



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

AREA SERVIZI TECNICI E DEL TERRITORIO

UNITA' PROPONENTE UFFICIO UFFICIO GESTIONE PATRIMONIO, DEMANIO E CATASTO
Proposta n. 3121 del 2026

Determinazione n. 392 del 24/09/2026

Oggetto: ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI SPAZI DI PROPRIETA' PUBBLICA DESTINATI AD AUTORIZZAZIONE COPERTA UBICATI AL PIANO TERRA, PRIMO INTERRATO E SECONDO INTERRATO DEGLI IMMOBILI DI VIA VANNUCCHI E DI VIA FALCONE E BORSELLINO PREVISTI NEL P.I.I. DENOMINATO "DE GASPERI EST". MODIFICA DETERMINA N.246/2026 E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

IL DIRIGENTE

Premesso:

- che con atto n. 62 del 15/12/2025, il Consiglio Comunale, ha approvato il Documento Unico di Programmazione e la programmazione finanziaria 2026-2028;
- che con atto n. 136 del 22/12/2025, la Giunta Comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) 2026-2028, individuato i dirigenti responsabili dei centri di costo e affidato le necessarie risorse finanziarie;

Richiamato per merito e contenuto:

- la Determina n. 246 del 22.06.2026 con la quale, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio pubblico previsto dei documenti di programmazione economico-finanziaria dell'Ente – DUP 2023-25 e preso atto dell'esito positivo dell'indagine esplorativa si è concluso il procedimento Tecnico-Amministrativo per l'affidamento in concessione degli immobili pubblici costituiti da due parcheggi pubblici pluripiano, disposti su tre livelli, di cui due interrati, realizzati uno in fregio alla via Vannucchi e uno in fregio alla nuova via di PII (ora Falcone e Borsellino) e viale De Gasperi, quale Opere di urbanizzazione nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) denominato "De Gasperi Est" (DGE), proposto da Eni S.p.A., Eniservizi S.p.A. e Snam Rete Gas S.p.A., approvato con deliberazione C.C. n.22/2011 ed attuato in esecuzione alla convenzione urbanistica sottoscritta con Atto Dott. Domenico Avondola Notaio rep. n. 77616 in data 20.12.2011;
- in particolare l'avvenuta approvazione della documentazione contrattuale allegata alla stessa determinazione e costituita dalla bozza di contratto di concessione e dalle Linee Guida per la manutenzione ordinaria delle aree verdi, che definiscono le modalità e disposizioni alle quali attenersi nella concessione del bene tra le quali si evidenzia:

- durata 5 anni con possibile rinnovo;
- canone annuo pari ad euro 850.000,00
- canone relativo al primo anno con utilizzo parziale dell'immobile a seguito della consegna determinata in euro 450.000,00;

Preso atto che

- Il contratto approvato prevedeva all'art.4 "Durata" una consegna temporalmente differenziata dei due parcheggi in relazione alle lavorazioni di finitura previste per l'immobile interrato "Van-nucchi" nei documenti di collaudo, che risultavano in corso di esecuzione da parte del soggetto attuatore al tempo della determinazione;
- Lo stesso articolo prevedeva la garanzia che le lavorazioni venissero concluse entro il 30.06 così da poter consentire la consegna completa di entrambi i parcheggi;
- Relativamente al parcheggio "Falcone-Borsellino" il Contratto ne prevedeva, nell'ambito dell'intero Complesso Immobiliare, la consegna attraverso specifico sopralluogo (art.9) funzionale alla presa d'atto dello stato di fatto dei luoghi;

Evidenziato

- che durante le attività preliminari e propedeutiche al sopralluogo condotte in sinergia tra i servizi tecnici comunali e personale tecnico referente del concessionario, sono state riscontrate specifiche criticità in alcuni impianti che, conseguenti al periodo di inattività di oltre due anni trascorso dal Collaudo, ne hanno compromesso il loro funzionamento regolare ed efficiente;
- che, in particolare, alcuni impianti aventi tecnologie e materiali innovativi e performanti che necessitano di conduzioni di funzionamento e controlli continuativi (batterie; schede di software; sistemi di sicurezza; pompe di sollevamento; sensori e valvole impianto antincendio, meccanismi di sicurezza funi ascensori ecc..) hanno subito inevitabili aggressioni da parte di agenti atmosferici connesse alla loro esposizione, così come sostanziali blocchi e inerzie dei meccanismi di movimento connesse alla assoluta inattività acclarata successivamente alle prove positive di collaudo del dicembre 2023;
- che le tali criticità, oggettive e rilevanti, rappresentano elementi sostanziali di carattere ostativo all'utilizzo degli impianti e spazi connessi in sicurezza da parte del concessionario secondo l'originario programma previsto dalla documentazione contrattuale e definito in relazione agli atti di collaudo redatti per i singoli parcheggi;

Considerato;

- che la soluzione di tali criticità richiedono interventi di sistemazione puntuali, specifici e limitati che richiedano l'impegno ed impiego coordinato di maestranze esperte e differenziate, per le quali risultano avviate tra le parti condivisioni in merito a modalità operative che prevedono compensazioni economiche delle lavorazioni nell'ambito delle condizioni contrattuali previa validazione tecnica da parte dei servizi comunali;
- che gli interventi di sistemazione avviati comportano la conseguente e necessaria rimodulazione dei tempi e modalità di accesso ed utilizzo dei parcheggi da parte del concessionario, con contestuale opportuna modifica in attualizzazione di alcuni aspetti contrattuali compresa la sua decorrenza originaria;
- che la stessa attività di controllo della documentazione riguardante la certificazione degli impianti che necessitano di una sistemazione, richiede un intervento professionale finalizzato alla presentazione della nuova SCIA VV.F. in sostituzione della precedente ormai superata;
- che per la gestione efficiente ed efficace della situazione di cui sopra è stata condotta specifica ed immediata interlocuzione tra il Concessionario ed il Comune, attraverso i Servizi Tecnici e del Territorio, finalizzata alla modifica di alcuni precisi aspetti contrattuali connessi alle criticità riscontrate e funzionali a garantirne la completa operatività negli obblighi, impegni ed obiettivi in esso previsti;

Visto il documento contrattuale condiviso nelle sue puntuali e limitate modifiche/integrazioni di attualizzazione che non incidono in modo sostanziale nelle finalità, contenuti e caratteristiche,

se non nella ricaduta diretta in termini di riduzione dell'importo del canone per l'annualità in corso in quanto connesso alla reale decorrenza per l'utilizzo ed accesso degli spazi da parte del concessionario e che, allegato alla presente, le evidenzia opportunamente;

Ritenuto opportuno

- approvare il documento contrattuale così come modificato e di disporre che lo stesso sostituisce quello precedentemente approvato con determinazione n. 246/2026, ad esclusione delle linee Guida che rimangono vigenti ed attuali;
- procedere alla conseguente rimodulazione degli accertamenti precedentemente assunti come segue:
 - di diminuire l'accertamento 318/2026 di euro 250.000,00 che viene rideterminato in euro 200.000,00 per l'anno 2026;
 - di confermare gli accertamenti n. 36/2027 e 19/2028 assunti con determinazione n. 246/2026 per le annualità 2027 e 2028 di euro 850.000,00;
 - le annualità 2029 e 2030 saranno accertate dopo l'approvazione dei relativi bilanci di competenza;

Ritenuto quindi presenti le condizioni e presupposti per poter procedere all'affidamento del bene pubblico in concessione approvando la documentazione contrattuale allegata, così come modificata rispetto alla precedente determinazione n. 246/2026, ed autorizzando alla stipula della stessa il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio, nell'ambito delle funzioni attribuite con Provvedimento Sindacale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000;

Rilevato che spetta ai responsabili delle risorse finanziarie, individuati direttamente dalla Giunta, adottare, a valere dei capitoli loro assegnati, atti di accertamento nonché prenotazioni di impegno;

Dato atto

- che i responsabili delle risorse finanziarie sono autorizzati ad assumere i provvedimenti e a realizzare le operazioni necessarie al perseguimento degli obiettivi assegnati in ottemperanza a quanto stabilito
- altresì che, i responsabili delle risorse eserciteranno la capacità di spesa nel rispetto delle
- che i menzionati responsabili non potranno procedere in relazione agli obiettivi diversi da quelli assegnati o intraprendere azioni contrastanti rispetto alle previste;

Considerato che per il corretto funzionamento del servizio è ora necessario rimodulare gli accertamenti come indicato nell'allegata scheda contabile nella misura e a valere dei corrispondenti capitoli del bilancio 2026-2028;

Richiamato l'obbligo previsto dal comma 8 dell'articolo 183 del D.lgs. 267/2000 secondo cui al fine di evitare ritardi nei pagamenti e la formazione di debiti pregressi, il responsabile della spesa che adotta i provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di cassa e con le regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio" introdotte dal comma 707 e seguenti dell'art.4 della legge 208/2015 – legge di stabilità 2016 (la violazione dell'obbligo di accertamento di cui al presente comma comporta responsabilità disciplinare ed amministrativa);

Visto

- i vigenti Regolamenti di organizzazione e contabilità;
- il R.D. n. 2440/1923 "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato";
- il R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- il D.lgs. 18.8.2000, n. 267;
- il Provvedimento Sindacale n.92/2022 come integrato con n. 93/2025 di attribuzioni delle funzioni dirigenziali

DETERMINA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. Di dare atto che il procedimento tecnico-amministrativo per l'affidamento in concessione dell'immobile pubblico costituito da due parcheggi pluripiano, disposti su tre livelli, di cui due interrati, realizzati uno in fregio alla via Vannucchi e uno in fregio alla via Falcone e Borsellino e viale De Gasperi di cui alle determinazioni n. 428/2024; n. 165/2025 e n. 57/2025 si è concluso con la definizione delle condizioni per procedere all'affidamento in forma diretta ad operatore economico in conformità alle disposizioni vigenti (R.D. n. 2440/1923 e R.D. n. 827/1924), come formalizzato dalla determinazione dirigenziale n.246/2026 di approvazione della documentazione contrattuale costituita da:
 - bozza di contratto di concessione;
 - Linee Guida per la manutenzione ordinaria delle aree verdi.
2. Di dare atto che durante le attività preliminari alla consegna degli immobili sono state riscontrate criticità, oggettive e rilevanti, che rappresentano elementi sostanziali di carattere ostativo all'utilizzo degli impianti e spazi connessi in sicurezza da parte del concessionario secondo l'originario programma previsto dalla documentazione contrattuale e definito in relazione agli atti di collaudo redatti per i singoli parcheggi.
3. Di dare atto che per la gestione efficiente ed efficace della situazione di cui sopra è stata condotta specifica ed immediata interlocuzione tra il Concessionario ed il Comune, attraverso i Servizi Tecnici e del Territorio, finalizzata alla modifica di alcuni precisi aspetti contrattuali connessi alle criticità riscontrate e funzionali a garantirne la completa operatività negli obblighi, impegni ed obiettivi in esso previsti.
4. Di dare atto altresì che la soluzione di tali criticità richiedono interventi di sistemazione puntuali, specifici e limitati che richiedono l'impegno ed impiego coordinato di maestranze esperte e differenziate, per le quali risultano avviate tra le parti condivisioni in merito a modalità operative che prevedono compensazioni economiche delle lavorazioni nell'ambito delle condizioni contrattuali, previa loro validazione tecnica da parte dei servizi comunali.
5. Di approvare pertanto il documento contrattuale così come modificato ed allegato alla presente quale parte integrante, disponendo che lo stesso sostituisce quello precedentemente approvato con determinazione n. 246/2026.
6. Di dare atto quindi che la documentazione contrattuale relativa alla concessione del bene immobiliare pubblico in oggetto approvata con D.D. n.246/2026 risulta così costituita:
 - bozza contratto concessione (allegato alla presente);
 - Linee Guida per la manutenzione ordinaria delle aree verdi (allegato alla D.D. n.246/2026);
7. Di precisare che la bozza contratto di concessione di cui al pt.5) contiene puntuali e limitate modifiche/integrazioni di attualizzazione che non incidono in modo sostanziale rispetto alla precedente bozza approvata con D.D. n.246/2026 nelle finalità, contenuti e caratteristiche, se non nella ricaduta diretta in termini di riduzione dell'importo del canone per l'annualità in corso in quanto connesso alla reale decorrenza per l'utilizzo ed accesso degli spazi da parte del concessionario.
8. Di dare atto che nella bozza contratto di concessione allegata vengono opportunamente evidenziate le modifiche/integrazioni rispetto alla versione precedente.

9. Di disporre quindi che la bozza contratto di concessione approvata con la precedente D.D. n. 246/2026 viene annullata e superata dalla bozza contratto di concessione allegata alla presente, mentre rimane valido, per contenuto e merito, il documento contrattuale denominato Linee Guida per la manutenzione ordinaria delle aree verdi allegato sempre alla D.D. n.246/2026.
10. Di ribadire che per il bene in oggetto ne è stata affidata in forma diretta la concessione con D.D. n. 246/2026 all'operatore economico ENI SPA con Sede Legale in Roma, Piazzale Enrico Mattei n. 1, iscritta al Registro delle Imprese del Tribunale di Roma al n. 6866/92, Partita IVA n. 00905811006 e Codice Fiscale n. 00484960588, rappresentata da EniServizi S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI), Piazza Vanoni n. 1, secondo le modalità e disposizioni previste nella documentazione contrattuale riportata ed approvata al pt.6).
11. Di dare atto che il Dirigente dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio risulta autorizzato alla sottoscrizione del contratto nell'ambito delle funzioni attribuite con Provvedimento Sindacale ai sensi del D.Lgs. n.267/2000.
12. Di prendere atto che l'importo dovuto dalla società ENI SPA con Sede Legale in Roma, Piazzale Enrico Mattei n. 1, iscritta al Registro delle Imprese del Tribunale di Roma al n. 6866/92, Partita IVA n. 00905811006 e Codice Fiscale n. 00484960588, rappresentata da EniServizi S.p.A. con sede in San Donato Milanese (MI), Piazza Vanoni n. 1, – quale canone per l'annualità in essere risulta rimodulato in euro 200.000,00.
13. Di diminuire l' accertamento 318/2026 di euro 250.000,00 che viene rideterminato in euro 200.000,00.
14. Di confermare gli accertamenti n. 36/2027 e 19/2028 assunti con determinazione n. 246/2026.
15. Di ribadire che la concessione in oggetto prevede una durata di 5 anni, con possibile rinnovo, ed un canone annuo di euro 850.000,00 per gli anni 2027-2030 con rivalutazione ISTAT.

ATTESTA

- di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi di qualsiasi natura, anche potenziale, e di non avere direttamente o indirettamente un interesse finanziario, economico o altro interesse personale che potrebbe rappresentare ed essere percepito come una minaccia all'imparzialità e indipendenza nell'assunzione del presente atto;
- che il programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di cassa e nel rispetto delle regole di finanza pubblica in materia di "pareggio di bilancio";
- la correttezza dell'atto in quanto conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione come richiamate nella parte espositiva della proposta;
- la correttezza del procedimento;
- la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati;

DICHIARA

che l'obbligazione diverrà esigibile entro il 31 dicembre di ciascun anno.

**Sottoscritta dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale**