



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

VERBALE CONCLUSIVO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE convocata ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021 per l'esame del DOCFAP per la proposta di riqualificazione e ammodernamento della Piscina Comunale presentato da ASD Nuoto Valdinievole.-

VISTI:

- la Legge n. 241/1990;
- l'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021;

PREMESSO che con pec n. 29565 del 30 dicembre 2025, l'ASD Nuoto Valdinievole, tramite l'Avv. Federico Orso, ha presentato proposta di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021 avente ad oggetto **“La riqualificazione e l'ammodernamento della piscina comunale di Monsummano Terme”**, composto dai seguenti documenti:

INTRODUZIONE

1. Premessa

2. Il quadro normativo di riferimento. In special modo, il D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, e il Codice dei Contratti Pubblici

2.1. Il contenuto del DOCFAP

2.2. Il procedimento a seguito della presentazione del DOCFAP

2.3. Le opportunità offerte dalla Legge Impianti

3. L'alternativa prescelta. Notazioni introduttive

PARTE I. Esame dello stato di fatto dell'area di intervento e suo inquadramento mediante corografia, stralcio dello strumento urbanistico comunale e verifica della compatibilità dell'intervento con gli strumenti urbanistici

1. Lo stato di fatto dell'area di intervento

2. L'inquadramento dell'impianto

2.1. Le coordinate geografiche

2.2. L'inquadramento catastale

2.3. L'inquadramento urbanistico: il piano operativo

2.4. Geologia e geotecnica

2.5. Idrologia e idraulica

2.6. Caratteristiche strutturali

2.7. Vulnerabilità sismica

2.8. (segue): la verifica di vulnerabilità sismica

2.9. La normativa con

2.10. Vincolistica

2.11. Piano di gestione delle materie



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

- 2.12. Interferenze
- 2.13. Espropriazioni
- 2.14. Criteri ambientali minimi

PARTE II. Le alternative progettuali

- 1. Introduzione
- 2. Alternativa 0. Non realizzazione dell'intervento
- 3. Le ragioni di ammodernamento mediante demolizione e ricostruzione della copertura
 - 3.1. Alternativa 1. Ricostruzione della copertura con conservazione delle volumetrie e sagoma esistenti e inserimento di alcuni elementi di efficientamento energetico
 - 3.2. Alternativa 2. Ricostruzione della copertura con conservazione delle volumetrie e sagoma esistenti e inserimento di ulteriori elementi di efficientamento energetico
 - 3.3. Alternativa 3. Realizzazione di una nuova copertura ad arco e inserimento dei medesimi elementi di efficientamento energetico dell'alternativa 2
 - 3.4. Alternativa 4. Realizzazione di una nuova copertura inclinata sul versante meridionale e inserimento dei medesimi elementi di efficientamento energetico delle alternative 2 e 3
 - 3.5. Sintesi delle lavorazioni (e relativo costo) previste in ciascuna alternativa (dall'alternativa 1 all'alternativa 4)
- 4. Alternativa 5. Demolizione e ricostruzione integrale dell'impianto
- 5. Confronto delle alternative. In particolare: costi e tempi di esecuzione

PARTE III. Piano economico-finanziario

- 1. Premessa e introduzione
 - 1.1. Oggetto dell'intervento
 - 1.2. Riferimenti normativi (D.Lgs. 38/2021)
 - 1.3. Durata dell'operazione
- 2. Descrizione del progetto
 - 2.1. Descrizione tecnica dell'opera e del servizio di gestione
 - 2.2. Soggetti coinvolti
- 3. Ipotesi di base del pef
 - 3.1. Ipotesi macroeconomiche (inflazione, tassi)
 - 3.2. Ipotesi a base della costruzione del pef
 - 3.3. Ipotesi fiscali
 - 3.4. Assunzioni chiave e criteri di prudenza
- 4. Piano degli investimenti (CAPEX) e fabbisogno finanziario
 - 4.1. Piano degli investimenti
 - 4.2. Fabbisogno finanziario
- 5. Piano dei costi di gestione (OPEX)
 - 5.1. Costo del personale
 - 5.2. Utenze e costi energetici
 - 5.3. Materiali di consumo e servizi per attività sportiva
 - 5.4. Servizi di gestione e costi generali
- 6. Fonti di finanziamento
 - 6.1. Capitale proprio (EQUITY)
 - 6.2. Finanziamenti bancari
 - 6.3. Contributo Amministrazione comunale



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

- 6.4. Contributo a fondo perduto
- 7. Piano dei ricavi
 - 7.1. Ricavi da attività natatorie istituzionali
 - 7.2. Ricavi dall'utilizzo di altri impianti sportivi
 - 7.3. Prestazioni di servizi a terzi
 - 7.4. Ricavi commerciali
 - 7.5. Fitti attivi
 - 7.6. Quote associative
 - 7.7. Contributi pubblici in conto impianti
 - 7.8. Considerazioni riassuntive
- 8. Piano di ammortamento e rimborso del debito
 - 8.1. Ammortamento degli investimenti
 - 8.2. Piano di rimborso dei finanziamenti
 - 8.3. Oneri finanziari
- 9. Prospetti economico-finanziari previsionali
 - 9.1. Conto economico previsionale
 - 9.2. Stato patrimoniale previsionale
 - 9.3. Rendiconto finanziario previsionale
- 10. Indicatori di equilibrio economico-finanziario
 - 10.1. DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

PARTE IV. Elaborato volto ad illustrare il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento e dell'impatto sociale del medesimo

- 1. Premessa
- 2. Obiettivi primari dell'intervento
- 3. I principali stakeholder
- 4. Elementi caratterizzanti la proposta in funzione della tutela ambientale
 - 4.1. Specifiche tecniche dei componenti edilizi
 - I. Disassemblabilità
 - II. Materia recuperata o riciclata
 - III. Sostanze pericolose
 - IV. Componenti in materie plastiche
 - V. Tramezzature e controsoffitti
 - VI. Isolanti termici ed acustici
 - VII. Pavimenti e rivestimenti
 - VIII. Pitture e vernici
 - IX. Materiali strutturali
 - X. Acciaio.
 - XI. Impianti di illuminazione per interni ed esterni
 - XII. Impianti di riscaldamento e condizionamento
 - XIII. Obblighi generali
 - 4.2. Analisi del consumo complessivo di energia
 - 4.3. Analisi degli elementi progettuali

PARTE V. Sintesi dei principali termini e condizioni volti a regolare i rapporti tra l'ASD Nuoto Valdinievole e il Comune di Monsummano Terme



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

1. Premessa. Sull'oggetto del presente allegato
2. Sintesi dei principali termini e condizioni dei rapporti tra l'ASD Nuoto Valdinievole e il Comune di Monsummano

PARTE VI. Istanza di indizione della conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021

Elaborati grafici allegati

1. Documentazione fotografica stato attuale
2. Planimetria generale
3. Piante prospetti e sezioni stato attuale
4. Piante prospetti e sezioni stato di progetto
5. Quadro tecnico-economico di progetto

CONSIDERATO che il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali presentato illustra 5 diversi scenari di intervento così rappresentati:

- 1) realizzazione di una nuova copertura con sagoma identica a quella attuale, inserimento di alcuni accorgimenti per l'efficientamento energetico dell'impianto, adeguamento del blocco spogliatoi e degli impianti: costo € 2.846.674,80
- 2) soluzione identica alla precedente, con l'aggiunta di ulteriori accorgimenti per efficientamento energetico dell'impianto: costo € 3.410.674,80
- 3) realizzazione di una nuova copertura ad arco, fermi gli ulteriori accorgimenti per l'efficientamento energetico dell'impianto di cui all'alternativa precedente, l'adeguamento del blocco spogliatoi e l'adeguamento degli impianti: costo € 3.385.999,80
- 4) realizzazione di una nuova copertura inclinata sul versante meridionale, fermi gli ulteriori accorgimenti per l'efficientamento energetico dell'impianto di cui all'alternativa 2), adeguamento del blocco spogliatoi e degli impianti: costo € 3.163.924,80
- 5) demolizione e nuova ricostruzione dell'impianto: costo € 7.000.000,00

PRESO ATTO che l'alternativa progettuale sottoposta alla valutazione è l'alternativa n. 4, proposta che prevede la progettazione, l'esecuzione dei lavori di riqualificazione e la successiva gestione pluriennale dell'impianto natatorio comunale (e delle strutture sportive annesse) e che i lavori riguarderanno il miglioramento sismico della struttura portante, il rifacimento della copertura e degli infissi esterni, l'ammodernamento degli impianti elettrici ed idraulici, l'installazione di un impianto fotovoltaico per l'efficientamento energetico, nonché interventi per il miglioramento di spogliatoi e servizi accessori, con un investimento complessivo di € 3.163.924,80, per la quale è stato predisposto il Piano Economico – Finanziario, che prevede la contribuzione da parte dell'Ente, nel primo anno, di un contributo a fondo perduto di € 1.235.259,84.

DATO ATTO:

- CHE come da comunicazione pubblicata all'Albo Pretorio e nella Sezione "Avvisi" del sito internet dell'ente, con Prot. n. 203 del 7 gennaio 2026 è stata indetta da parte del Sindaco, **Conferenza di Servizi Preliminare in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli**



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

art.li 14, comma 3, e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, per la valutazione della documentazione presentata dalla ASD Nuoto Valdinievole relativa alla proposta di riqualificazione e ammodernamento della Piscina Comunale;

- CHE sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi Preliminare i seguenti soggetti:

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Pistoia
- Genio Civile Settore Sismica – Pistoia
- Azienda USL Toscana Centro – Zona Valdinievole
- Comitato Regionale CONI Toscana
- Comune di Monsummano Terme:
 - U.O.C. Lavori Pubblici – Patrimonio
 - U.O.C. Territorio e Sviluppo
 - U.O.C. Pubblica Istruzione, Cultura, Sport, Sociale, Turismo
 - U.O.C. Bilancio e Risorse Umane, Tributi, Partecipate

- CHE i documenti e gli elaborati di progetto sono stati integralmente allegati alla convocazione;

- CHE il procedimento attiene alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e la Conferenza di Servizi Preliminare si deve esprimere sul Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali al fine di indicare le condizioni per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;

CONSIDERATO:

- CHE nella Convocazione della Conferenza dei Servizi Preliminare era stato indicato il termine di **quindici (15) giorni consecutivi** dalla data di ricevimento dell'indizione (scadente il 22 gennaio 2026), quale termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte potevano richiedere, ai sensi della lettera b), comma 2 dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., integrazioni documentali o chiarimenti;

- CHE entro il termine sopradetto termine, non è pervenuta alcuna richiesta di integrazione/chiarimento;

PRESO ATTO:

- CHE con Prot. n. 487 del 9 gennaio 2026 il Comitato Regionale CONI Toscana ha comunicato che *“non sarà presente alla Conferenza di Servizi, in quanto la valutazione e/o approvazione del progetto avviene solo tramite il portale dedicato”* e specificando che non sono previste procedure diverse da quella indicata;

- CHE con Prot. n. 643 del 12 gennaio 2026 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Pistoia ha comunicato che *“la documentazione progettuale [...] non contiene gli elementi necessari per fare la dovuta valutazione sotto l'aspetto della sicurezza antincendi”* specificando altresì che *“in materia antincendi i pareri devono essere richiesti allo scrivente Comando nel rispetto di quanto stabilito dal combinato disposto del DPR 151/2011 e del DM 07/08/2012. In particolare quest'ultimo, per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ricadenti nel campo di applicazione del citato DPR, stabilisce in che forma e con quali contenuti (tecnici e amministrativi) deve essere prodotta al Comando VV.F la documentazione per l'espressione del parere di merito, laddove ne ricorrano le condizioni. Per alcune attività, infatti, e precisamente per quelle ricadenti in categoria A ai sensi dell'allegato I del suddetto DPR 151/2011, è possibile produrre direttamente la SCIA antincendio senza il preventivo parere sul progetto”*;



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

DATO ATTO:

- CHE la Conferenza di Servizi Preliminare, ai sensi dell'art. 14 comma 3 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii. è *“finalizzata a indicare al richiedente, prima della presentazione di una istanza o di un progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla loro presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati. [...] Le amministrazioni coinvolte esprimono le proprie determinazioni sulla base della documentazione trasmessa dall'interessato. [...] Nelle procedure di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la conferenza di servizi si esprime sul progetto di fattibilità tecnico – economica, al fine di indicare le condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nullaosta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente”*;
 - CHE l'Ufficio competente dell'istruttoria presenterà i risultati della Conferenza di Servizi Preliminare alla Giunta Comunale per la valutazione ed eventuale dichiarazione di pubblico interesse in merito al progetto in parola, ai fini dell'ammissione alla Conferenza dei Servizi Decisoria di cui all'art. 4, comma 7 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss.mm.ii.;
 - CHE sulla base di tale dichiarazione, il soggetto richiedente presenterà il progetto definitivo conformemente alle norme di cui al DPR 151/2011, redatto nel rispetto del D.Lgs. n. 36/2023, corredato:
 - a) di una bozza di convenzione con l'Amministrazione Comunale
 - b) di un piano economico – finanziario asseverato
- così come previsto dai commi 5 e 6 dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021 e ss.mm.ii.;

TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO E ACCERTATO,

Il Dirigente Dott. Antonio Pileggi, Responsabile Unico di Progetto, dà atto che:

- non sono emersi elementi ostativi o di diniego rispetto al progetto da parte dei membri della Conferenza dei Servizi Preliminare;
- la proposta è in linea con gli intenti della norma riportata, D.Lgs. n. 38/2021 e ss.mm.ii., che sviluppa procedure di partenariato pubblico privato semplificate allo scopo di favorire l'ammodernamento degli impianti sportivi, riqualificando strutture non più adeguate funzionalmente e soddisfacendo alle esigenze della collettività;
- in mancanza di un definito percorso/processo di risanamento, l'impianto andrà incontro ad una chiusura;
- nella stima presentata dal soggetto proponente per l'alternativa progettuale sostenuta, si profila un investimento complessivo per la realizzazione dei lavori, di € 3.163.924,80, con un impegno finanziario a fondo perduto da parte dell'Ente nel primo anno, pari ad € 1.235.259,84, necessario per garantire l'equilibrio dell'investimento, ed una durata contrattuale dell'affidamento in gestione di 30 anni;



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

Medaglia d'Argento al Merito Civile

- nelle fasi successive di sviluppo progettuale, dovranno essere recepite le condizioni indicate sia dal Comitato Regionale CONI Toscana, per cui dovrà essere richiesto il parere tramite la procedura informatizzata, che dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, redigendo un progetto definitivo conforme alle norme di cui al DPR 151/2011
- non si ritiene economicamente conveniente mantenere nel perimetro dell'investimento l'impianto Pierini, che pertanto nel proseguo delle fasi di sviluppo progettuale, non dovrà essere considerato, mentre si concorda con l'inserimento della Struttura Geodetica all'interno del perimetro della gestione degli impianti, garantendo però spazi e condizioni di utilizzo (da definire in Convenzione), a favore del Comune, delle Scuole e di altre Società Sportive, e ritenendo di valutare in capo al proponente l'accoglienza delle utenze;
- la compartecipazione dell'Ente per l'importo di € 1.235.259,84 deve considerarsi come impegno massimo per l'Amministrazione, con modalità da meglio definire in Convenzione, ma senza preclusione alcuna per la ricerca di altre compartecipazioni pubbliche che possano diminuire l'impegno diretto dell'Ente.

Pertanto, la Conferenza dei Servizi Preliminare esprime

PARERE FAVOREVOLE

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni e delle osservazioni fornite.

Il presente Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi Preliminare, ai sensi del D.Lgs. n. 38/2021, art. 4, comma 4, sarà pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT).

Monsummano Terme, 2 marzo 2026

Il Dirigente
RUP
Dott. Antonio Pileggi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.