mandata per autopompa.
- ✓ Come previsto a pagina 31 della relazione tecnica non dovranno essere presenti spettatori;

Per quanto non esplicitamente rilevabile dalla documentazione grafica e dalla relazione tecnica, dovranno, in ogni caso, essere integralmente osservate le regole tecniche ed i criteri di sicurezza antincendio in vigore, nonché le norme di buona tecnica applicabili (in particolare norme CEI, UNI, ecc.).

Al titolare dell'attività si ricorda l'obbligo di:

- Attuare, se applicabili, gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81 del 09.04.2008 e s.m.i.;
- Attuare, se applicabili, le misure ed i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro previsti dai DD.MM. 1/9/2021, 2/9/2021, 3/9/2021;
- Installare a regola d'arte, in conformità al disposto della L. 186 del 01.03.1968 e del DM 37 del 22.01.2008, gli impianti elettrici, di messa a terra e di protezione contro le scariche atmosferiche;
- Installare a regola d'arte, in conformità alle regole tecniche e alle norme di buona tecnica applicabili, i sistemi, i presidi, le attrezzature e gli impianti di sicurezza antincendio dell'attività;



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO

- Attuare, se applicabili, gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività di cui all'art. 6 del D.P.R. 151/2011.

Il Funzionario Istruttore
Responsabile del Procedimento Tecnico
Ing. Marco Grampella
(firmato digitalmente ai sensi di legge)



Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

Ufficio prevenzione incendi

Spett.le Comune di Novate
comune.novatemilane@legalmail.it

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.- Trasmissione Parere.

Con riferimento all'oggetto si trasmette il parere di questo Comando.

II DIRIGENTE
(CAVALIERI d'ORO)





Ministero dell'Interno
COMANDO VIGILI DEL FUOCO - MILANO
"In adversis securi"

Milano, li 23/12/2025

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.- - RISCONTRO.

Con riferimento alla Conferenza dei servizi pervenuta dal Comune di Novate con nota protocollo 91822 del 17/12/2025, avente pari oggetto si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'opera come da progetto approvato con nota n°2135 del 16/01/2024 con le condizioni in esso contenute. Parere che ad ogni buon fine si allega alla presente.

Si ricorda inoltre che:

- a) Nel caso in cui il progetto venga modificato rispetto a quanto già approvato, dovranno essere riattivate le modalità di cui all'art. 3 del PDR 151 (nuova valutazione progetto) secondo le modalità di cui al DM 07.08.2012.
- b) All'inizio dell'esercizio dell'attività dovrà essere presentata una SCIA in conformità a quanto previsto dall'art. 4 Del DPR 151/11.

Il Funzionario Istruttore
Ing. Marco Grampella

Invio di documento protocollato

Oggetto: Protocollo nr: 93910 - del 29/12/2025 - COM-MI - Comando Prov. VVF MILANO
AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI
PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHÉ DELLA PROGETTAZIONE,
RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.
CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI
DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021.- Trasmissione Parere.

Data protocollo: 29/12/2025

Protocollato da: COM-MI - Comando Prov. VVF MILANO

Allegati: 4

Spettabile Ente

c.a. Arch Oldani

con riferimento a quanto in oggetto lo Scrivente Gestore conferma in termini di contenuti e prescrizioni quanto comunicato via PEC con parere CAP del 07/04/2025 prot.CAP.5838 che a buon fine si allega integrando lo stesso con la seguente ulteriore prescrizioni:

SI PRESCRIVE di rispettare in fase progettuale ed esecutiva i vincoli di cui al comma 4 dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e i criteri di cui al par. 3.1 e 3.2 di Allegato 1 del DGR 7/12693. In particolare, il Progetto Esecutivo dovrà illustrare l'ubicazione del pozzo di presa che dovrà essere esterno alla Zona di Rispetto del pozzo 028 – Brandolini – in concessione alla scrivente.

In attesa di riscontro, Cordiali Saluti.

CAP Holding Spa

“Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e delle Linee Guida per posta elettronica ed Internet del Garante Privacy si rende noto che le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. Le stesse non sono da considerarsi comunicazioni personali, quindi eventuali risposte potranno essere conosciute da persone appartenenti all'azienda. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, anche ai sensi dell'art. 616 c.p.. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente inviando una mail all'indirizzo privacy@gruppocap.it In accordance with Regulation EU 2016/679 (General Data Protection Regulation) and Guidelines Applying to the Use of E-Mails and the Internet in the Employment Context of Italian Data Protection Authority it is announced that the information in this communication (which includes any documents with it) is confidential and meant only for above-mentioned persons and/or Companies; the information is not personal therefore, It is intended for the addressee only and any replies will be known by people belonging to the company. The information in this communication (which includes any documents with it) is confidential and may be legally privileged. Dissemination, distribution and/or copying of the document transmitted by any person other than the recipient is prohibited, according to the art. 616 c.p. and Regulation EU 2016/679. If you have received this message for error, please destroy this and inform us immediately by sending an e-mail at privacy@gruppocap.it

CAP Holding Spa – Sede legale Via Rimini 38 – 20142 Milano - Iscrizione Ufficio Registro Imprese di Milano con n. 1622889 - Capitale sociale € 571.381.786 i.v. – C.F. e P.IVA 13187590156.

Evitate di stampare questo messaggio, se non ne avete reale necessità.”

Buongiorno,

Desideriamo informarla che, in considerazione dell'oggetto della presente comunicazione, essa deve essere indirizzata alla società FiberCop S.p.A. in virtù del conferimento da parte di TIM in favore della società FiberCop S.p.A. del ramo d'azienda costituito da talune attività e rapporti relativi alla rete primaria in fibra e rame (comprese le relative infrastrutture) e dalla partecipazione pari al 100% nel capitale sociale di Telenergia S.r.l.

Cordiali saluti, TIM S.p.A.

Il 17/12/2025 14:33, Per conto di: comune.novatemilanese@legalmail.it ha scritto:

Messaggio di posta certificata

Il giorno 17/12/2025 alle ore 14:33:46 (+0100) il messaggio "(Rif: 2025/28239 PRO) AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHE' DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021." è stato inviato da

"comune.novatemilanese@legalmail.it" indirizzato a:

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

t

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 544F8F3C.01B4CAE8.2C844E0E.B4208A02.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 17/12/2025 at 14:33:46 (+0100) the message "(Rif: 2025/28239 PRO) AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO PISCINA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE, NONCHE' DELLA PROGETTAZIONE, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA. CONVOCAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA PER PROPOSTA PPP AI SENSI DELL'ART. 4, C. 4 E C.7 D.LGS 38/2021." was sent by

"comune.novatemilanese@legalmail.it" and addressed to:

telecomitalia@pec.telecomitalia.it

t

The original message is attached.

Message ID: 544F8F3C.01B4CAE8.2C844E0E.B4208A02.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission



Class. 2.3.05

Milano,

24 DIC 2025

ATS MetroMilano AOO_ATSMI REGISTRO UFFICIALE USCITA
Prot. N. 0243338/2025
Data 24.12.2025

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
del Comune di **Novate Milanese**
c.a. Arch. Oldani Gabriella
comune.novatemilanese@legalmail.it

Oggetto: Convocazione conferenza di servizi decisoria per proposta di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'art. 4, c.4, D.Lgs. 38/2021.

Richiedente: Amministrazione Comunale

Titolare/Proprietà: Comune di Novate Milanese

Ubicazione dell'intervento: Via Giacomo Brodolini, 6 – Novate Milanese

Descrizione delle opere: Affidamento in concessione del Centro Sportivo Natatorio Piscina di proprietà comunale, nonché della progettazione, ristrutturazione, ampliamento e di riqualificazione energetica – Progetto di Fattibilità Tecnico Economica.

Vista la Vs. richiesta in oggetto pervenuta il 18/12/2025 ns. prot.268333 e relativa documentazione allegata, considerato che vengono richieste valutazioni sul progetto di fattibilità tecnico economica e non sul progetto esecutivo, atteso quindi che nella documentazione presentata non sono state eseguite, poiché non previste in questa fase progettuale, le verifiche attestanti il rispetto dei requisiti edilizi ed igienico sanitari previsti dalla vigente normativa applicabile,

richiamato il contenuto della ns. precedente nota del 07/04/2025 prot.73221 (relativa alla convocazione conferenza di servizi preliminare per il progetto di fattibilità tecnico economica in parola),

precisato che non ci sarà possibile presenziare all'incontro previsto per il giorno 30/12/2025 alle ore 10.00,

fatti salvi gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 152/2006 e dalla L.R. 12/2005,

ai fini della convocazione in oggetto, si ritiene di confermare le osservazioni formulate con ns. nota sopra richiamata del 07/04/2025 prot.73221, funzionali alla successiva redazione del progetto definitivo/esecutivo, per il quale dovrà anche essere garantito e puntualmente documentato:

il rispetto dei requisiti previsti dal vig. Regolamento Locale di Igiene comunale per le specifiche funzioni/attività previste e, per gli impianti natatori, anche dalla normativa regionale D.g.r 2552/2006; si ricorda, ad esempio, che per i locali destinati a "Palestra" (quale la prevista struttura "Poli Gravity") dovranno assicurarsi $RAI \geq 1/10$ (art. 3.8.5 vig. RLI comunale);

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



- l'osservanza delle linee guida per la prevenzione ed il controllo nel tempo della legionellosi;
- il rispetto dei requisiti di sicurezza di cui alla norma UNI 7697 per le vetrate;
- il rispetto dei requisiti di cui alla norma UNI-EN 16798 1-2 per gli impianti di condizionamento, oltre ai requisiti prescritti dal vig. RLI comunale e nel relativo Manuale Tecnico;
- gli adempimenti e le misure previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza ambienti di lavoro;
- il rispetto dei requisiti in materia di sicurezza alimentare secondo i contenuti della specifica normativa;
- la redazione della dichiarazione di cui all'allegato B, Cap. 1°, del Manuale Tecnico del Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Novate Milanese, debitamente compilata in ogni sua parte, da allegare agli atti correlati al progetto definitivo/esecutivo.

Distinti saluti

Il Responsabile
SS Urban Health
Michele G. Barletta

Firmato da:
MICHELE GIUSEPPE BARLETTA
Codice fiscale: BRLMHL68E16Z602W
Valido da: 15-05-2024 09:53:23 a: 15-05-2027 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3, InfoCert S.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 23-12-2025 14:52:32
Motivo: Approvo il documento

Responsabile del procedimento: Michele Giuseppe Barletta - tel. 02.85785075
Responsabile dell'istruttoria: Ernesto Brazzi - tel. 02.85784261

AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CONFERENZA DECISORIA DEL 30/12/2025
FOGLIO PRESENZE

ATS MILANO

Nominativo

contatti

.....

ARPA LOMBARDIA

Nominativo

contatti

.....

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO

Nominativo

contatti

.....

CAP HOLDING SPA

Nominativo

contatti

.....

AMIAQUE

Nominativo

contatti

.....

E- DISTRIBUZIONE

Nominativo

contatti

.....

ENEL SPA

Nominativo

Contatti

.....

TERNA RETE ITALIA SPA

Nominativo

Contatti

.....

UNARETI SPA

Nominativo

Contatti

.....

A2A ENERGIA SPA

Nominativo

Contatti

.....

SIRAM SPA

Nominativo

Contatti

.....

TELECOM ITALIA

Nominativo

Contatti

.....

FIBERCOP SPA

Nominativo

Contatti

.....

OPENFIBER SPA

Nominativo

Contatti

.....

SORGENIA GREEN SOLUTIONS

Nominativo

Contatti

.....

AMSA SPA

Nominativo

Contatti

.....

MGM – OPERATORE PROPONENTE

Nominativo

Contatti

.....

LA DIRIGENTE AREA TECNICA COMUNE DI NOVATE MILANESE

Arch. Gabriella Olandi 

.....

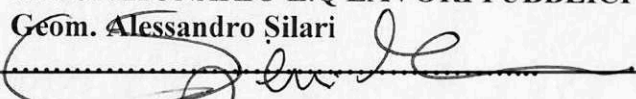
IL DIRIGENTE AREA SERVIZI ALLA PERSONA COMUNE DI NOVATE MILANESE

Dr. Stefano Robbi 

.....

IL FUNZIONARIO E.Q. LAVORI PUBBLICI COMUNE DI NOVATE MILANESE

Geom. Alessandro Silari



IL SINDACO DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE

Avv. Gian Maria Palladino

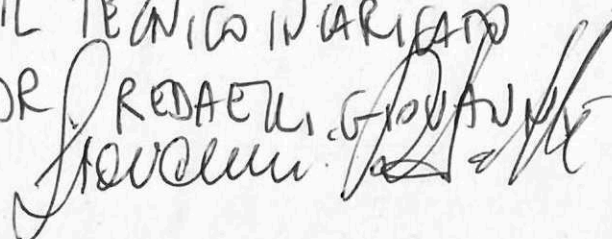


L'ASSESSORE AI LL.PP. DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE

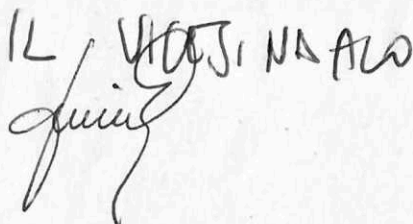
Avv. Katia Muscatella



IL TECNICO IN CARICATO
DR. PREDARI GIOVANNI
NOVATE MILANESE



IL VICE SINDACO
f. m. m.



Area Gestione e Sviluppo del Territorio

tel. 02-35473316-248 - email: dirigente.territorio@comune.novate-milanese.mi.it