



Comune di San Donato Milanese

Città Metropolitana di Milano

TRASCRIZIONE QUESTION TIME

SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 10.11.2025

Gli interventi sono stati trascritti dalla registrazione della seduta da parte della ditta incaricata del servizio di trascrizione letterale degli interventi, di sottotitolazione per non udenti con manutenzione programmata degli archivi, di videoregistrazione e trasmissione streaming delle sedute.

L'ufficio segreteria ha verificato che l'intervento corrisponda al Consigliere che lo ha effettuato.

INTERROGAZIONI IN TRATTAZIONE:

PUNTO N. 1 INTERROGAZIONE IN MERITO AL NUOVO SCHEMA DI PPP SUL PARCO MATTEI – ANALISI COSTI-BENEFICI E SOSTENIBILITÀ PER IL COMUNE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI BATTOCCHIO, PAPETTI E SINATORIPag.2

PUNTO N. 2 INTERROGAZIONE IN MERITO AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO "ACQUA" DEL PARCO MATTEI PRESENTATA DAI CONSIGLIERI SINATORI, PAPETTI E BATTOCCHIOPag. 7

PUNTO N. 3 INTERROGAZIONE IN MERITO AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO "TERRA" DEL PARCO MATTEI PRESENTATA DAI CONSIGLIERI PAPETTI, SINATORI E BATTOCCHIOPag.11

PRESIDENTE:

Grazie, dottoressa Brescianini. Ora iniziamo, come previsto nella convocazione del Consiglio Comunale per questa sera, iniziamo la fase del question time.

PUNTO N. 1 INTERROGAZIONE IN MERITO AL NUOVO SCHEMA DI PPP SUL PARCO MATTEI – ANALISI COSTI-BENEFICI E SOSTENIBILITÀ PER IL COMUNE PRESENTATA DAI CONSIGLIERI BATTOCCHIO, PAPETTI E SINATORI

PRESIDENTE:

La prima interrogazione è: *"in merito al nuovo schema di PPP sul Parco Mattei – Analisi costi-benefici e sostenibilità per il Comune"* presentata dai consiglieri Battocchio, Papetti e Sinatori.

Lascio la parola al consigliere Battocchio per l'interrogazione.

CONSIGLIERE BATTOCCHIO:

Grazie Presidente, buonasera a tutti e a tutti. Inizio subito con una breve premessa: nel 2022 la precedente Amministrazione aveva approvato un partenariato pubblico/privato che prevedeva la ristrutturazione dell'intero Parco Mattei in carico ad un unico soggetto per un investimento totale di 26,5 milioni di euro, IVA compresa. Tutte le cifre che dirò saranno IVA compresa. Di questi, 16,6 milioni di euro era la quota del privato proponente, suddivisa tra fondi propri e capitali di debito. 10 milioni euro erano invece la parte pubblica, suddivisa più o meno a metà tra Comune e Regione. La partecipazione privata all'investimento era quindi ben oltre il 50 per cento: 16,5 milioni su 26,5.

Nella nuova proposta di PPP nel nuovo schema di PPP che è stato presentato e che riguarda solo la parte acqua, l'investimento complessivo sulla parte acqua è di 16,3 milioni – sempre IVA compresa – una cifra coerente con l'equivalente del PPP del 2022 dal punto di vista della somma complessiva, ma la suddivisione tra pubblico e privato è ben diversa. 5 milioni, tutti a capitali di debito, è la quota del privato, mentre 11,3 milioni di euro è la quota del pubblico, tutti a carico del Comune. La partecipazione privata all'investimento è quindi solo del 30 per cento. Se si computano anche gli interessi, come il documento suggerisce di fare per alzare un po' la quota, si rimane comunque al di sotto del 40 per cento e ben lungi dal 50 per cento. La quota è importante perché, secondo una normativa ormai consolidata a livello europeo, per la partecipazione di privati in investimenti di interesse pubblico, leggo testualmente, "Se la maggior parte delle spese in conto capitale fosse fornito dalla Pubblica Amministrazione – in questo caso il Comune – si può ritenere che la Pubblica Amministrazione in oggetto sostenga la maggior parte dei rischi e l'attività dovrebbe essere inclusa nel suo Bilancio".

Quindi una prima domanda è questa: se il nuovo schema di PPP proposto debba essere incluso nel Bilancio dell'Ente comunale in quanto sostenitore della maggior parte del rischio. La seconda conseguente è se l'Amministrazione ritiene che il Comune di San Donato sia in grado di assumersi la maggior parte del rischio, imputando nel suo Bilancio tutta la parte gestionale dell'operazione sulla parte acqua.

Un rischio che è valutato che ha un numero impreciso ed è valutato in maniera diversa rispetto al 2022, perché allora il costo del denaro era del 5,37 per cento, ora è salito al 9,77 per cento, quindi

chiediamo se l'Amministrazione ritenga questo dato un indice di aumento del rischio intrinseco dell'operazione. Come dicevo, nel 2022 i 10 milioni di capitale pubblico erano suddivisi ovviamente, più o meno, tra Comune e Regione, e fino a gennaio 2025 la Regione confermava tale finanziamento. Questo scriveva il Sindaco in merito: "Regione Lombardia ha confermato la disponibilità ad erogare il contributo economico, purché il progetto abbia le caratteristiche che lo qualificano di interessi regionali, compatibilmente con le disponibilità del Bilancio regionale stesso". Questa è una forma un po' di rito.

Perché quindi la quota di Regione non è più contemplata ed è tutto carico del Comune?

Sempre il Sindaco a febbraio 2023, senza aver mai avuto un confronto con la precedente Amministrazione che aveva lavorato sul progetto per 3 anni, affermava in Consiglio Comunale: "Il PPP ereditato non ci convince. Anche in altre occasioni in questa sede ho avuto modo di anticipare questo mio e nostro punto di vista. Non ci convince per quanto riguarda l'equilibrio tra il complessivo impegno economico messo dal pubblico, sia dal Comune ed eventuale finanziamento della Regione, e la contropartita in termini di durata dell'impegno. Il tempo di avvio dei lavori è ipotizzato per il 2025 – il lontanissimo 2025 – ed è troppo tardi, non si può fare". Dietro subito i sostenitori del Sindaco e dell'assessore Mistretta, senza nemmeno loro preoccuparsi di confrontarsi con chi aveva seguito la costruzione del PPP e senza avere la minima idea della complessità conseguente all'abbandono di un progetto di questo tipo, che doveva essere soltanto portato in Consiglio Comunale, affermavano: "Il 9 febbraio abbiamo votato il nostro primo Bilancio di previsione. Su alcune attività si è andati sostanzialmente in continuità con quanto fatto in precedenza, su altre ci siamo espressi in maniera in netta discontinuità, come il rigetto della proposta del PPP per il Parco Mattei". Quindi è stata una scelta ben precisa politica quella di rigettare il PPP.

Ci sarebbero tante altre dichiarazioni ma arrivo alla domanda, perché è preso atto che nel documento consegnato dal proponente l'impegno economico del Comune è certamente maggiore – 11,3 milioni, che comprende un mutuo presso il Credito Sportivo da restituire in dieci anni, contro i 5 milioni del 2022 più 5 della Regione – e considerato che la durata della concessione sarà più lunga – 32 anni, compresi due anni di lavori a parco completamente chiuso, anziché i 30 del 2022 lavori compresi con parco chiuso solo a zone e non totalmente – quali sono gli elementi che hanno portato l'Amministrazione a rigettare il precedente PPP e valutare positivamente l'attuale proposta, che dai numeri sembra decisamente più sconveniente?

Vi è infine la questione della gestione della manutenzione della parte terra che, utenze escluse, costa 470 mila euro all'anno, dati del 2023 e quindi recentissimi. Chi si farà carico di queste spese? L'Amministrazione dovrà versare già 400 mila euro all'anno per la restituzione del mutuo. È in grado di sopportare a bilancio 870 mila euro all'anno in partita corrente, quindi 400 di mutuo più 470 di spese?

PRESIDENTE:

Consigliere Battocchio, sono già passati 5 minuti.

CONSIGLIERE BATTOCCHIO:

Mancano 6 righe, Presidente.

Considerando invece le spese per le utenze, primo escluso, che al momento sono coperte solo al 35 per cento da associazioni che usano gli spazi, come intende coprirle il Comune? Riversandole al 100 per cento sulle associazioni o aumentando ulteriormente il contributo in spesa corrente per il Parco Mattei oltre gli 870 mila euro di cui abbiamo già detto?

Infine, per quanto riguarda le associazioni, rimane aperto il tema di chi si occuperà di assegnare gli spazi, di gestire i rapporti con le associazioni, le pulizie eccetera. Nel 2022 è previsto un cambio di disponibilità, proprio per garantire alle associazioni cittadine di poter usufruire di quegli impianti. Sarà ancora possibile? Con quali costi da parte delle associazioni?

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Battocchio. Passo la parola all'assessore Zuin per la risposta, prego.

ASSESSORE ZUIN:

Buonasera a tutti. Io volevo fare anche una premessa: questa sera mi trovo a rispondere a tre interrogazioni che sommate contano 43 domande. Questa è una battuta ovviamente, ma più che di interrogazioni si tratta di interrogatorio vero e proprio. Comunque, al di là della battuta, per ciascuna interrogazione cercherò di rispondere in modo ordinato, facendo però un discorso anche ordinato e comprensibile anche per chi ci ascolta, mantenendo come filo conduttore le domande che mi sono state poste.

Ad alcune questioni, non tanto non solo relative a questa prima interrogazione ma anche alle altre interrogazioni, non posso dare una risposta definitiva, in quanto ci troviamo ancora in una fase di confronto e di interlocuzione. Quindi non è cattiva volontà, è solo il fatto che certi punti sono ancora oggetto di discussione tra sponsor, Comune e privato proponente.

Partiamo dalla domanda ultima, cioè quella di maggior interesse: quali sono gli elementi che portano l'Amministrazione a una valutazione positiva dell'attuale proposta rispetto a quella rigettata del 2022?

Un confronto diretto tra i due PPP proposto a posteriori, così come viene posto, risulta un pochetto fuorviante perché i due progetti non sono realmente comparabili, né per obiettivi, né per contesto e anche per effettivamente neanche per equilibrio economico-finanziario. La decisione di non proseguire il progetto di partenariato pubblico-privato relativo all'intero centro del Parco Mattei non è il risultato di un confronto con la proposta attuale, bensì di una valutazione autonoma e puntuale condotta prima della presentazione del nuovo progetto. E com'è noto e come il consigliere Battocchio ha già detto, si articola in un partenariato pubblico-privato per il comparto acqua e una sponsorizzazione tecnica per il comparto terra. Nelle altre interrogazioni di questo ne parliamo.

Il progetto della precedente Amministrazione, elaborato in pieno periodo pandemico, nasceva in una fase antecedente dell'aumento vertiginoso dei costi energetici e delle materie prime, che si sono verificate prima del 2022, nei tempi immediatamente al 2022 e successivamente. Entrando nella sostanza, il progetto prevedeva una prevalenza di impianti sportivi e non sportivi ad alta redditività, a vantaggio principalmente del soggetto privato. Perché dico questo? Dieci campi da padel, ma a quei tempi un campo da padel rientrava nei costi in un anno, in un anno e mezzo. C'erano solo campi da beachvolley altri quattro campi da beachvolley, più un'arena per beachvolley, e l'altro una valorizzazione estensiva della SPA sopra la piscina coperta, e infine la sostituzione delle palestre con

un centro medico di riabilitazione ortopedica e un pronto soccorso ortopedico. Quindi Io credo che ci fosse una limitazione degli spazi dedicati allo sport, fra le altre cose limitando gli spazi di altri sport che in quel momento stavano esplodendo: il Tennis aveva due campi da tennis e ricordo che nel novembre del 2021 c'erano già due giocatori che in Italia erano già nei primi dieci del mondo, ed era presumibile che Sinner aumentasse c'erano tutte le indicazioni che il tennis stava esplodendo e dal 2018 al 2021 c'era stato un aumento del 23 per cento del numero dei tennisti. Cosa facevamo? Riducevamo il numero del tennis, riducevamo le palestre, eliminavamo il playground. I dati che ho riportato sono dei dati della banca IFIS che si interessa di queste *survey* sull'andamento dello sport in Italia.

Quindi, il secondo punto, non rispondeva il progetto a delle esigenze che erano state presentate già nello *sport plan*, dove si diceva che mancavano gli spazi per gli sport di squadra. Questo è un problema che abbiamo attualmente, per esempio adesso ancora con la pallavolo e un pochetto anche con la pallacanestro. Quindi c'erano dei problemi di contenuto che erano diciamo così criticabili. Quindi a fronte in ogni caso, a fronte dei forti aumenti dei costi energetici e di costruzione, l'Amministrazione aveva richiesto al proponente di chiarire se tali variazioni comportassero la necessità di aggiornare le condizioni economiche del progetto come possibili oneri aggiuntivi per il Comune. Nella risposta del 24 ottobre 2022 il proponente aveva ipotizzato una riduzione della qualità e delle entità delle opere, pur mantenendo invariato il canone di disponibilità, e aveva richiesto – e qui dovete stare ben attenti – di rivedere la possibilità di rivedere il quadro economico del PEF dopo l'espletamento della gara e successivamente alla stipula del contratto. Tali condizioni non sono ammissibili dal punto di vista amministrativo perché alterano gli equilibri contrattuali e violano i principi di trasparenza, correttezza e parità di trattamento. La scelta di rigettare quella proposta è stata quindi motivata da elementi concreti e oggettivi, nel pieno rispetto dei principi dell'interesse pubblico e della tutela dell'interesse pubblico e dell'equilibrio finanziario.

Il nuovo progetto nasce un po' da una diversa impostazione: quella di realizzare un centro sportivo sostenibile e funzionale alle esigenze della comunità con spazi, impianti e attrezzature di elevata qualità, e finalizzati alla socializzazione e, speriamo, anche alla promozione sportiva. Pur comportando un maggior impegno economico per il Comune, il progetto ha il potenziale per generare un ritorno sportivo territoriale anche sovracomunale e pubblico significativamente più ampio, offrendo la creazione di spazi di ritrovo e spazi sportivi per svolgere attività sportive diverse, un numero di attività più ampie di quelle previste dal precedente PPP, per mantenere un po' le caratteristiche che il Parco Mattei ha sempre avuto nel tempo.

È vero, il contributo del Comune risulta superiore al 50 per cento complessivo e va messo in conto capitale, come da una delle domande che ponevi. Tale circostanza comporta, in conformità con le linee guida europee che tu hai citato, che l'intera operazione debba essere considerata di natura pubblica. In particolare la prevalenza del finanziamento comunale implica che l'Ente eserciti un controllo sostanziale sull'investimento, sia in termini di assunzioni del rischio economico, sia di capacità decisionale e di benefici diretti derivanti dalla realizzazione dell'opera. Il contributo del Comune in conto capitale può essere assorbito come costo certo ed è attuabile in quanto il Comune non ha situazione debitoria.

La scelta del Comune di una maggiore contribuzione per l'investimento è in funzione del fatto che il gestore dovrà assorbire le richieste in termini di tariffe dello sponsor che potrebbero determinare, a

carico del Comune, una contribuzione in conto gestione che peserebbe sulla parte corrente. In questo modo riduciamo il rischio che ci venga aumentata la parte diciamo così la richiesta per la parte corrente.

Per quanto riguarda il finanziamento del PPP del comparto acqua, le fonti di copertura sulla base della richiesta della contribuzione pubblica da parte del proponente sono le seguenti: possibile ricorso a un indebitamento del credito sportivo pari a 4 milioni di euro a tasso zero per 10 anni, l'utilizzo di risorse proprie comunali derivanti da entrate a Titolo 4, in alternativa, il ricorso all'avanzo di Amministrazione per la quota residua.

Per quanto riguarda il contributo regionale, con Regione Lombardia sono in corso interlocuzioni. La Regione ha manifestato la disponibilità ad erogare il contributo, che tuttavia può essere richiesto, come già indicato alla precedente Amministrazione, solo nell'ambito di un accordo di programma. Regione scriveva che non si poteva, per il precedente PPP, richiedere proprio siccome nel cronoprogramma era prevista la stipula del contratto nell'agosto 2023 mi pare, era previsto che solo in quel momento si potesse fare un accordo di programma e decidere che cosa fare. La proposta di accordo di programma, la valutazione tecnica e il conseguente decisione dell'eventuale contributo regionale potranno quindi avvenire solo dopo l'espletamento della gara e la stipula del contratto con il soggetto privato.

Per questo motivo il contributo economico regionale non poteva essere considerato in sede di previsione una fonte di finanziamento certa, ma solo come possibile recupero successivo, modificando eventualmente la composizione delle fonti di copertura. Anche nel precedente PPP, infatti, il presunto contributo regionale costituiva unicamente una richiesta e non una fonte di finanziamento garantita, perché non era stato supportato ancora da alcun atto formale di impegno da parte della Regione.

Se volete della gestione, tanto dobbiamo parlare della parte terra e della parte acqua, posso parlarne dopo, se il Presidente mi toglie la parola.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Zuin. A questo punto ripasso la parola al consigliere Battocchio per la sua dichiarazione di soddisfatto o meno della risposta. Prego, Consigliere.

CONSIGLIERE BATTOCCHIO:

Più che soddisfatto sono proprio preoccupato, perché inserire questa operazione considerandola tutta di natura pubblica, quindi considerare tutta la gestione, tutti i rischi conseguenti all'interno del Bilancio comunale mi preoccupa molto. Perché chiaramente è una grossa ipoteca, un grosso fardello che il Comune si dovrà portare dietro per 30 anni.

A nostro avviso la risposta della Regione mi sembra abbastanza chiara: a gennaio la disponibilità c'era, però non si conosceva ancora il progetto. Ha risposto il Sindaco che c'era la disponibilità a gennaio, perché adesso non c'è più? Perché il PPP 2022, dove la Regione si era impegnata...

PRESIDENTE:

Mi scusi, consigliere Battocchio, lei deve rispondere se è soddisfatto o meno, non controreplicare.

CONSIGLIERE BATTOCCHIO:

Come no?

PRESIDENTE:

Deve dire se è soddisfatto o no.

CONSIGLIERE BATTOCCHIO:

Ho tre minuti, Presidente, mi faccia parlare. Sto rispondendo perché non sono soddisfatto: perché non è vero che il contributo della Regione era così per aria. Nel 2022 la piscina da 50 metri era coperta, quindi l'interesse della Regione era notevole, anzi era immenso, perché in tutta la Lombardia ci sono pochissime piscine coperte di 50 metri. Se non coprite la piscina è ovvio che l'interesse della Regione scema, e quindi probabilmente non ci sarà questo contributo, e per questo motivo non l'avete inserito nel documento di fattibilità.

La gestione non è secondaria, la gestione anzi è fondamentale, perché trovare uno sponsor, un finanziatore per gli investimenti va bene. Noi lo avevamo trovato, voi avete trovato Eni e va benissimo, per carità, però il problema non è lì. Il problema è di creare un piano di gestione che funzioni, che stia in piedi perché gli interventi di qualificazione vanno fatti in funzione della gestione futura. È questo il grosso problema che non vedo in questi documenti, poi ci saranno tante domande e spero che magari sarà più lucido.

Purtroppo l'arroganza che avete avuto nel bocciare questo, come tanti altri nostri progetti della precedente Amministrazione, vi ha portato a rigettare un PPP che sarebbe costato molto meno per il Comune, senza la necessità di indebitare i cittadini che per 10 anni avranno questo mutuo in partita corrente. La concessione sarebbe durata meno, senza la necessità di chiudere per due anni consecutivi il Parco Mattei ed i lavori sarebbero già iniziati nel 2025. Invece no, sono rimandati a una data incognita sempre se il progetto troverà un compimento, perché al momento sono ancora tante le incognite. Costerà di più e vedrà una durata della concessione maggiore, quindi decisamente non sono soddisfatto, anzi sono preoccupato, Presidente.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliere Battocchio.

**PUNTO N. 2 INTERROGAZIONE IN MERITO AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
DEL COMPARTO "ACQUA" DEL PARCO MATTEI PRESENTATA DAI
CONSIGLIERI SINATORI, PAPETTI E BATTOCCHIO**

PRESIDENTE:

A questo punto passiamo alla seconda interrogazione: "*In merito al progetto di riqualificazione del comparto acqua del Parco Mattei*", presentata dai consiglieri Sinatori, Papetti e Battocchio.

Passo la parola al consigliere Sinatori per l'interrogazione. Prego.

CONSIGLIERA SINATORI:

Grazie Presidente, procedo alla lettura subito. Intanto mi faccia dire che secondo me la battuta sulle 43 domande si poteva benissimo evitare, considerato che di solito in democrazia chi governa risponde ai cittadini e anche all'opposizione, ma va bene così.

Allora premesso che con delibera atti recenti è stata avviata la valutazione per la riqualificazione del polo natatorio, Blue Factory, S.r.l. e Sportium Glaucus hanno presentato proposte e il DOCFAP allegato analizza tre alternative progettuali. Il DOCFAP riporta stime sommarie dei costi di investimento, dei costi gestionali e dei ricavi per le tre alternative progettuali. L'area è sottoposta a vincoli paesaggistici e a elementi di archeologia industriale che richiedono pareri della sovrintendenza. Chiediamo al Sindaco l'Amministrazione è a conoscenza delle ipotesi tariffarie – quindi biglietti, abbonamenti, affitti degli spazi – che l'operatore vorrà attuare?

Saranno previste delle agevolazioni eventualmente per i cittadini sandonatesi?

Data la notevole esposizione economica del Comune, attraverso quali garanzie – fidejussioni, penali, clausole risolutive – l'Amministrazione intende tutelarsi in caso di inadempienze del proponente e del gestore?

Qual è lo stato dei pareri richiesti alla Sovrintendenza e alla Commissione Paesaggio, in particolare per la vasca da 33 metri già oggetto di attenzione e specifiche prescrizioni in passato?

Sono già state avviate le istanze per l'autorizzazione paesaggistica?

È previsto l'abbattimento di essenze arboree per la realizzazione del progetto?

Sono state eseguite indagini di caratterizzazione su suolo e sottosuolo, verifiche amianto e altre passività ambientali per ridurre le probabilità di contestazioni per vizi occulti?

In caso negativo, si intende svolgere le suddette indagini? Se sì, quando e chi le finanzia?

L'Amministrazione intende garantire la continuità del servizio durante i lavori, in particolare quello della piscina esterna durante i lavori della parte coperta?

Qual è la condizionalità precisa fra la sponsorizzazione ENI comparto terra, e l'avanzamento della parte acqua con Blue Factory? In caso di mancato avanzamento della parte acqua, quali effetti ci sono sul contratto di sponsorizzazione e sugli impegni finanziari?

Le spese di gestione e manutenzione della parte acqua verranno sostenute tutte dal privato proponente? Ad esempio la cura del verde, l'illuminazione, la guardiania, eccetera.

Verranno pubblicati gli atti tecnico-economici della riqualificazione della parte acqua – ad esempio il PEF, l'analisi costi/benefici, le bozze contrattuali – prima dell'approvazione?

Saranno previste audizioni pubbliche o tavoli con le associazioni sportive cittadine?

Il Sindaco o l'Assessore competente o entrambi si impegnano a presentare in Consiglio Comunale, contestualmente alla risposta, gli elaborati grafici relativi alle riqualificazioni del comparto acqua del Parco Mattei e i piani economici ora in loro possesso? Così che ci sia permesso e consentito a tutti quanti, sia a noi Consiglieri che alla cittadinanza, di valutare in maniera completa le scelte progettuali.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliera Sinatori. Ripasso la parola all'assessore Zuin per la risposta. Prego.

ASSESSORE ZUIN:

Molte di queste domande erano quelle appartengono a quella mia premessa che avevo fatto. Siamo in una fase ancora interlocutoria, non siamo arrivati – ma arriveremo presto – alla definizione della dichiarazione di pubblico interesse. Prima non possiamo, essendo la fase istruttoria, non possiamo mettere distribuire al pubblico né al Consiglio Comunale nessun dato relativo a questo. Tantomeno prima della gara, presentare il PEF di un proponente si configura come illecito dal punto di vista giuridico. E mi meraviglio che chi ha governato per anni non sappia che prima della gara non si devono mostrare le carte di chi propone di chi sta facendo un percorso con il Comune.

Detto questo, voi sapete che il PPP ha tutto un suo percorso e, in particolare questa procedura di partenariato pubblico privato, segue l'iter previsto dal D.lgs. 38/2021. È un iter complesso e articolato che richiede anche tempi più lunghi rispetto a quelli della sponsorizzazione tecnica.

Attualmente siamo nella fase tecnica di valutazione, con il supporto e seguita dagli uffici comunali, con il supporto di un economista esperto di PEF e di un consulente legale. Gli esiti della valutazione saranno poi sottoposti all'Amministrazione per l'eventuale riconoscimento del pubblico interesse.

È stata già avviata e non ancora chiusa la conferenza preliminare dei servizi, alla quale sono stati invitati la Sovrintendenza e la Commissione Paesaggistica. Trascorsi i tempi di legge senza risposta formale da parte di questi due enti, si ritiene applicabile il principio del silenzio assenso. In precedenza però vi erano stati dei contatti informali con la Sovrintendenza, alla quale è stato presentato il progetto complessivo, comprendente sia il comparto terra che il comparto acqua nei suoi indirizzi indicativi. Il sovrintendente non ha sollevato criticità e ha espresso una valutazione positiva sul fatto che, rispetto alla precedente proposta del PPP della passata Amministrazione, il progetto si concentri maggiormente sulla parte sportiva e natatoria, con le piscine come elemento principale, piuttosto che sulla componente *wellness*. Non sono stati inoltre rilevati problemi riguardanti la vasca da 33 metri. Peraltro questo, e lo dico per trasparenza, è stato affrontato in modo molto generico, si è parlato della vasca di 33 metri, però il sovrintendente effettivamente non ha sollevato problemi.

Per quanto riguarda le verifiche tecniche, non sono state effettuate indagini sul suolo o sulla presenza di amianto, perché l'area è già a destinazione pubblica e tale resterà. In ogni caso, durante lo sviluppo delle attività progettuali e prima dell'avvio dei lavori, saranno eseguiti tutti i sopralluoghi e le verifiche necessarie e, qualora fosse riscontrata la presenza di amianto nella palazzina della piscina coperta, i costi di bonifica saranno a carico del soggetto privato.

In merito all'eventuale abbattimento di alberature, si precisa che gli interventi saranno puntuali, vale a dire lungo il vialetto che c'è che porta dall'attuale stabile dove c'è il bar ristorante all'edificio della piscina coperta, e dovranno rispettare pienamente i regolamenti comunali vigenti. Tutta l'alberatura che c'è all'interno del centro natatorio sarà rispettata, l'intervento interessa solo quella lungo il vialetto.

Nel caso di inadempienza da parte del proponente o del gestore, le garanzie applicabili saranno quelle previste dalla normativa vigente in materia di PPP. Il rischio gestionale non è a carico del Comune, come voleva dire prima il consigliere Battocchio. È chiaro che gli interventi di sponsorizzazione tecnica e di partenariato pubblico-privato sono collegati, ma al momento non vi sono elementi che facciano pensare a criticità in corso d'opera.

L'iter procedurale del PPP è regolarmente avviato. Allo stato attuale le interlocuzioni tecniche confermano l'interesse del soggetto, che risulta impegnato anche in altre azioni analoghe presso altre Amministrazioni.

Per quanto riguarda la programmazione dei lavori nel polo natatorio – e che il centro Mattei rimanga chiuso due anni è qualcosa che nessuno ha mai detto – per quanto riguarda i lavori del polo natatorio l'Amministrazione ha chiesto al proponente di dare priorità alla rigenerazione della piscina olimpica e dei relativi spogliatoi, prima di procedere con gli interventi relativi alla piscina coperta e alla parte ludica. Il proponente ha confermato questa possibilità, assicurando che tale indicazione sarà mantenuta in considerazione nello sviluppo progettuale. È opportuno essere consapevoli però che, durante il periodo di realizzazione del Parco Mattei, saranno presenti due cantieri contemporaneamente, gestiti da soggetti diversi, con possibili criticità legate alla sicurezza e al coordinamento operativo dei lavori.

Comincio a dire qualcosa sulle spese di gestione e manutenzione del comparto acqua, che saranno interamente a carico del soggetto privato proponente, che sarà anche responsabile della gestione delle parti comuni, compresa la guardiania considerato che gestisce anche le attività di ristorazione, di *co-working* e *wellness* svolte anche oltre l'orario delle attività sportive. La gestione delle parti comuni avverrà con il contributo economico, secondo criteri ancora in fase di definizione, dei gestori delle attività sportive e del Comune stesso.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Zuin. A questo punto ripasso la parola alla consigliera Sinatori per la dichiarazione di soddisfatto o meno. Prego.

CONSIGLIERA SINATORI:

Grazie Presidente, grazie Assessore. Io mi trovo costretta a dire purtroppo, nonostante voglia dare una risposta diversa, che anch'io come il mio collega non mi trovo soddisfatta ma preoccupata. Faremo le dovute verifiche ma come gruppo consiliare ci risulta che alcune informazioni in nostro possesso fossero diverse, come ad esempio una valutazione sulla piscina che risulta di un autore non più vivente del 1955, quindi c'è una presunzione di culturalità di beni appartenenti a soggetti pubblici ad opera di autore non più vivente la cui educazione arriva da una seduta di settant'anni che potrebbe essere un problema per qualche vincolo per la Sovrintendenza e sulla questione dei documenti facciamo fatica a capire il discorso sulla documentazione non pubblicata, dato il pubblico interesse dell'opera.

Quindi ci ritroveremo qui di nuovo probabilmente con altre 43, 50, 75 domande, fino a che non avremo tutto chiaro e potremo fare il nostro lavoro.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliera Sinatori.

**PUNTO N. 3 INTERROGAZIONE IN MERITO AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
DEL COMPARTO "TERRA" DEL PARCO MATTEI PRESENTATA DAI
CONSIGLIERI PAPETTI, SINATORI E BATTOCCHIO.**

PRESIDENTE:

A questo punto passiamo alla terza interrogazione *"in merito al progetto di riqualificazione del comparto terra del Parco Mattei"*, presentata sempre dai consiglieri Papetti, Sinatori e Battocchio. Passo la parola all'interrogante. Se si prenota.. Passo la parola alla consigliera Papetti per l'interrogazione, prego.

CONSIGLIERA PAPETTI:

Grazie Presidente, un saluto a chi è presente in sala e a chi ci segue da casa. Dopo aver sentito un po' già la presentazione le risposte alle scorse interrogazioni, non mi aspetto molto di più rispetto a questa interrogazione sulla parte terra. Ma voglio ribadire una cosa secondo me fondamentale: queste nostre interrogazioni sono state fatte, assessore Zuin, soprattutto per permettere a chi è presente in sala o a chi ci segue da casa, ai cittadini, di avere delle informazioni maggiori. Perché noi come Consiglieri le abbiamo richieste e abbiamo i documenti di cui stiamo parlando ma, come sapete, non possiamo divulgarli. Dunque questo era l'unico modo perché questa Amministrazione potesse dare alcune informazioni inerenti ai progetti agli studi di fattibilità – non chiamiamoli progetti – sugli ambiti del Parco Mattei.

Vado a leggere adesso l'interrogazione riguardante la parte terra.

Con delibere n. 167/2024 e 25/2025, la Giunta ha avviato la procedura per un contratto di sponsorizzazione tecnico-finanziario con ENI per la riqualificazione del comparto terra del Parco Mattei. Queste delibere le potete consultare sul sito del Comune. Tale proposta rientra nel procedimento previsto dall'articolo 134 del D.lgs. 36/2023 e prevede un investimento privato stimato fino a 9 milioni di euro per i lavori e 1 milione di euro in dieci anni per manutenzione ordinaria. Le stesse delibere chiariscono che la sponsorizzazione è condizionata alla riqualificazione parallela del comparto acqua proposta da Blue Factory, di cui abbiamo parlato prima, attualmente in fase di valutazione. La sponsorizzazione attribuisce allo sponsor diritti esclusivi di immagine, visibilità e accesso privilegiato per il welfare per un decennio, incidendo sulla fruizione pubblica del bene.

Lo studio di fattibilità allegato alla delibera, redatto da WIP Architetti S.r.l., individua 21 aree di intervento tra demolizioni, nuove costruzioni, riqualificazioni funzionali e realizzazioni di impianti sportivi e servizi. L'intera area è soggetta a vincolo paesaggistico – lo abbiamo detto prima, Metanopoli – e si configura come brano significativo di città moderna, tutelato per equilibrio tra architettura e natura. Quindi a questo punto, cosa abbiamo chiesto alla Giunta e al Sindaco?

In merito alla parte progettuale del documento citato in premessa e l'illustrazione per comparti funzionali, come verrà garantita la coesione progettuale e paesaggistica tra i vari comparti?

L'Amministrazione ha già avviato il confronto con Soprintendenza e Commissione del Paesaggio per ottenere l'autorizzazione paesaggistica complessiva?

In merito alla parte economica e responsabilità, lo sponsor si impegna alla progettazione e realizzazione di opere, abbiamo detto, per un massimo di 9 milioni di euro e il contributo di 1 milione, subordinato alla corretta conduzione del parco. Il Comune mantiene responsabilità su gestione,

affidamento e vigilanza. Quali sono le modalità di erogazione e gestione dei fondi di ENI per lavori e manutenzione?

Esistono garanzie in caso di variazione dei costi, visto che ha parlato del vecchio PPP in quel senso?

La sponsorizzazione prevede oneri indiretti per il Comune? Ad esempio spese tecniche, pratiche autorizzative, manutenzione straordinaria.

In merito alla parte progettuale, le tempistiche e iter amministrativi, è stato definito un cronoprogramma delle fasi di progettazione, approvazione e realizzazione?

Quando sarà presentato il progetto definitivo e quando si prevede l'apertura del cantiere?

Sono previste forme di partecipazione pubblica – ad esempio incontri, consultazioni – per i cittadini durante le fasi attuative?

Il contributo economico da 1 milione di euro in 10 anni è subordinato al mantenimento della qualità della gestione da parte del Comune e dei gestori. In che modo verranno definiti criteri di qualità adeguata e chi li valuterà?

È previsto che i dipendenti ENI e le loro famiglie fruiscano di tariffe agevolate, eventi e spazi riservati.

Si intende includere anche i pensionati di ENI e le rispettive famiglie?

Su quale base giuridica si stabilisce questa differenziazione d'accesso in un impianto comunale? Una volta era privato, adesso è comunale. Non si rischia di creare una categoria di cittadini privilegiati, come era una volta, quando però il parco era appunto privato?

A quale punto è la negoziazione del contratto definitivo con ENI?

Sarà sottoposto a confronto in Consiglio Comunale o in Commissione consiliare prima della firma?

Verranno pubblicati gli atti tecnico-economici della riqualificazione della parte terra – PEF, analisi, costi benefici, bozze contrattuali – prima dell'approvazione?

Saranno previste audizioni pubbliche o tavoli con le associazioni sportive cittadine?

E chiediamo anche di impegnarsi a presentare in Consiglio – questa sera ho visto il proiettore acceso, quindi avevo ben sperato – contestualmente alla risposta, gli elaborati grafici relative alla riqualificazione del comparto terra del parco Mattei e i piani economici – che ha detto che non si possono presentare – in loro possesso però per la parte del Mattei, della parte terra in modo da consentire a tutti i Consiglieri e alla cittadinanza di valutare in maniera completa le scelte progettuali.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliera Papetti. Adesso passiamo la parola all'assessore Zuin per le risposte. A lei la parola, prego.

ASSESSORE ZUIN:

Allora innanzitutto devo dire che, per quanto riguarda le autorizzazioni e le richieste alla Sovrintendenza e alla Commissione Paesaggistica, non cambieremo la struttura complessiva del Mattei. Il Mattei rimarrà, dal punto di vista anche degli edifici, rimarrà invariato. Al posto di campi da tennis si faranno di padel, quindi si ridurrà il numero dei padel, il polifunzionale rimarrà esattamente come tale, la palazzina del centro natatorio rimarrà esternamente come tale. Ci sarà un collegamento che quello dovrà essere approvato dalla Sovrintendenza tra il ristorante – chiamiamolo il ristorante – e l'edificio della piscina coperta. Ma quello è stato apprezzato in quella riunione preliminare che è

stata fatta dall'Ufficio tecnico, dai rappresentanti di Eni e dai rappresentanti del proponente. Quindi da questo punto di vista, al di là che non abbiamo avuto nessun passaggio formale e nessuna risposta formale, non ci sono state evidenziate criticità, anzi ci è stato dimostrato un apprezzamento sui cambiamenti e sulle modifiche che sono state fatte.

Però volevo ritornare su un punto che io ritengo cruciale che è stato sollevato adesso dalla consigliera Papetti. Sebbene l'intervento sia realizzato da un soggetto esterno, l'intervento sulla parte terra riguarda un immobile o comunque una parte di proprietà pubblica, e costituisce a tutti gli effetti un'opera pubblica. Quindi è soggetto a tutte le norme che regolano le opere pubbliche e la responsabilità rimane in capo all'Amministrazione comunale che provvederà a nominare, tra le altre figure, il collaudatore per controllare tutte le fasi dell'intervento a partire dalla progettazione attraverso una specifica struttura, che è l'Ufficio tecnico e la struttura di monitoraggio.

La sponsorizzazione tecnica, come sappiamo, prevede l'impegno di 9 milioni, oltre alla corresponsione di un contributo annuo fino a 100 mila euro per 10 anni, destinato alla corretta conduzione e manutenzione del parco, con particolare attenzione alla qualità e alla sostenibilità della gestione. Non è un controllo della gestione, è un monitoraggio senza possibilità di intervento da parte della struttura di monitoraggio. È importante precisare che non è prevista alcuna erogazione diretta di denaro al Comune per la realizzazione delle opere, i cui costi comunque non potranno superare la soglia di 9 milioni.

La verifica dei costi e la definizione del cronoprogramma saranno condivise e concordate con l'Ufficio Tecnico e costituiranno parte integrante del contratto nella sua forma preliminare. A livello di garanzia, si farà pieno riferimento alla normativa vigente in materia di appalti pubblici. La sponsorizzazione, inoltre, non comporta oneri indiretti per il Comune.

Per quanto riguarda il contributo annuo, la valutazione dei risultati conseguiti in termini di qualità e sostenibilità della gestione, sarà effettuata da questa struttura di monitoraggio a composizione mista nella quale la rappresentanza comunale sarà maggioritaria. I criteri di qualità saranno definiti e condivisi nell'ambito della stessa struttura.

Relativamente alla tipologia di interventi sugli impianti, lo sponsor opererà sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale e riportate nella proposta di sponsorizzazione tecnica.

Per quanto riguarda l'utilizzo delle strutture da parte dei dipendenti ENI e solo da parte dei dipendenti ENI e i loro familiari di primo grado, e sono ammessi sono in corso di studio delle forme di promozione e di agevolazione differenziate che saranno compatibili con la natura pubblica e l'accesso libero dell'impianto, nonché la sostenibilità economica complessiva. Tali forme, previste nel contratto con ENI, saranno poi definite con specifiche convenzioni tra gestori, ENI e Comune e saranno inserite nel bando di gestione nei bandi per l'assegnazione della gestione e all'interno del piano economico-finanziario di ciascun gestore. Ricordo che la stipula di convenzioni tra enti, aziende e gestori privati è ormai una prassi consolidata nella gestione degli impianti sportivi pubblici. Sono invece esclusi dall'agevolazione i pensionati ENI e i loro familiari.

Voglio comunque precisare e assicurare a tutti che il Parco Mattei rimarrà pubblico, accessibile in tutte le sue parti e a tutti i cittadini di San Donato.

Per quanto riguarda la chiusura del contratto, è in corso un'interlocuzione operativa finalizzata a definire in dettaglio alcuni aspetti contrattuali con il supporto di un consulente esterno di parte legale. L'interlocuzione è in fase avanzata e si auspica che il contratto possa essere sottoscritto entro fine

anno. Una volta firmato, il contratto verrà presentato per presa visione alla Commissione consiliare competente.

In merito per quanto riguarda l'avvio dei lavori, la sponsorizzazione tecnica è molto più agile rispetto a un partenariato pubblico privato. L'avvio dei lavori per il comparto terra e comparto acqua è prevista nel corso del 2026 dopo il mese di giugno e probabilmente dopo il mese di settembre, alla scadenza della proroga di contratto della San Donato Tennis. Anche se nella clausola del contratto è previsto che, con preavviso di tre mesi, si possa chiedere che vengano rilasciati liberi gli spazi. Per il comparto acqua penso sarà entro la fine dell'anno del 2026.

Il coordinamento tra i due interventi sarà garantito da interlocuzioni tecniche tra le rispettive parti e il nostro Ufficio Tecnico, e ovviamente saranno coinvolti tutti i soggetti esterni competenti. Come ho detto, un incontro preliminare con la Soprintendenza è già avvenuto e non sono emerse delle criticità.

Volevo ritornare sulla gestione, chiedo solo due minuti, perché questo è un punto cruciale che anche spiega perché la parte corrente può essere in qualche modo rifornita e probabilmente il contributo per le parti comuni del Comune sarà non superiore o comunque inferiore ai famosi 450.000 euro o 420.000 euro, dipendeva dal momento del PPP. I bandi per la designazione delle singole gestioni per gli impianti sportivi prevederanno l'obbligo di stipulare convenzioni con ENI, il pagamento delle spese energetiche e la corresponsione di una quota per le spese comuni per la manutenzione del parco. Per cui ci sarà ogni gestore privato contribuirò, un po' per il suo ambito e con criteri che saranno concordati, la gestione degli spazi comuni.

I bandi sono pubblici ovviamente e riguarderanno la gestione di impianti di nuova realizzazione, che non richiedono alcun investimento iniziale da parte dei soggetti gestori. Per cui le associazioni sportive interessate possono candidarsi alla gestione senza alcun particolare investimento iniziale.

Io ho finito, grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, assessore Zuin. Adesso ripasso la parola alla consigliera Papetti per la sua dichiarazione di soddisfatto o meno. Prego.

CONSIGLIERA PAPETTI:

Grazie Presidente, ringrazio anche l'assessore Zuin per le risposte che ha cercato di darci, ma devo fare tre o quattro sottolineature per quello che ha detto. Sicuramente come ha detto prima, avendo governato si ha conoscenza delle difficoltà e dei tempi incerti in cui si deve operare. Proprio per questo abbiamo chiesto anche in anticipo, con la mozione che poi verrà presentata nella seconda parte di questo Consiglio, la valutazione dell'apertura della piscina estiva per la prossima estate. L'ha detto adesso anche l'assessore Zuin, per la parte acqua probabilmente si interverrà per la fine dell'anno 2026, quindi per l'estate 2026 rimarremo ancora un anno con la piscina chiusa secondo questa Amministrazione.

Comunque l'attenzione che abbiamo voluto porre proprio erano sulle tempistiche, sulle dinamiche della prossima gestione del parco. Una cosa che è emersa adesso proprio nell'ultima risposta è che, mentre nel vecchio PPP, come ha detto prima il consigliere Battocchio, c'erano delle spese di manutenzione del Parco e di gestione del parco di circa 400 mila euro, adesso ci saranno questi costi

a cui vanno aggiunti anche i 400 mila euro del credito sportivo. Perché l'ha detto prima il credito sportivo dovrà essere ridato in dieci anni per un totale di 400 mila euro all'anno, dunque raddoppiano completamente le spese che avremo da gestire. Abbiamo voluto sottolineare i costi a carico dell'Amministrazione e cosa succederà anche delle richieste di ENI per l'utilizzo delle strutture da parte dei dipendenti.

Ma volevo anche sottolineare alcune cose abbiamo inoltre parlato adesso della parte terra e, nella prima risposta al consigliere Battocchio, l'assessore Zuin ha detto che c'erano pochi campi da tennis nel vecchio PPP. È vero, ma perché quando è stato valutato quel progetto, si è valutato nell'interesse del territorio di San Donato Milanese, sul quale i campi da tennis non li abbiamo solo al Parco Mattei. Li abbiamo al Kick-Off, li abbiamo al Top Tennis, li abbiamo in diverse parti della città di San Donato. Quindi il Parco Mattei non è l'unico detentore dei campi da tennis, ce ne sono tantissime altre di strutture.

Inoltre volevo sottolineare questo: continua a dire l'assessore Zuin che non ci possono dare determinate informazioni perché sono in fase interlocutoria. Per fortuna adesso ha spostato l'inizio dei lavori perché a luglio, nel Consiglio Comunale in cui ne avevamo parlato, ci aveva detto che assolutamente i lavori sarebbero partiti prima dell'estate prossima. Quindi l'ho detto prima, sappiamo quali sono le difficoltà delle Amministrazioni pubbliche nel gestire le tempistiche dei progetti e auguriamo veramente che questo progetto vada in porto, anche con tutte le sue pecche che abbiamo fatto rilevare in questi interventi. Quindi sì, avremo fatto 43 domande, ma erano 43 domande dovute che aspetteranno ancora delle risposte e probabilmente ne rifaremo anche proprio per rendere partecipi tutti i cittadini di quello che questa Amministrazione sta facendo. Questo perché, senza interrogazioni, i cittadini non vengono a sapere nulla.

Non sono soddisfatta e, come i miei colleghi Consiglieri, sono anche preoccupata. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, consigliera Papetti. A questo punto direi che, come previsto nella convocazione del Consiglio Comunale, invito tutti i Consiglieri a sedersi per iniziare il Consiglio Comunale.

Grazie.

per i punti 1 e 2

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Nadia Brescianini)
Firmato digitalmente

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
(Gambetti Roberto)
Firmato digitalmente

per il punto n. 3
IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Stefanea Laura Martina)
Firmato digitalmente