

VERBALE SEDUTA DEL 05.12.2025

PROCEDURA DI CO-PROGRAMMAZIONE
RELATIVA ALLE IPOTESI GESTIONALI SU ALCUNI FABBRICATI
SITI IN PROSSIMITÀ DELLA STAZIONE FERROVIARIA DI LEGNANO
ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 03/07/2017 n. 117

In data 05.12.2025 presso la Sala Rossa sita al piano primo di Palazzo Malinverni, sede municipale del Comune di Legnano, si è tenuta in modalità mista la settima e conclusiva riunione per la procedura di co-programmazione di cui all'oggetto.

Alle ore 09.10 viene fatto l'appello, alla luce del quale emergono le seguenti presenze:

- **Comune di Legnano:**
 - per il **Settore 3** Servizi alla Persona: Marco Dallatomasina (dirigente di Settore e Presidente della seduta), M. Cristina Cozzi (funzionaria e segretario verbalizzante),
 - per la **Consulta territoriale**: Dell'Aquila Daniele.

- **Enti del terzo settore:**
 - per **Officina Casona**: Michele Costalonga e Andrea Franchini (Progetto La Fab) – da remoto;
 - per **UI Caminett**: Simone Meraviglia;
 - per **Ciclofficina Popolare**: Meraviglia Roberto;

Il Presidente ripercorre il percorso svolto:

- Gli operatori economici che hanno positivamente risposto alla manifestazione di interesse indetta con determinazione dirigenziale 23/02/2025 n. 177, efficace ai sensi di legge, sono stati i seguenti:
 - **Ciclofficina Popolare** (istanza prot. 18683/2025);
 - **Il Grappolo** (istanza prot. 17561/2025);

- **Officina Casona** (istanza prot. 20888/2025);
- **Fondazione Somaschi (istanza prot. 20808/2025);**

- In corso d'opera vi è stato un ampliamento del tavolo di confronto coinvolgendo i seguenti soggetti UI Caminet e Progetto La Fab, che hanno contribuito con i loro contributi nelle riunioni del 23/06/2025, 12/09/2025, e 29/09/2025 oltre all'ultima in data odierna;
- Sono stati svolti i seguenti incontri in modalità mista: il 14/04/2025, il 09/06/2025, 23/06/2025, il 21/07/2025, il 12/09/2025, il 29/09/2025 e l'ultimo in data odierna;
- Visita in loco degli immobili il 19/05/2025 e il 22/07/2025;

Il Presidente richiama gli obiettivi fondamentali del tavolo di co-programmazione che sono:

- a. Individuare le funzioni e i servizi da erogare;
- b. Quantificare gli investimenti necessari per la realizzazione;
- c. Definire un piano di gestione unitamente alla sua durata allo scopo di garantire il recupero degli investimenti e l'equilibrio economico finanziario dell'operatore economico;
- d. Suggestire il percorso amministrativo ritenuto migliore e funzionale per l'affidamento degli immobili tra quelli vigenti (Co-progettazione, Partenariato pubblico privato, concessione, appalto di servizi).

A seguito di confronto gli esiti condivisi sono i seguenti:

1) Funzioni:

- a) Hub di riferimento relativo alla mobilità sostenibile;
- b) Accoglienza, formazione, socializzazione e aggregazione;

2) Realizzazione di un sistema integrato di servizi legati direttamente e indirettamente alla mobilità sostenibile. Tale sistema integrato dovrebbe raggruppare nel complesso immobiliare:

- a) Servizi di somministrazione;
- b) Servizi di accoglienza (ricettivo);
- c) Servizi di pubblico spettacolo;
- d) Spazi per la formazione legati alla mobilità;
- e) Velostazione;
- f) Ciclo officina;
- g) Assemblaggio biciclette utilizzando materiali di recupero (in primis telai e biciclette usate dismesse, abbandonate o donate) al fine di realizzare un prodotto rigenerato con le stesse funzionalità e livelli di affidabilità di un prodotto nuovo.

h) Percorsi di inserimento lavorativo per soggetti fragili;

3) **Finalità:**

- a) Creazione di un *hub* integrato di servizi legati alla mobilità sostenibile che, sfruttando le diverse sinergie, offra:
 - i) Servizi di custodia della bicicletta permettendo lo scambio intermodale con il treno;
 - ii) Servizi di manutenzione delle biciclette tramite la ciclofficina;
 - iii) Servizi di accoglienza notturna per coloro che si spostano col mezzo della bicicletta su lunghe distanze e hanno la necessità di sostare per poche notti;
 - iv) Servizi di accoglienza notturna per coloro che si spostano a Legnano per lavoro tramite i mezzi pubblici e necessitano di un luogo in cui sostare;
- b) Erogazione di servizi di somministrazione di cibi e bevande per i fruitori della stazione ferroviaria;
- c) Promozione della cultura musicale e dell'aggregazione tramite la realizzazione di eventi di pubblico spettacolo (concerti, musica dal vivo, cabaret, ecc.);
- d) Promozione della cultura del riciclo tramite la realizzazione di un laboratorio per il recupero e il riciclo delle biciclette;
- e) Promozione dell'inserimento lavorativo di persone fragili coinvolgendole nella gestione dei diversi servizi che caratterizzerebbero il progetto;

4) **Gli spazi:**

- a) Per la realizzazione di quanto sopra illustrato si è valutato di avere bisogno delle seguenti superfici:
 - i) Velostazione: mq 374,50 (già realizzata);
 - ii) Attività di somministrazione e pubblico spettacolo: mq 500,00;
 - iii) Ciclofficina: mq 100,00;
 - iv) Laboratorio recupero/riciclo biciclette: mq 300,00 (coperti) + altrettanti scoperti;
 - v) Servizi di accoglienza (posti letto): mq 150,00;
 - vi) Spazi per la formazione: mq 100,00;
- b) Le superfici di cui sopra potrebbero agevolmente trovare allocazione utilizzando:
 - i) L'immobile del magazzino, essendo molto alto, potrebbe anche essere oggetto di un intervento di recupero con realizzazione di una soletta, permettendo così di incrementare la superficie lorda di pavimento disponibile, inoltre si potrebbe prevedere alcune aperture nuove sul parcheggio adiacente per agevolare la fruizione;
 - ii) L'immobile adibito a servizi igienici/spogliatoio prospiciente al binario 1, attualmente dismesso;
 - iii) L'area esterna del binario morto adiacente al magazzino;

5) Vincoli:

- a) Tutte le funzioni individuate sono compatibili con la destinazione urbanistica. Anche quella relativa all'accoglienza (ricettivo) sarebbe possibile qualora ad esercitarla fosse un ente del terzo settore che la contempli nel proprio statuto;
- b) L'immobile del magazzino è sottoposto ai vincoli di tutela paesaggistica, di conseguenza la progettazione e la realizzazione degli interventi sarà subordinata alle interlocuzioni con la sovrintendenza dei beni archeologici;

6) Investimenti:

- a) La riqualificazione degli immobili individuati, sulla base di indicazioni parametriche, compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche è quantificata in circa € 2.600.000,00;
- b) La dotazione degli arredi e delle attrezzature per le diverse funzioni e servizi è stimata in:
 - i) € 100.000,00 per il laboratorio recupero bici e ciclofficina;
 - ii) € 350.000,00 per le attività di somministrazione e pubblico spettacolo;
 - iii) € 100.000,00 per i servizi di accoglienza;

7) La gestione e la sostenibilità:

- a) Tutti i servizi ipotizzati sarebbero in grado di autosostenersi. In particolare ve ne sono alcuni (somministrazione e accoglienza) che potrebbero fare da volando/supporto agli altri permettendo così di:
 - i) Promuovere l'inserimento lavorativo di persone fragili su alcune funzioni (riciclo, ciclofficina, gestione della velostazione, pulizia e vigilanza);
 - ii) Contribuire alla compartecipazione alla restituzione parziale delle spese di investimento sull'immobile;
 - b) La gestione dei diversi servizi verrebbe affidata ad enti del terzo settore che non sarebbero in grado di finanziare l'intervento di riqualificazione degli immobili coinvolti. Tale investimento si ritiene debba essere sostenuto dall'Amministrazione comunale e parzialmente restituito tramite un canone d'affitto/concessione da parte del soggetto gestore;
 - c) Nell'ipotesi di una concessione ventennale, i soggetti gestori potrebbero essere caricati di un canone annuo medio di mercato di circa € 45.000,00
- 8) Percorso amministrativo: il presupposto è costituito dal fatto che i soggetti affidatari siano ETS ai sensi della normativa vigente (D. Lgs 117/2017). Si possono ipotizzare due percorsi differenti:
- a) Partenariato Pubblico Privato: questa sarebbe la soluzione preferibile in quanto permetterebbe di raggruppare in un unico soggetto gli interventi di carattere edilizio (progettazione e realizzazione) e la gestione dei servizi. Ciò

- permetterebbe di beneficiare delle sinergie tra chi gestisce i servizi e chi progetta e realizza gli spazi, riducendo i rischi derivanti dalla loro dissociazione;
- b) Co-progettazione ai sensi del codice del terzo settore;

Il Presidente del tavolo di co-programmazione dichiara sciolta la seduta alle ore 10.30, null'altro essendovi da discutere, la seduta è tolta.

Il presente verbale consta di due pagine sino alle sottoscrizioni, che viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Dirigente
Settore Servizi alla Persona
Marco Dallatomasina

Il Segretario verbalizzante
La Funzionaria EQ
M. Cristina Cozzi

documento elettronico firmato digitalmente