



Comune di  
MILANO

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2263 DEL 14/11/2014**

SETT. SETTORE SPORT E BENESSERE

Numero proposta: 2865

**OGGETTO:** Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011. La presente deliberazione non comporta spese. Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaquattordici, il giorno quattordici, del mese di novembre, alle ore 10.40, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 10 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
PISAPIA GIULIANO	SINDACO	NO
DE CESARIS ADA LUCIA	VICE SINDACO	SI
BALZANI FRANCESCA	ASSESSORE	SI
BENELLI DANIELA	ASSESSORE	SI
BISCONTI CHIARA	ASSESSORE	NO
CAPPELLI FRANCESCO	ASSESSORE	SI
D'ALFONSO FRANCO	ASSESSORE	SI

DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	NO
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MAJORINO PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
ROZZA MARIA	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Vice Sindaco DE CESARIS Ada Lucia

Partecipa il Segretario Generale MUSICO' Ileana

E' altresì presente: Direttore Generale TOMARCHIO Giuseppe - Vice Segretario ZACCARIA Mariangela

**IL PRESIDENTE**

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore BISCONTI Chiara in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

**DELIBERA**

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000

Milano



Comune  
di Milano

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Area Servizi al Cittadino  
Direzione Centrale Sport Benessere e Qualità della Vita  
C51 Settore Sport e Benessere  
Servizio Impianti Sportivi  
Ufficio Rapporti con Milanosport

### - O G G E T T O -

Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011.

La presente deliberazione non comporta spese.  
Immediatamente eseguibile.

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Daniela Fabbrini

IL DIRETTORE CENTRALE

Dario Moneta

L'ASSESSORA

Chiara Bisconti



## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- il complesso relativo al Centro Balneare Romano, costituito dal centro balneare con i relativi servizi, da una palazzina ex sede del Consiglio di Zona n. 11 e da un'edificio polifunzionale, è compreso tra le vie Ponzio, Ampere e Zanoia;
- l'area sulla quale insiste il Centro Balneare Romano ha una dimensione di circa 18.448 mq ed è direttamente confinante con le strutture dell'Università pubblica scientifico-tecnologica "Politecnico di Milano";
- il predetto impianto rappresenta, pertanto, naturale punto di riferimento per le attività sportive studentesche;
- il Centro Balneare Romano è attualmente affidato in gestione alla società Milanosport S.p.A, società a totale partecipazione pubblica, che ne cura l'apertura nella sola stagione estiva, mentre nei mesi da ottobre a maggio la sola area a verde annessa al Centro Balneare rientra nella disponibilità del Comune di Milano che ne cura l'apertura, la chiusura e la manutenzione, garantendone così la fruizione alla cittadinanza;
- il complesso relativo al Centro Balneare Romano risulta ora sottoposto ai vincoli previsti dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni integrazioni;
- il suddetto complesso è, inoltre, disciplinato dal Piano dei Servizi (P.d.S.), del vigente Piano di Governo del Territorio che individua tutto il Centro balneare "Piscina Romano" (via Ampere civ. 20) come Servizio alla persona indispensabile, categoria "Sport", mentre, solo l'edificio di via Ponzio n. 35 viene individuato come Servizio alla persona indispensabile, categoria "Amministrativo". In particolare l'allegato 3/A "Elenco Servizi da catalogo" del Piano descrive l'edificio di via Ponzio n. 35 come "Circoscrizione zonale 3", categoria "amministrativo", tipologia "comunali - uffici" e il centro balneare come categoria "sport", tipologia "centro sportivo";
- la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, è consentita ai sensi dell'art. 9, comma 15, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., senza che ciò comporti l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso, previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale;
- in tale ambito sono, altresì, ammesse funzioni urbane secondo quanto consentito dall'art. 4.9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, che prevede che "I



*servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione possono includere sia funzioni urbane, di cui all'art. 4 comma 13 delle NdA del PdR, sia diritti edificatori, purché le funzioni urbane da includere siano direttamente collegate e strettamente funzionali al servizio stesso. La summenzionata facoltà è assunta mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le cui determinazioni sono recepite nel presente Piano senza necessità di variante", come precisato dal Settore Urbanistica Generale, con nota del 29 aprile 2014, agli atti del Settore Sport e Benessere;*

- il Centro Balneare richiede alcuni interventi necessari a migliorare lo stato manutentivo dello stesso, interventi non più procrastinabili;

**Premesso, altresì, che:**

- al fine di offrire disponibilità di alloggi a studenti universitari fuori sede, meritevoli e privi di mezzi, con deliberazione n. 16 del 30 marzo 2011 il Consiglio Comunale ha approvato un Protocollo di Intesa con diversi istituti universitari, tra cui il Politecnico di Milano, per la concessione gratuita di immobili di proprietà comunale da riconvertire in residenze universitarie - strutture di interesse pubblico - da attuarsi nell'ambito del nuovo programma di cofinanziamento statale di cui alla Legge 14 novembre 2000 n. 338;
- in tale contesto in data 28 giugno 2011 il Politecnico di Milano ha presentato all'Amministrazione comunale un'ipotesi progettuale avente ad oggetto la riqualificazione del Centro Balneare Romano, la realizzazione di nuovi spazi per spogliatoi e di n. 70 posti alloggi per universitari (benchè non previsto nella citata deliberazione consiliare), per una spesa di massima stimata in euro 23.780.000,00 al netto di IVA;
- mediante il potenziamento delle strutture residenziali universitarie e la contestuale riqualificazione degli impianti dedicati alle attività sportive e dei relativi servizi offerti, sia alla popolazione universitaria sia alla cittadinanza milanese, la suddetta proposta progettuale si pone l'obiettivo di concorrere al varo di un nuovo sistema di servizi, mirato a coniugare le attività didattiche e di ricerca alle attività sportive e ricreative praticate sul territorio comunale;
- con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011, la Giunta comunale ha approvato gli indirizzi per avviare l'iter procedimentale relativo alla stipulazione di un accordo con il Politecnico di Milano, finalizzato all'accoglimento della proposta progettuale formulata dalla predetta Università al fine di poter partecipare al bando per l'ottenimento del cofinanziamento ministeriale di cui alla citata Legge n. 338/2000 e, nel caso di ottenimento dello stesso, alla concessione in uso gratuito dell'immobile;
- con nota del 31 luglio 2013, di cui copia è stata acquisita agli atti del Settore Sport e Benessere, il Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca ha comunicato



al Politecnico di Milano l'avvenuto cofinanziamento della suddetta proposta progettuale per un importo pari a € 8.000.000,00;

**Dato atto che:**

- nella more del perfezionamento della procedura ministeriale di erogazione del citato cofinanziamento, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 1149 del 10 giugno 2013 sono state approvate le Linee di indirizzo per la sottoscrizione dell'accordo di collaborazione tra il Comune di Milano e il Politecnico di Milano, per la riqualificazione del Centro Balneare Romano di proprietà comunale e contestuale adesione al Bando per lo sviluppo e la capillare diffusione della pratica sportiva di cui al Decreto del 25 febbraio 2013 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport, con approvazione del relativo Progetto Preliminare ai soli fini dell'adesione al Bando;
- al suddetto accordo non è stato possibile dare seguito, in quanto la Corte Costituzionale, con sentenza n. 254 depositata il 31 ottobre 2013, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa che disciplinava il finanziamento oggetto di richiesta (cfr. art. 64, commi 1 e 2, del D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito con modificazioni dall'art. 1 - comma 1 della Legge 7 agosto 2012 n. 134);

**Preso atto che,** in sede di sviluppo progettuale, la proposta di intervento oggetto della deliberazione di Giunta Comunale n. 1844/2011, ritenuta meritevole di cofinanziamento come sopra esplicitato, ha dovuto essere rielaborata dal Politecnico di Milano a fronte dei vincoli posti dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, con conseguente revisione dei costi ora stimati, su base parametrica, in circa 15.800.000,00 euro (IVA compresa), come risulta dalla Relazione tecnica allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato 1), redatta coerentemente alla documentazione fornita dal Politecnico di Milano, di cui copia è stata acquisita agli atti del Settore Sport e Benessere;

**Considerato che** la soluzione progettuale revisionata sviluppata dal Politecnico di Milano, come da planimetria allegata alla Relazione tecnica, prevede la realizzazione di un intervento organico sull'intera area, così articolato:

- a) ristrutturazione dell'edificio storico di accesso al Centro balneare G. Romano, da adibire a centro polifunzionale, sala di rappresentanza e spogliatoi a servizio del Centro balneare;
- b) manutenzione straordinaria dell'invaso e del bordo vasca ed arredo urbano degli spazi esterni;
- c) manutenzione, anche straordinaria, del verde;
- d) realizzazione della residenza universitaria di n. 84 posti alloggi, con previsione di una libreria con caffè letterario e di spazi per ristorazione a supporto e funzionali alla residenza medesima, ma non utilizzabili in via esclusiva dalla stessa,



nonché la contestuale realizzazione di tutte le attività sopra citate, salve le sole necessità tecniche collegate alla cantierizzazione dei lavori e alla necessità di garantire la funzionalità dell'impianto natatorio;

**Preso atto che:**

- il Documento Unico di Programmazione 2014 - 2016, prevede tra le linee di azione quella di *"continuare nella riqualificazione degli impianti sportivi rendendo gli stessi sempre più efficienti così da soddisfare i bisogni della città offrendo un servizio migliore"*;
- il Piano Generale di Sviluppo 2011-2016 approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 marzo 2012, prevede di *"favorire lo sport diffuso e destrutturato per uno stile di vita sano e per la crescita dei talenti agonistici, mediante interventi ed iniziative che mirino alla diffusione dello sport nelle scuole.....omissis ..."*;

**Valutato** che persiste l'interesse dell'Amministrazione comunale a realizzare il suddetto intervento, in quanto finalizzato allo sviluppo sostenibile del territorio urbano anche attraverso il miglioramento dell'offerta di servizi pubblici di carattere ricreativo e sportivo;

**Considerato che**, come emerge dalla citata Relazione tecnica, si prevede che la copertura del costo dell'intervento, stimato in circa complessivi € 15.800.000,00 (IVA compresa), venga assicurata:

- per € 8.000.000,00 dal finanziamento ministeriale sopra citato (di seguito, per brevità, finanziamento MIUR);
- per € 500.000,00 direttamente dal Politecnico di Milano;
- per € 700.000,00 dal Politecnico medesimo attraverso altri partner istituzionali (e precisamente per € 300.000,00 dalla Fondazione Politecnico e per € 400.000,00 con contributo della Regione Lombardia),
- per i restanti € 6.600.000,00 attraverso altri partner privati da individuare nel rispetto delle disposizioni vigenti;

**Ritenuto** necessario al fine di dare attuazione all'intervento sopra citato:

- individuare le linee di indirizzo per la stipulazione di un nuovo accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, finalizzato a disciplinare le attività necessarie all'attuazione dell'intervento;
- modificare, per quanto necessario, gli indirizzi approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 1844 del 22 luglio 2011, in particolare sia sotto il profilo dell'inquadramento giuridico dell'operazione (concessione del diritto di superficie, anziché del diritto d'uso, su parte dell'area interessata dall'intervento) sia della durata della concessione (45 anni invece che 35 anni), per le motivazioni esplicitate nella Relazione tecnica;



**Ritenuto** di stabilire, pertanto, i seguenti indirizzi per la stipulazione del citato accordo di collaborazione tra il Comune di Milano e il Politecnico di Milano, in parziale modifica degli indirizzi approvati con deliberazione di Giunta comunale n. 1844 del 22 luglio 2011:

- 1 il Politecnico di Milano, a propria cura e spese, si impegna a:
  - predisporre lo studio di fattibilità per la realizzazione dell'intervento *de quo*, anche sotto il profilo della sua sostenibilità economica, entro quattro mesi dalla stipulazione dell'accordo; lo studio di fattibilità non dovrà prevedere alcun costo e onere economico a carico del Comune di Milano;
  - attivarsi per ottenere l'autorizzazione ministeriale sull'ipotesi progettuale in parola, modificativa rispetto a quella presentata nel 2011 ed oggetto del finanziamento MIUR, entro otto mesi dalla stipulazione dell'accordo;
  - redigere le Linea guida dell'operazione, in condivisione con il Comune di Milano, entro tre mesi dalla stipulazione dell'accordo;
  - predisporre i vari livelli di progettazione nel rispetto della soluzione progettuale presentata, entro tre mesi dalla stipulazione dell'accordo, condividendola con il Comune di Milano;
  - attivarsi, in collaborazione con il Comune di Milano, per ottenere tutti i pareri autorizzazioni o nulla osta di tutti gli Enti interessati e, in particolare, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano;
  - apportare un cofinanziamento all'operazione di € 500.000,00 direttamente e, indirettamente, attraverso altri partner istituzionali, cofinanziamenti per ulteriori complessivi € 700.000,00 (di cui, € 300.000,00 attraverso Fondazione Politecnico e per € 400.000,00 attraverso la Regione Lombardia), in aggiunta al finanziamento MIUR pari di € 8.000.000,00;
  - predisporre ed attuare, in collaborazione con il Comune di Milano, gli atti necessari per l'individuazione, nel rispetto dei principi comunitari in materia di trasparenza e pubblicità, di partner privati che partecipino all'operazione apportando un cofinanziamento di € 6.600.000,00, entro dieci mesi dalla stipulazione dell'accordo;
  - svolgere le attività di project management dell'operazione, oltre che provvedere alla verifica della progettazione e dell'esecuzione (*quality control*) e delle attività ad essa connesse;
  - garantire la contestualità tra interventi di residenza universitaria/servizi accessori e gli interventi sull'impianto natatorio e relativi servizi accessori, comprese l'area a verde;
  - non modificare la destinazione degli immobili per tutta la durata dell'eventuale concessione del diritto di superficie;
  
- 2 il Comune di Milano non dovrà sostenere alcun onere economico ad eccezione di quelli organizzativi legati all'attuazione dell'accordo e alla concessione del diritto di superficie di parte dell'area interessata dall'intervento, come di seguito esplicitato;
  
- 3 il Comune di Milano s'impegna:



- a predisporre gli atti necessari da sottoporre al competente Consiglio Comunale al fine di consentire la modifica dalla tipologia di servizio attualmente individuata (sport), a diversa tipologia (residenza universitaria), comprensiva di funzioni urbane quali libreria con caffè letterario e di spazi per ristorazione nella porzione di area individuata nella planimetria allegata alla Relazione tecnica, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 4.9 delle Norme di Attuazione del vigente Piano dei servizi, nonché per la concessione in diritto di superficie, a titolo gratuito, al Politecnico di Milano per anni 90 (novanta) della parte di area che sarà interessata dalla residenza universitaria e per anni 45 (quarantacinque) di parte dell'area interessata dalla dai servizi alla medesima accessori; l'efficacia dei suddetti atti sarà comunque subordinata alla certezza dei finanziamenti per la realizzazione dell'intervento nella sua interezza;
  - ad aggiornare, conseguentemente all'eventuale realizzazione del servizio previsto dal presente provvedimento, il Piano dei servizi secondo le modalità previste dalle norme vigenti;
  - conseguentemente all'eventuale adozione degli atti sopra citati, a riprendere in carico, per quanto necessario, l'impianto Centro Balneare Romano - o porzioni dell'impianto - ora affidato alla società Milanosport S.p.A., al fine di consentire l'esecuzione dei lavori di riqualificazione sopra citati ed a porre in essere gli atti conseguenti;
  - a garantire l'accesso, tramite anche il proprio concessionario, al centro balneare, da parte degli studenti e dei dipendenti del Politecnico di Milano, alle tariffe comunali previste per le Federazioni, gli Enti di Promozione Sportiva e le società/associazioni affiliate al CONI;
- 4 l'accordo di collaborazione dovrà prevedere la costituzione di una Cabina di regia (Comune - Politecnico di Milano) con il compito di vigilare sulla sua attuazione, informando tempestivamente i competenti Enti in merito ad eventuali cause che ne impediscono l'attuazione;
- 5 fermo restando che l'accordo di collaborazione sarà efficace per tutto il tempo necessario ad assicurare il corretto adempimento degli impegni assunti dalle Parti, il medesimo s'intenderà risolto senza che le Parti possano avanzare alcuna pretesa economica, anche a titolo di rimborso spese o di indennità, nel caso di:
- a. mancato rispetto delle scadenze previste nell'accordo per cause imputabili al Politecnico di Milano o al Comune di Milano;
  - b. mancata conferma da parte del Ministero competente del cofinanziamento sulla proposta progettuale modificata come sopra descritta;
  - c. sviluppo delle successive fasi progettuali (progetto preliminare e definitivo) non coerente con l'ipotesi progettuale proposta;
  - d. mancato ottenimento dei pareri favorevoli/autorizzazioni o nulla osta di tutti gli Enti coinvolti e, in particolare, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano;
  - e. non reperimento di tutte le risorse economiche necessarie a garantire l'integrale finanziamento dell'operazione;



- f. non assenso del Consiglio Comunale in merito alla localizzazione dei servizi come sopra precisati e/o alla concessione del diritto di superficie sulla porzione di area identificata nella planimetria allegata alla Relazione tecnica;
- g. modifica della destinazione degli immobili rispetto a quanto stabilito dall'eventuale concessione del diritto di superficie;

**Dato atto** che il presente provvedimento non comporta alcun onere economico per l'Amministrazione comunale;

**Ritenuto che** occorre dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000, stante la necessità di stipulare in urgentemente l'accordo di collaborazione e attivare in tempi rapidi le attività conseguenti al fine di non perdere il finanziamento MIUR;

**Visti:**

- gli artt. 48, 49 comma 1, e 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;
- l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- l'art. 15 della Legge n. 241/1990;
- il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Sport e Benessere e il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore del Settore Contabilità, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, che si allegano al presente provvedimento, quale parte integrante;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale, che si allega al presente provvedimento, quale parte integrante

**DELIBERA**

1. di approvare le linee di indirizzo indicate in premessa per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi;
2. di dare atto che il presente provvedimento comporta, per le motivazioni indicate in premessa, parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011 ed integrale superamento delle determinazioni assunte con la deliberazione della Giunta Comunale n. 1149 del 10 giugno 2013;
3. di dare atto che la concessione del diritto di superficie e la localizzazione dei servizi esplicitati in premessa sono subordinati alla loro approvazione da parte del competente Organo consiliare.



4. di dare atto che il Dirigente competente assumerà tutti gli atti necessari e conseguenti all'approvazione del presente provvedimento;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Milano



Comune  
di Milano

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Ileana Musicò)

ALLEGATO 1  
ALLA PROPOSTA  
DI DELIBERAZIONE G. C.  
Xarc. n.2865/14 del

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
Dr. ssa Daniela Fabbri

## RELAZIONE TECNICA

**Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011.**

### Premesse

Il complesso immobiliare di via Ponzio è interamente di proprietà del Comune, confina sul lato Sud con il Politecnico di Milano e, più precisamente, con il Campus Bonardi, immediatamente a ridosso della Piazza Leonardo da Vinci, sede storica e principale del Politecnico.

Il suddetto complesso immobiliare è costituito dal centro balneare "Guido Romano", che prospetta su via Ponzio/via Zanoia, da una zona a verde pubblico attrezzato, accessibile da via Zanoia, e da un complesso edificato ad un piano, prospettante su via Ampère, destinato in parte a spogliatoi e locali magazzino asserviti al centro balneare, e in parte a libreria.

Il Centro Balneare Romano è attualmente affidato in gestione alla società Milanosport S.p.A, società a totale partecipazione pubblica, che ne cura l'apertura nella sola stagione estiva, mentre nei mesi da ottobre a maggio la sola area a verde annessa al Centro Balneare rientra nella disponibilità del Comune di Milano che ne cura l'apertura, la chiusura e la manutenzione, garantendone così la fruizione alla cittadinanza.

L'area nel suo complesso è stata urbanizzata e insediata nei primi decenni del secolo scorso, ed è stata successivamente, ed a più riprese, oggetto di interventi di adeguamento e potenziamento delle attrezzature e servizi esistenti.

La scarsa qualità costruttiva di alcuni interventi susseguitesesi nel tempo e l'assenza di interventi organici e programmati atti a mantenere e rifunzionalizzare il complesso immobiliare, hanno fatto sì che nel tempo si giungesse ad un'obsolescenza diffusa di alcune componenti edilizie e impiantistiche.

Ad oggi si rendono necessari una serie di interventi atti a riqualificare e valorizzare l'intero complesso immobiliare, migliorandone sostanzialmente l'organizzazione complessiva, il livello di funzionalità e l'accessibilità.

Cogliendo l'opportunità fornita dal c.d. "terzo bando" della Legge 338/2000, nel 2011 il Politecnico di Milano ha proposto al Comune la realizzazione di una residenza

universitaria all'interno del complesso del centro balneare Romano, contestualmente a significativi interventi di riqualificazione del Centro balneare.

Il progetto iniziale, che prevedeva la demolizione integrale e ricostruzione degli attuali immobili prospicienti via Ampère, fu dichiarato meritevole di cofinanziamento da parte del MIUR, come da nota del 31 luglio 2013, agli atti del Settore Sport e Benessere.

Successivamente alla presentazione del progetto e della relativa domanda di cofinanziamento, e a fronte del vincolo di tutela apposto sull'area da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, il Politecnico, in accordo con il Comune, ha provveduto a rivedere il progetto, individuando diverse soluzioni alternative atte a coniugare lo stesso rispetto le esigenze di tutela architettonica e del paesaggio, alle esigenze delle rappresentanze della zona 3 e del Comune.

### **Obiettivi.**

L'obiettivo, di quella che per praticità sarà chiamata Operazione, è di incrementare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti che compongono la struttura della città pubblica, ricadenti sia in aree e immobili comunali che in aree e immobili appartenenti a enti pubblici diversi dal Comune. Tra queste è prioritario, sia la riqualificare il Centro balneare Guido Romano senza il ricorso a finanziamenti in conto capitale da parte del Comune, sia l'incremento del Polo universitario della città di Milano tramite una vasta offerta formativa, il cui incremento quantitativo e qualitativo è connesso alla capacità della città di offrire ospitalità a studenti, ricercatori e docenti provenienti da altre realtà, offrendo una risposta efficace alla domanda di ospitalità per gli universitari fuori sede che rappresenta un fattore di competitività in campo nazionale e internazionale, garantendo, altresì, una risposta adeguata all'emergenza abitativa che non riesce a trovare nel mercato attuale della locazione la flessibilità temporale e le condizioni di accessibilità economica adeguati al bisogno.

### **Disciplina urbanistica .**

Il complesso relativo al Centro Balneare Romano è disciplinato dal Piano dei Servizi (P.d.S.) del vigente Piano di Governo del Territorio, che individua tutto il Centro balneare "Piscina Romano" (via Ampere civ. 20) come Servizio alla persona indispensabile, categoria "Sport", mentre solo l'edificio di via Ponzio n. 35 viene individuato come Servizio alla persona indispensabile, categoria "Amministrativo". In particolare l'allegato 3/A "Elenco Servizi da catalogo" del Piano descrive l'edificio di via Ponzio n. 35 come "Circoscrizione zonale 3", categoria "amministrativo", tipologia "comunali - uffici" e il centro balneare come categoria "sport", tipologia "centro sportivo".

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, è consentita ai sensi dell'art. 9, comma 15, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., senza che ciò comporti l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso, previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

In tale ambito sono, altresì, ammesse funzioni urbane secondo quanto consentito dall'art. 4.9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, che prevede che *"I servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione, possono includere sia funzioni urbane, di cui all'art. 4 comma 13 delle NdA del PdR, sia diritti edificatori, purché le funzioni urbane da includere siano direttamente collegate e strettamente funzionali al servizio"*

stesso. La summenzionata facoltà è assunta mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le cui determinazioni sono recepite nel presente Piano senza necessità di variante", come precisato dal Settore Urbanistica Generale, con nota del 29 aprile 2014, agli atti del Settore Sport e Benessere.

### **Principali interventi costituenti l'Operazione.**

L'Operazione interessa l'intero complesso immobiliare e sarà attuata attraverso una serie organica di interventi. Gli interventi saranno realizzati in un arco di tempo di almeno tre anni, compatibilmente con il vincolo imposto dalla continuità del servizio erogato dal Centro balneare a favore della collettività.

I principali interventi, che rappresentano un intervento organico sull'intera area, sono così articolati, come meglio esplicitato nell'allegata planimetria :

- a) ristrutturazione dell'edificio storico di accesso al centro balneare G. Romano, da adibire a centro polifunzionale, sala di rappresentanza e spogliatoi a servizio del centro balneare;
- b) manutenzione straordinaria dell'invaso e del bordo vasca e arredo urbano degli spazi esterni;
- c) manutenzione, anche straordinaria, del verde;
- d) realizzazione della residenza universitaria di n. 84 posti alloggi con annessa libreria con caffè letterario e spazi per ristorazione a supporto e funzionali alla residenza medesima, ma non utilizzati in via esclusiva dalla stessa.

Si prevede la contestuale realizzazione di tutte le attività sopra citate, salve le sole necessità tecniche collegate alla cantierizzazione dei lavori e alla necessità di garantire la funzionalità dell'impianto natatorio.

### **Vantaggi derivanti dalla realizzazione dell'Operazione.**

La realizzazione dell'Operazione consentirà al Comune di Milano di perseguire quell'interesse pubblico e generale che, senza la sinergia con il Politecnico di Milano, non sarebbe possibile raggiungere.

In particolare il Comune di Milano, senza l'apporto di risorse proprie, non potrebbe dar seguito agli interventi legati ristrutturazione dell'edificio storico di accesso al centro balneare G. Romano; alla manutenzione straordinaria dell'invaso e del bordo vasca e arredo urbano degli spazi esterni; alla manutenzione, anche straordinaria, del verde.

Il Politecnico, senza la concessione dell'area, non potrebbe disporre del cofinanziamento Ministeriale ottenuto per la realizzazione della residenza universitaria che si qualifica come struttura di interesse generale e che, è bene precisare, non può essere delocalizzata altrove per vincoli imposti dallo stesso cofinanziamento.

E' quindi evidente come la realizzazione dell'Operazione sia condizionata dalla necessità, per entrambi gli Enti, di svolgere la stessa in partnership, al fine di consentire sia al Comune che al la Politecnico, di conseguire vantaggi economici e sociali che, singolarmente, non potrebbe raggiungere.

### **Caratteristiche del partenariato pubblico-pubblico.**

In considerazione dei reciproci vantaggi derivanti dalla realizzazione dell'Operazione, e a fronte delle implicazioni derivanti dalla conduzione della stessa, il Politecnico e il Comune dovranno realizzare la stessa in partnership: questa dovrà essere formalizzata attraverso un accordo di collaborazione tra Enti di durata pari al raggiungimento di tutti gli obiettivi oggetto dell'accordo, di cui all'art. 15 della Legge n. 241/90.

### **Aspetti legati alla fattibilità dell'Operazione.**

Gli aspetti tecnico/economici dell'Operazione, sinteticamente riportati nella presente Relazione, avendo carattere preliminare alla progettazione, dovranno essere oggetto di approfondimento.

#### **Aspetti tecnici.**

L'insieme degli interventi costituenti l'Operazione non presentano particolari criticità sotto il profilo tecnico-ingegneristico in quanto, i singoli interventi prevedono tecniche costruttive e impiego di materiali, diffusi e conosciuti, come si evince dalla documentazione fornita dal Politecnico di Milano agli atti del Settore Sport e Benessere. L'Operazione garantirà la contestualità tra interventi di residenza universitaria/servizi accessori e gli interventi sull'impianto natatorio.

#### **Aspetti economico-sociali.**

L'incremento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti, che compongono la struttura della città pubblica, intercetta una domanda potenziale consolidata, in particolare gli interventi rivolti alla manutenzione e riqualificazione del Centro balneare risponde ad una domanda potenziale che, nel solo anno 2013 si è concretizzata, per il solo periodo di apertura dell'impianto, con circa 75.000 utenti paganti. In termini di offerta, assieme all'idroscalo, il Centro balneare Guido Romano è uno dei tre centri balneari esistenti all'interno della città di Milano.

L'incremento di posti alloggio dato dalla realizzazione della residenza universitaria, n. 84 posti previsti, garantirà di ridurre il divario esistente tra l'attuale offerta di posti alloggio garantita dalle strutture universitarie ubicate nel territorio comunale e la domanda potenziale di studenti fuori sede.

La riqualificazione dello spazio adibito a verde pubblico risponde alle esigenze della popolazione residenze nella Zona n. 3 del Comune.

#### **Aspetti economico-finanziari.**

Per la determinazione delle spese di investimento complessive per realizzare tutti gli interventi costituenti l'Operazione, come si evince dalla documentazione fornita dal Politecnico di Milano, anch'essa agli atti del Settore Sport e Benessere, sono stati impiegati prezzi parametrici.

Sulla scorta di questi ultimi è stato determinato il quadro tecnico economico di massima dell'intervento. Le spese di investimento, comprensive di IVA (aliquota del 10% per i lavori e aliquota del 22% per le restanti voci di spesa costituenti il quadro tecnico economico), sono stimate in un importo massimo di € 15.800.000,00.

Si prevede che la copertura del suddetto costo dell'intervento venga assicurata:

- per € 8.000.000,00 dal finanziamento ministeriale sopra citato (di seguito, per brevità, finanziamento MIUR);
- per € 500.000,00 direttamente dal Politecnico di Milano;
- per € 700.000,00 dal Politecnico medesimo attraverso altri partner istituzionali (e precisamente per € 300.000,00 dalla Fondazione Politecnico e per € 400.000,00 con contributo della Regione Lombardia),
- per i restanti € 6.600.000,00 attraverso altri partner privati da individuare nel rispetto delle disposizioni vigenti,

mentre non è previsto alcun onere economico a carico del Comune di Milano, salvo quelli organizzativi legati all'attuazione dell'accordo e all'eventuale concessione del diritto di superficie di parte dell'area interessata dall'intervento, come di seguito precisato.

L'Operazione prevede, inoltre, previa assunzione delle necessarie determinazioni da parte del competente Consiglio Comunale:

- sotto il profilo urbanistico, la localizzazione di una residenza universitaria per n. 84 posti, di una libreria con caffè letterario e di spazi per ristorazione nelle porzioni di area individuata nell'allegata planimetria, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i e della dell'art. 4.9 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
- al fine di assicurare la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento, la concessione in diritto di superficie, a titolo gratuito, al Politecnico di Milano per anni 90 (novanta) della parte di area interessata dalla *realizzanda* residenza universitaria e per anni 45 (quarantacinque) eventualmente rinnovabili per un periodo di pari durata, di parte dell'area interessata dalla realizzazione dei servizi alla medesima accessori.

L'efficacia degli atti consiliari, ove assunti, sarà comunque subordinata alla certezza dei finanziamenti per la realizzazione dell'intervento nella sua interezza.

### **Modalità di realizzazione dell'Operazione**

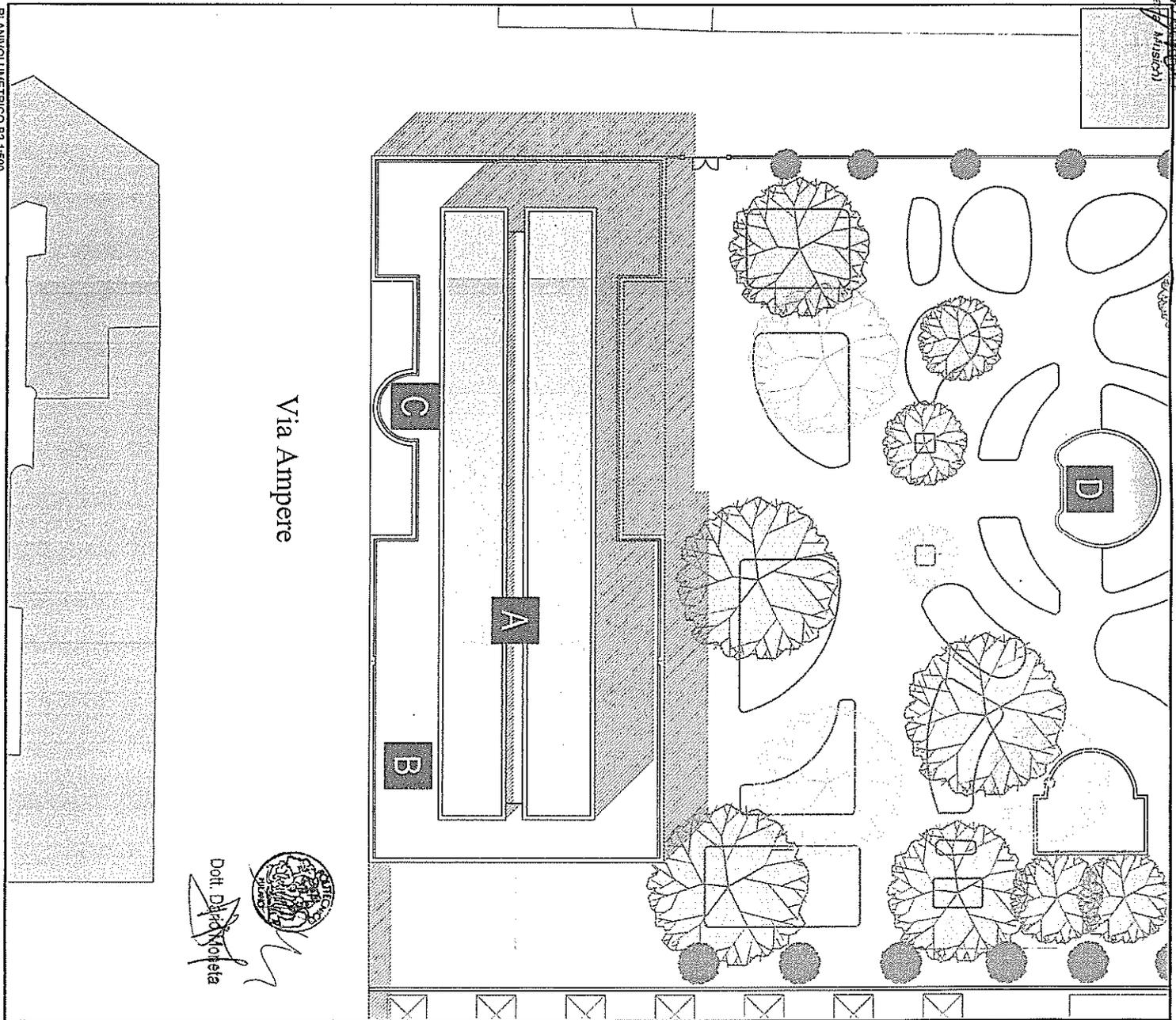
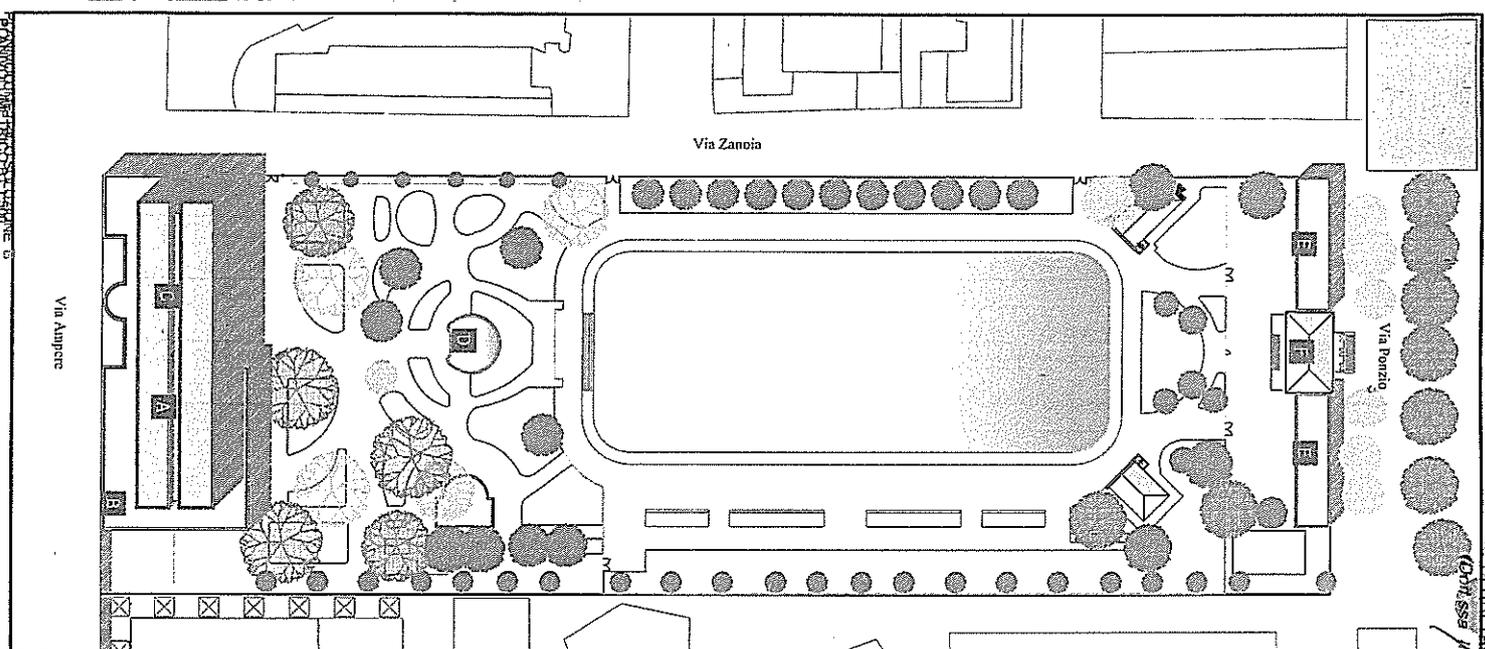
Le modalità di individuazione dei soggetti privati che parteciperanno all'operazione saranno determinate nel rispetto e secondo le procedure previste dalla normativa vigente. L'esecuzione dei lavori sarà articolata in modo da garantire la funzionalità dell'impianto natatorio e del parco pubblico, con il minor disservizio per gli utenti che fruiscono dei suddetti servizi e in generale per tutti i cittadini coinvolti dall'intervento.

IL DIRETTORE CENTRALE

Dot. Dario Moneta

PLANIVOLUMETRICO B1-1500

PLANIVOLUMETRICO B2-1500



Dott. *Dario Morela*

Il SEGRETARIO  
 Dott. *Stefano Anichini*



FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011.

La presente deliberazione non comporta spese.

Immediatamente eseguibile.

N. INF. 2865

**PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA**  
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE**

**IL DIRETTORE DEL SETTORE**  
Dott. ssa Daniela FABRI



14.11.2014

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011.

La presente deliberazione non comporta spese.  
Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico: 2865

**Direzione Centrale Pianificazione, Bilancio e Controlli  
Sett. Contabilita'**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

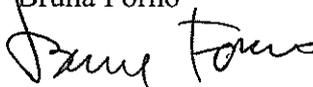
*Favorevole*

*Non dovuto*

*Contrario per i seguenti motivi*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL DIRETTORE DI SETTORE

Bruna Forno  


14.11.2014

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011.

La presente deliberazione non comporta spese.  
Immediatamente eseguibile.

Numero proposta: 2865

**PARERE DI LEGITTIMITA'**

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

*Favorevole*

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Illeana Musicò)

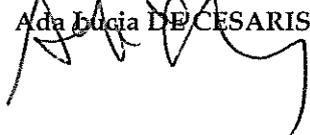
14. 11. 2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 2263 DEL 14/11/2014

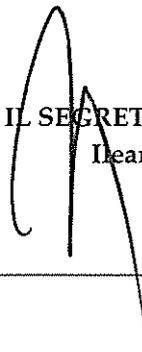
---

Letto approvato e sottoscritto

IL Vice Sindaco  
Ada Lucia DE CESARIS



IL SEGRETARIO GENERALE  
Ileana MUSICO'



---

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 il ~~13~~ **19 DIC. 2014** e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data viene trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Ileana MUSICO'



Milano



Comune  
di Milano

**COMUNE DI MILANO**

**Dichiarazione di conformità dei documenti informatici con gli originali cartacei.**

Ai sensi del DPR 445/2000 attesto che il documento che precede, composto di n. 20 fogli, è copia conforme all'originale depositato presso la Segreteria Generale.

F.to digitalmente da  
Il Funzionario Amm.vo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Documento	n° di registro
Approvazione delle linee di indirizzo per la stipulazione di un accordo di collaborazione con il Politecnico di Milano finalizzato a realizzare la riqualificazione del Centro Balneare Romano, una residenza universitaria e interventi connessi. Parziale modifica degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1844 del 22 luglio 2011. La presente deliberazione non comporta spese. Immediatamente eseguibile.	2263