

OGGETTO: rif. Prot. N.38107-38556/2024 – COMUNICAZIONE CHIUSURA CENTRO SPORTIVO COMUNALE “AL BIONE” – RACCOLTA FIRME – RISCONTRO NOTA COMUNE DI LECCO 11.04.2024

Egregio Signor Sindaco Mauro Gattinoni,
Egregio Assessore Maria Sacchi ,
Egregio Assessore Emanuele Torri,

Vi ringrazio per il riscontro ricevuto e prendo atto dalla Vostra comunicazione che la scelta di chiudere il Centro Sportivo “Al Bione” sia stata per Voi sofferta, così come lo è stata per tutta l’utenza del servizio pubblico ivi erogato.

Ho avuto modo in questi giorni di prendere visione della documentazione di cui all’accesso agli atti che gentilmente il Consigliere Corrado Valsecchi ha condiviso con il sottoscritto, relativamente a quanto in oggetto, e premetto che l’analisi di seguito riportata potrebbe risultare incompleta non potendo disporre di tutti i documenti.

In ogni caso, dopo una attenta valutazione della documentazione tecnica di progetto e della corrispondenza disponibile, ritengo che la Vostra ricostruzione riportata nella Vostra nota, che ha poi portato alla decisione “inevitabile” della chiusura del centro Sportivo come da Voi dichiarato, sia eccessivamente parziale e non colga pienamente alcuni dettagli e sfumature che, a mio parere, avrebbero fatto la differenza e reso evitabili le conseguenze e i disagi di questa Vostra scelta.

Mi permetto di dichiarare quanto sopra alla luce degli approfondimenti che ho svolti su detta documentazione, e nelle prossime pagine cercherò di mettere in luce alcune criticità che ho riscontrate nella Vostra gestione della commessa in oggetto, criticità di ambito tecnico/progettuale, economico, tempistico, e di forma.

1. Ambito tecnico/progettuale

Resto fin da subito sorpreso dal fatto che il problema relativo alla *“inadeguatezza del tetto per supportare i pannelli fotovoltaici e solari termici”* sia stato riscontrato dalla società appaltatrice solo in corso d’opera, e non già in fase di progettazione preliminare-definitiva prima, e progettazione esecutiva poi. Resto ancora più basito rileggendo le Vostre testuali parole nella nota di risposta al sottoscritto: *“dopo i primi sopralluoghi della ditta si è evidenziata l’inadeguatezza del tetto ...”*; ma se bastavano solamente *“i primi sopralluoghi”*, perché non sono stati fatti in fase di progettazione proprio al fine di ridurre detti rischi e imprevisti?!

Aggiungo anche che, essendo del mestiere, comprendo bene che una modifica in sede di progettazione presuppone un impatto neanche paragonabile alla medesima modifica da effettuarsi in corso d’opera, ancor più se trattasi di appalto pubblico.

Ritengo implicito e ovvio, però, che nel momento in cui si riceve un Finanziamento Regionale condizionato a modalità e tempistiche precisi e vincolanti, come quello in oggetto, l'Amministrazione di una città capoluogo di provincia come la nostra non si debba limitare alla sola progettazione degli impianti (solare e fotovoltaico), ma all'impatto che detti impianti potrebbero generare sul "sistema edificio" che si presta ad ospitare detti impianti.

Oltre poi al fatto di esserVi accorti tardivamente (solo in corso d'opera e non in fase di progettazione) dello stato in cui versava la copertura, resto ancor più sorpreso del fatto che le criticità della stessa non sono parziali o localizzate, ma estese e generalizzate su tutta la superficie. Quanto sopra lo si deduce dalla documentazione di cui alla Perizia di Variante che avete approvata a fine anno 2023, con l'obiettivo di integrare le attività d'appalto con la necessità di rifacimento dell'intera copertura della piscina, e non di una sola parte. Questo implica ulteriormente quanto ho sostenuto in precedenza, ovvero che sarebbe bastato un sopralluogo visivo in fase di progettazione, per prendere atto dello stato "critico" della copertura (nel caso invece di criticità localizzate, queste sì, sarebbero state eventualmente più difficili da individuare nel corso di un sopralluogo; e in questo caso immagino che avreste agito con soluzioni tampone a risoluzione dei soli punti critici con un congruo risparmio di tempi e costi). Badate bene, non sto parlando di sondaggi, spesso consigliabili, ma semplici sopralluoghi visivi, per i quali è sufficiente noleggiare una piattaforma di altezza adeguata, per poche ore, per salire in quota, e prendere visione dello stato esistente; questo al fine di ridurre i rischi di situazioni impreviste e imprevedibili, come si è poi dimostrato.

La cosa ancora più sorprendente, poi, è che analisi e approfondimenti sembrano essere anche stati fatti, ma a questo punto mi chiedo con quali modalità ed obiettivi, se poi la situazione non è stata da Voi adeguatamente attenzionata in fase di approvazione, come non si evince dalla Vostra ricostruzione e che, spero, si possa comprendere con questa nota.

Partiamo da primo documento che allego alla presente, la "DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE - Numero 45 del 02/03/2023" (ALL. 1) relativa alla "APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA ELABORATI DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE – DEFINITIVA" del progetto di Efficientamento Energetico del Centro Sportivo in oggetto: agli ultimi capoversi di pag. 2 è riportato "Ai sensi dell'art. 141 bis del R.D. 635/1940 ..., è stata altresì convocata la CCVLPS per l'analisi del progetto e la sua successiva approvazione. La CCVLPS riunitasi in data 27.02.2023, a seguito delle valutazioni espresse da parte singoli soggetti partecipanti, ha espresso parere positivo con prescrizioni. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene il progetto preliminare - definitivo meritevole di approvazione in linea tecnica al fine di consentire la predisposizione degli elaborati costituenti il progetto esecutivo".

In aggiunta a questa delibera viene allegata la “RELAZIONE GENERALE E QUADRO ECONOMICO” del progetto preliminare-definitivo, datata 22.02.2023, che riporta una sintesi delle principali caratteristiche dell’efficientamento energetico progettato:

- A pag. 17 del documento ALL. 2: “È prevista la realizzazione di un sistema di integrazione solare costituito da **20 pannelli solari termici** che saranno posati sulla copertura della piscina”;
- a pag. 19 del documento All. 2 alla presente si riporta” *Impianto fotovoltaico - Dovrà essere realizzato un impianto di produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici **da 61,50 kWp**. Essendo la struttura soggetta a controllo dei Vigili del Fuoco l’impianto dovrà rispettare quanto riportato all’Allegato alla nota prot. n. 1324 del 7 febbraio 2012 – GUIDA PER L’INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI - Edizione Anno 2012. Descrizione del sistema - **L’impianto sarà composto da n. 150 moduli**”.*

È quindi già ben evidente in questa fase di progetto (preliminare-definitivo) la dotazione di n. 150 moduli fotovoltaici e n. 20 pannelli solari termici da installare in copertura; è altrettanto evidente come (correttamente) siano state tenute in considerazione le norme e le linee guida dei Vigili del Fuoco indicate ai fini antincendio. In conclusione, il progetto preliminare-definitivo è stato elaborato, verificato ed approvato, superando anche con esito positivo anche il parere della Commissione Comunale di Vigilanza dei Pubblici Spettacoli; non ci è dato conoscere da questa Delibera di Giunta quali sono i contenuti di detto parere nel dettaglio, in quanto differentemente da qualche anno fa tali verbali non sono più consultabili come allegato alle medesime delibere; **in ogni caso, è confermato che in sede di progettazione preliminare-definitiva la CCVLPS sia intervenuta esprimendo parere positivo su un ambito specifico come quello dell’idoneità statica della copertura**, come desumibile dai documenti successivamente allegati alla presente, che ne richiamano espressamente i contenuti.

Infatti, detta Commissione CCVLPS viene poi richiamata dal progettista, dott. ing. Roberto MOSCATELLI, nella Relazione Generale del Progetto Esecutivo (ALL. 2), che riporta come data di prima emissione il 02.03.2023 e come data di prima revisione dopo validazione il 02.05.2023.

Lo stesso documento a pag. 3, 5° capoverso, riporta testualmente “*Il progetto preliminare/definitivo è stato protocollato in data 23.02.2023 ed è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 02.03.2023 **previo parere positivo con prescrizioni della CCVLPS riunitasi in data 27.02.2023 e parere favorevole espresso dal Comitato Regionale del CONI con lettera del 24.02.2023 Prot. SIS 029/23_ac –Parere LC-2022-0006. Le prescrizioni espresse dalla CCVLPS sono state soddisfatte come segue:***

- **Verifica statica della copertura al fine di garantire la portata per l’installazione dei pannelli fotovoltaici e dei collettori solari per l’impianto termico.**

- Trasmessa relazione di verifica a firma ing. Fulvio Roncoroni datata 10.03.2023.

Nella documentazione di cui alla richiesta di accesso agli atti in mio possesso detta "relazione di verifica", a cura dell'Ing. Roncoroni, è presente all'interno della documentazione di cui alla Perizia di Variante 1 del 18.12.2023 (ALL. 3); a pag. 5 di questa relazione tecnica, al punto "1. Premessa", è riportata una descrizione puntuale della struttura di copertura del compendio immobiliare in oggetto: *"Il progetto strutturale dell'intero Centro è stato predisposto dallo studio MSC s.r.l. di Milano nell'anno 1974, il Progettista è il prof. ing. Antonio Migliacci. È disponibile la relazione di calcolo e gli elaborati grafici della carpenteria della copertura del corpo piscina dalla quale si sono evinti i dati geometrico-materici impiegati nelle valutazioni esposte nonché il Collaudo statico e le successive idoneità statiche, il materiale reperito consente l'adozione del fattore di confidenza unitario. La copertura metallica ..."*

Quanto sopra mostra con evidenza la presenza di documentazione tecnica completa e disponibile presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lecco, al fine di conoscere detto "sistema edificio" già sulla carta.

Mi chiedo, però, per quale motivo ci si sia posti il problema esclusivamente dal punto di vista strutturale (che richiede approfondimenti analitici e calcoli, non solo verifiche visive), e non anche dal punto di vista edile, circa l'involucro del pacchetto di chiusura orizzontale superiore (per il quale, come già detto è sufficientemente prenderne visione a mezzo di sopralluoghi, come del resto è stato riscontrato solo in corso d'opera ... dall'Appaltatore).

Nelle conclusioni, a pagina 10 della relazione tecnica di cui all'ALL. 3 è riportato: *"La presente valutazione mostra come il progetto strutturale della copertura si stato predisposto con oculato equilibrio. La copertura è staticamente compatibile con l'installazione di pannelli fotovoltaici se attuata con le modalità insite nel presente rapporto"*.

Modalità che sono quelle riportate nella figura:

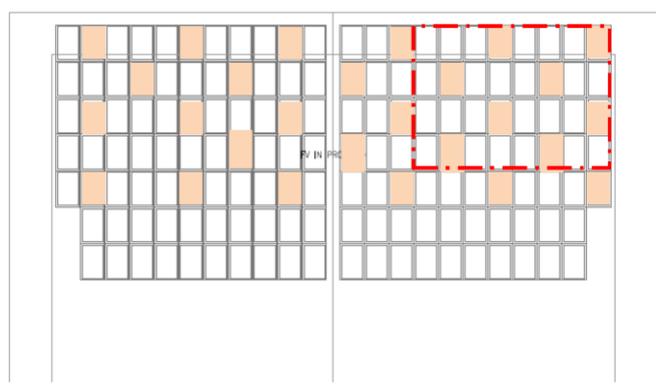


Figura 2: disposizione planimetrica dei pannelli ftv

Il progetto poi risulta essere stato “alleggerito” passando dal progetto preliminare-definitivo, che prevedeva 150 moduli fotovoltaici e 20 pannelli solari termici, a quello esecutivo che prevede 132 moduli fotovoltaici e 18 pannelli solari termici (ALL. 2, paragrafo 2.1.2 a pag. 6 “Realizzazione di un sistema di integrazione solare”; paragrafo 2.2.2 a pag. 8 “Impianto fotovoltaico”).

Proseguendo, con DETERMINAZIONE N. 799 DEL 09/06/2023 (ALL. 4) avete approvato il Progetto Esecutivo e dato avvio alla fase di procedura negoziata per la scelta del contraente Appaltatore, terminata con l’aggiudicazione alla società CANOBBIO GROUP SRL che ha presentato uno sconto sul prezzo a base di gara pari al 9,27% (contro lo sconto offerto dall’altro offerente, PIANI IMPIANTI SRL, pari al 1,00%) comunicazione di aggiudicazione del 06.07.2023.

I lavori hanno preso avvio, come da verbale di consegna, in data 27.07.2023, per una durata totale contrattuale pari a 90 giorni naturali e consecutivi, di conseguenza la data di fine lavori prevista sarebbe stata il 24.10.2023.

In data 14.08.2023 viene sottoscritto da tutte le parti tecniche il Verbale di Sospensione parziale dei lavori (ALL. 5), che riporta come alcune lavorazioni non possono essere svolte per la seguente motivazione “*presente un elevato degrado della copertura che impone l’esecuzione di approfondite analisi tecniche e strutturali, seguite dalla stesura di una perizia dettagliata relativa alle condizioni dell’opera e alla validazione delle modalità operative”.*

Solo da questa data si apprende ufficialmente, per la prima volta, dello stato di “elevato degrado” della copertura.

E in questa fase mi sarei infatti aspettato che le “approfondite analisi tecniche e strutturali” fossero già state già condotte in questa fase!

Le verifiche dal punto strutturale, agli atti, sicuramente, vedasi la relazione di verifica”, a cura dell’Ing. Roncoroni all’ALL. 3 già richiamato.

Quanto a quelle tecniche, si presume alla luce di quanto accaduto, probabilmente nessuno si è preoccupato di accorgersene e verificarne la situazione effettiva dello stato della copertura in sede di progettazione.

A questo punto, aggiungo, ritengo pressoché inutile elaborare una approfondita analisi esclusivamente ai soli elementi strutturali, e disinteressarsi completamente dell’involucro di cui al pacchetto di chiusura orizzontale superiore (la copertura appunto), che è l’elemento deputato a trasferire tutte le sollecitazioni (carichi permanenti e accidentali) al sistema strutturale sottostante.

In ogni caso evidenzio che nel Verbale di Sospensione Parziale dei lavori al 14.08.2023 si preannuncia la necessità di una perizia dettagliata.

Questa situazione porta a n. 2 variazioni di bilancio, la prima pari a 40.000 € con Deliberazione di CC n. 43 del 16.10.2023, e la seconda pari a 30.000 € con Deliberazione di CC n. 49 del 27.11.2023, entrambe riportanti ad oggetto "Riqualificazione energetica del centro Sportivo".

Tra le due date sopra indicate interviene la sospensione completa dei lavori (ALL. 6), con verbale sottoscritto dalle parti tecniche in data 23.11.2023, di cui se ne riporta una parte: *"Considerato inoltre che i suddetti lavori di cui alla sospensione parziale del 14.08.2023 non possono ancora procedere e che al fine della realizzazione degli stessi è necessaria la redazione di una Perizia di Variante"*.

Ma non lo si era già indicato a metà agosto, quindi 3 mesi e una settimana prima di questa data?

Quindi si deduce che siano stato persi 3 mesi per questa fase interlocutoria, durante la quale immagino sia stata reperita una parte delle risorse necessarie alla copertura dei lavori integrativi.

Nel mese di Dicembre 2023 viene elaborata la Perizia di Variante che viene consegnata con istanza in data 21.12.2023 prot. n. 120556, e approvata con Proposta di Determinazione N. 2419 / 2023 in data 28.12.2023 (ALL. 7); se ne riporta uno stralcio delle principali modifiche intervenute contrattualmente: " ...

- *prevede un incremento del costo complessivo dell'intervento con un quadro economico complessivo di € 740.000,00;*
- *un incremento dell'importo contrattuale netto aggiuntivo di lavori di € 192.601,80 (**pari al 52,07%**), IVA esclusa;*
- *prevede il differimento di 84 (ottantaquattro) giorni del termine previsto per l'ultimazione dei lavori;*
- *è redatta nell'esclusivo interesse della stazione appaltante e non dipende da esigenze dell'impresa".*

Oltre ai conseguenti incrementi dei costi relativamente ai Servizi di Architettura e Ingegneria necessari per portare a termine i lavori.

Nella relazione del RUP, allegata alla medesima Proposta di determinazione di approvazione della Perizia di Variante, si evidenzia un ulteriore passaggio: " la *perizia di variante di cui sopra è scaturita dal fatto che, **nel corso dell'esecuzione dei lavori**, si è manifestata la necessità di introdurre modifiche alle previsioni originarie di progetto che riguardano principalmente le seguenti casistiche e relative opere aggiuntive:*

- 1) *Per "circostanze impreviste e imprevedibili" ai sensi dell'art. 106 comma 1 lett. c punto 1- del D.Lgs. 50/2016: a) rifacimento copertura (necessario al fine di poter installare in copertura gli impianti sia fotovoltaico che solare termico previsti dal progetto iniziale);".*

E' implicito che con il venire meno di una adeguata e approfondita analisi, tutto ciò che non si conosce può diventare fonte di "circostanza imprevista e imprevedibile", seguendo alla lettera le previsioni codicistiche; nella sostanza, però, quando si esegue qualsiasi nuovo lavoro, al di sopra (come in questo caso sulla copertura), o in adiacenza ad un elemento edilizio esistente, non ci si dovrebbe limitare ad approfondire esclusivamente il "nuovo", ma a verificare anche se l'"esistente" abbia le capacità e i requisiti tecnico-meccanici-amministrativi necessari ad "ospitare il nuovo".

Tutto quanto sopra considerato, sulla base delle criticità evidenziate relativamente alla commessa in oggetto, a partire da chi ha fatto o doveva fare, da chi ha controllato, supervisionato, verificato e validato, e da chi, infine, ha approvato e ha dato mandato a procedere, su una questione dove non solo ci sono "soldi pubblici" di mezzo, ma anche un interesse pubblico nell'erogazione di servizi per lo sport per una grande varietà di utenza, la qualificazione della decisione che avete presa come "inevitabile" appare fuorviante e non oggettivamente motivata.

In particolare, un Centro Sportivo come quello in oggetto, il più grande della Regione Lombardia non solo per le sue dimensioni in termini di superficie, ma per bacino di utenza potenziale, si sarebbe meritato una gestione procedurale tecnico-amministrativa diversa.

2. Ambito economico

L'impatto economico della commessa, gravato dall'importo della Perizia di Variante già descritta, non può che essere strettamente correlato alla modalità di gestione della commessa sin dalle fasi della progettazione preliminare-definitiva.

Quanto all'importo contrattuale originario, si faccia riferimento ad un estratto dell'art. 3 del Contratto di Appalto "*Il corrispettivo dovuto dal Comune di Lecco all'Appaltatore per il pieno e perfetto adempimento delle obbligazioni derivanti dalla presente scrittura è fissato in € 369.917,05 oltre € 15.800,35 per IVA 10% e € 46.620,97 per IVA 22% a seguito del ribasso offerto dall'Appaltatore nella misura dello 9,27%*".

L'importo a base di gara, soggetto a ribasso, era pari a € 397.618,39.

La Perizia di variante ha incrementato l'importo contrattuale di ulteriori € 192.601,80 oltre IVA, come si desume dall'ALL. 7 (pag. 9, relazione del R.U.P. sull'ammissibilità ed approvazione della Perizia di Variante n. 1).

Si arriva così ad un importo imponibile totale di commessa pari a 562.518,85 €.

La prima criticità a mio parere risiede nel fatto che la Perizia di Variante ha una incidenza sostanziale rispetto all'importo contrattuale originale; e di tale importo, come si desume dall'ALL. 7 (pag. 10, relazione del R.U.P. sull'ammissibilità ed approvazione della Perizia di Variante n. 1): "*che la perizia di variante di cui sopra è scaturita dal fatto che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, si è manifestata la necessità*

di introdurre modifiche alle previsioni originarie di progetto che riguardano principalmente le seguenti casistiche e relative opere aggiuntive:

1) Per “circostanze impreviste e imprevedibili” ai sensi dell’art. 106 comma 1 lett. c punto 1- del D.Lgs. 50/2016:

a) rifacimento copertura (...):

Le suddette lavorazioni di importo netto pari ad € 157.082,57 (di cui € 105.544,19 per lavori ed € 51.538,38 per O.S.), costituiscono una variazione in aumento pari al 42,46% rispetto al contratto e”.

Ora, alla luce di quanto riportato in precedenza, con riferimento alle criticità di ambito tecnico, non sono pienamente concorde sulla imprevedibilità di dette circostanze.

Analizzando poi i diversi computi metrici componenti il Progetto Esecutivo e la Perizia di Variante, ho rilevato che nel computo di quest’ultima (ALL. 8) sono presenti queste due voci a pag. 2:

- voce n. 4 (Nolo di gru a torre ad azionamento elettrico, compreso gruista), per un valore totale al lordo dello sconto pari a 13.034,88 €;
- voce n. 6 (Dispositivo anticaduta PROVVISORIO, tipo C per la messa in sicurezza di una copertura mediante ancoraggi strutturali), per un valore totale al lordo dello sconto pari a 38.403,47 €;

Voci, queste, che sommate restituiscono un importo imponibile lordo pari a 51.438,35€ e appaiono ridondanti rispetto a quelle dell’importo contrattuale originario; al riguardo in particolare, visti anche gli importi in gioco, ci si chiede se detti costi, che fanno specifico riferimento a opere provvisoriale relative alla sicurezza e alla movimentazione dei materiali IN/OUT delle lavorazioni oggetto di Perizia di variante, almeno in parte non fossero già state ricomprese nei capitoli di spesa di cui al contratto originario.

Cosa al momento non verificabile in questa sede, non dispone di sufficienti informazioni e documenti al riguardo.

Peraltro, immagino che il contratto originale abbia già tenuto conto di una buona parte di questi costi: rimozione e movimentazione dei pannelli solari originari, installazione di quelli nuovi solari e fotovoltaici); costi relativi alla sicurezza e alle opere provvisoriale, oltre che di movimentazione (gru/Autocarro con Gru/Autogru, ecc..).

Al riguardo, si richiama ad es. l’ALL. 9 (Analisi Nuovi Prezzi impianto elettrico di cui alla perizia di variante, che riprende integralmente lo stesso documento di cui al Progetto Esecutivo), segnatamente la voce ANALISI PREZZI - NPE.01.01 a pag. 2, che si riferisce alla “Fornitura e posa di impianto fotovoltaico ...”: per la posa di n. 132 moduli fotovoltaici, più altrettanti 18 solari si era già pensato a qualche mezzo di sollevamento, anche perché a pag. 6 dello stesso documento è stata riportata l’offerta da parte del fornitore, che alla successiva pag. 9, alla voce Manodopera, né riporta il costo per la “Posa in opera dei componenti ...”.

Un'altra criticità riscontrata è rappresentata dal fatto che in una prima fase, quella dell'appalto originale, è stato predisposto un importo a base di gara che sostanzialmente comprende voci relative ad impianti elettrici e termici; ambito che, in particolare per effetto dei bonus di questi ultimi anni, hanno prodotto un innalzamento considerevole dei prezzi, in particolare per i moduli fotovoltaici ed i relativi componenti. Lo si deduce anche dal fatto che siano arrivate solo due offerte, con sconti relativamente bassi (il secondo offerente ha proposto un ribasso dell'1,00%, contro il 9,27% dell'Aggiudicatario).

La perizia di variante intervenuta dopo, per la maggior parte dell'importo fa riferimento a componendi e prodotti tradizionalmente edili, che hanno subito un innalzamento dei prezzi ben più contenuto; la conseguenza è che l'Appaltatore si è visto applicare anche su queste forniture e voci di computo, più "remunerative", lo stesso medesimo sconto.

È certo pensare che se tali "eventi imprevedibili", relativi cioè allo stato in cui versa la copertura, fossero stati colti e gestiti fin nelle fasi di progettazione, molto sicuramente sarebbero arrivate offerte ben più competitive, con sconti più elevati, a vantaggio della PA e di tutti noi cittadini.

Senza considerare, poi, che l'importo a base di gara sarebbe stato pari a € 608.074,38 e non a € 397.618,39, con un effetto "economia di scala" che sarebbe stato proporzionalmente più appetibile per gli Operatori Economici interessati, che avrebbero potuto teoricamente proporre ribassi maggiori.

Quanto all'ambito tempistico della commessa

Nella Vostra comunicazione leggo *"Abbiamo cercato diverse soluzioni per ridurre il disagio per gli utenti: in primis, cercando di spostare l'inizio dei lavori all'estate del 2024, ma questo avrebbe comportato il rischio di non rispettare i tempi di rendicontazione, tassativamente fissati da Regione Lombardia a fine ottobre 2024. In sostanza, bisognava eseguire i lavori, fare il collaudo e rendicontare entro il 30 ottobre 2024: Regione Lombardia non ha concesso una proroga ai tempi di rendicontazione e, quindi, c'era il serio rischio di perdere il finanziamento"*.

Che Regione Lombardia non concedesse alcuna ulteriore proroga era pacifico sin da subito, sulla base delle condizioni di finanziamento promosse in tempi non sospetti.

Riscontro peraltro che il Programma Lavori di cui al progetto Esecutivo (ALL. 10) prevede, in verde, il *"periodo in cui il centro sarà chiuso per cui dovranno essere concentrate le operazioni nella zona della vasca e sulla copertura (relamping vasca, fotovoltaico e solare termico)"*, periodo compreso tra il 7-20 Agosto 2023.

In particolare, da questo Programma Lavori si deduce che per la parte meccanica sono previsti 7+7 gg naturali e consecutivi per i collaudi e il rilascio delle certificazioni, mentre per la parte elettrica sono previsti 14+7 gg naturali e consecutivi per le

medesime attività; alle quali aggiungere, infine, le tempistiche per la rendicontazione (la cui durata non dovrebbe essere particolarmente incidente, alla luce del fatto che l'ultima attività utile nel programma lavori sarebbe dovuta finire esattamente ad Ottobre 2023).

Tempistiche che presumibilmente, al fine di contrarre in tempi, potrebbero anche essere previste in parallelo, almeno in parte, anziché in serie, con un congruo risparmio dei tempi "a finire".

In ogni caso, sommando separatamente le tempistiche di cui ai collaudi, assieme quelle per le certificazioni, si arriva a 28 giorni naturali e consecutivi.

Ne deriva che faccio ancora più fatica a comprendere perché non chiudere la zona vasca a luglio, al termine dei corsi, avendo davanti una prospettiva di 3 mesi ancora per le lavorazioni finali in tempo utile per Ottobre 2024. A meno che il Programma Lavori di cui al Progetto Esecutivo fosse ritenuto non congruo/corretto in sede successiva.

Tutto ciò viene poi aggiornato con il Programma Lavori, cd "impattato" di cui alla Perizia di Variante (ALL. 11), che conferma le tempistiche precedenti a meno del rilascio delle certificazioni per la parte meccanica che passa (inspiegabilmente) da 7 a 14 gg naturali e consecutivi. Tempistiche che comunque non cambiano la sostanza di quanto sopra anticipato.

Quanto alla forma

Ricollegandomi alle criticità sopra esposte, tecniche, tempistiche ed economiche, ritengo discutibili anche le modalità di gestione delle informazioni a favore di tutte le parti in gioco, e come ultimo anello a noi utenti: confuse, prive di qualsiasi logica strategica o motivazione oggettiva.

Ho appreso informalmente che una delle tesi che stanno circolando è quella che "tutti già sapevano che il Centro Sportivo doveva essere chiuso"; ... ma come, mi chiedo, se anche Voi avete atteso da Agosto 2023 a Dicembre 2023 per fare una perizia di variante, approvarla a fine dicembre 2023, iniziare a valutare le tempistiche esecutive a fine febbraio 2024, con richiesta proroga a Regione Lombardia a inizio Marzo 2024?! È evidente come ci sia stata una lacuna nella programmazione, così come nel coordinamento delle attività di Appalto.

Non voglio fare polemica eccessiva e gratuita, ma in questa gestione vedo veramente poca strategia, poca programmazione e reazioni impulsive di breve termine agli eventi, a discapito di tutta l'utenza.

Non comprendo neanche, a questo punto, come avrebbe potuto reagire lo stesso affidatario della gestione del servizio, non sapendo che cosa comunicare direttamente all'utenza e vedendosi recapitare una proposta di chiusura, all'ultimo momento, prima tra il 18/03 e il 14/04, poi definitivamente dal 09/04 per n. 4 settimane.

Quanto alla disponibilità di incontro con una nostra delegazione Vi ringrazio. Oramai il Centro Sportivo l'avete chiuso, il disagio e il malumore sono già stati manifestati, anche con una raccolta firme; Vi chiedo la massima diligenza nell'assicurare che questa chiusura non si protragga oltre i tempi che avete previsti.

Piuttosto, mi chiedo: perché non assumersi il peso di questa decisione informando i media e la popolazione di questa chiusura per tempo e con tutte le motivazioni oggettive del caso?

Vi sareste potuti attivare, a mio parere, con maggior trasparenza nella gestione delle informazioni per mitigare il disagio laddove non eliminabile. Penso a tutti quei ragazzi che da mesi si stanno allenando per affrontare i prossimi campionati europei, e immagino che si sarebbe potuto organizzare un servizio navetta per consentire a questi ragazzi la continuità di allenamento verso altri centri sportivi alternativi come Seregno e Erba.

Mi è stato detto che avete intenzione di trovare modalità di rimborso dei corsi che sono già stati anticipati.

Inoltre, quello che maggiormente mi preoccupa, essendo conoscitore delle cosiddette procedure di cui al Partenariato Pubblico Privato (PPP), è che se questo è l'approccio rilevato nella gestione della commessa di un semplice appalto, su iniziative complesse, nelle quali si prevede il coinvolgimento di capitali privati (Project Finance; qualche dubbio lo nutro sul Project Leasing, domandandomi il motivo per il quale il legislatore abbia inserito questa procedura di "appalto mascherato" nell'ambito del PPP) che cosa potrà mai succedere?

Perché queste sono procedure che necessitano di conoscenza, coordinamento, programmazione e capacità di gestione di argomenti multidisciplinari: amministrativo-contrattuale, tecnico-progettuale, economico-finanziario; sono procedure che impattano per milioni di Euro e presuppongono rapporti PA-Privato di lungo termine.

Infine, e concludo, stiamo parlando, ripeto, del Centro Sportivo più importante della Lombardia, cioè dell'occasione vera che abbiamo noi Lecchesi di fare RIGENERAZIONE URBANA ad alto livello.

Mi riferisco a questo perché negli approcci che questa Amministrazione ha avuto relativamente a questo sito, a valle della bocciatura dell'ultima proposta di Project Leasing presentata (fortunatamente a mio parere), faccio molta fatica a comprendere l'idea di indire un concorso di progettazione del Centro Sportivo, come per poter raccontare alla città "che comunque qualcosa stiamo facendo per questo sito".

Il problema è che così facendo ci si dimentica completamente della natura dei terreni sottostanti questo luogo, dal punto di vista ambientale prima, e geotecnico poi.

A cosa serve un concorso di progettazione senza delineare correttamente e con trasparenza le condizioni al contorno di un sito che, sappiamo, presenta passività ambientali?

Piuttosto, sfrutterei questo momento, in attesa che qualche privato si faccia avanti con una proposta di PPP, per attivare un tavolo di confronto con ARPA finalizzato all'impostazione di un percorso virtuoso, più utile e mirato, al fine di mitigare il rischio ambientale che condizionerebbe il buon esito della procedura, qualunque sia l'Operatore Economico a manifestare il suo interesse ad investire su questo sito.

E piuttosto, cercherei di capire come risolvere la questione dovuta al fatto che una buona parte del sito ricade sotto l'ambito demaniale, per il quale nutro forti dubbi circa l'applicazione di un Project Leasing (se ad esempio a fine Leasing, il Comune non riesce a restituire la rata finale, che cosa succederebbe non potendo quest'ultimo disporre dell'intera proprietà del sito? Differentemente dalla Finanza di Progetto, che prevede invece l'intera restituzione del possesso dell'area al termine della Concessione, con scadenza automatica Diritto di Superficie temporaneamente trasferito al Concessionario).

Sdemanializzando? O indicando cosa potrebbe essere fattibile/realizzabile nell'area demaniale, indicando pertanto le relative limitazioni (solo parti scoperte, senza volumi coperti)? Così da fissare, già oggi, tutte le condizioni al contorno per permettere ad un investitore privato di presentare un layout di progetto realistico e fattibile.

È evidente che quanto sopra richiede strategia e programmazione: e queste decisioni vanno, a mio parere, prese subito, perché incidono contrattualmente e progettualmente, sia in planimetria (appunto nel layout di progetto), sia in alzato (se occorre prevedere palificazioni, pali infissi/battuti in luogo dei pali trivellati? E magari, nel frattempo, eseguire alcune prove penetrometriche, al fine di conoscere le caratteristiche meccaniche dei terreni nelle diverse profondità?).

Ecco, personalmente, dove investirei i capitali: non in un concorso di progettazione, inutile senza le necessarie conoscenze del luogo; piuttosto in analisi, approfondimenti e sondaggi sul luogo stesso, al fine di conoscere meglio il contesto, ridurre i potenziali imprevisti e poter definire un budget dell'operazione più realistico.

In questo modo si renderebbe più appetibile l'operazione al coinvolgimento di capitali privati per la sua riqualificazione. E sarebbe più semplice delineare una Matrice di Responsabilità tra Pubblico e Privato, a rischi mitigati (perché un rischio è più facilmente trasferibile, anche al soggetto privato, se adeguatamente gestito e mitigato).

Vi ringrazio per la pazienza nella lettura di questa relazione e mi auguro di avere dato l'impressione di critiche comunque costruttive, con qualche spunto che spero troviate interessante in merito a come procedere sul sito.

L'occasione è gradita per porgere

Distinti Saluti

Ing. M. Marchetti



Elenco Allegati:

- ALL. 1 - 2023 03 02 Del GC 45 approvazione tecnica progetto preliminare – definitivo
- ALL. 2 - PROGETTO ESECUTIVO - 002_GEN_002_REL_GEN_REV1
- ALL. 3 - PERIZIA VARIANTE 1 – 002 Relazione specialistica capacità portante copertura
- ALL. 4 - 2023 06 09 Det 799 approvazione progetto esecutivo e indizione gara
- ALL. 5 - 2023 08 14 Sospensione lavori parziale Firmato RUP
- ALL. 6 - 2023 12 01 PEC 118878 verbale sospensione completa
- ALL. 7 - 2023 12 28 Det 2257 approvazione perizia di variante 1
- ALL. 8 - 004_CME_VARIANTE
- ALL. 9 - 026_ELE_006_ANP_REV2
- ALL. 10 - 010_GEN_010_CRONO_REV2
- ALL. 11 - 008_GEN_CRONO

ALL. 1 - 2023 03 02 Del GC 45 approvazione tecnica progetto preliminare –
definitivo

ALL. 2 - PROGETTO ESECUTIVO - 002_GEN_002_REL_GEN_REV1

ALL. 3 - PERIZIA VARIANTE 1 – 002 Relazione specialistica capacità portante copertura

ALL. 4 - 2023 06 09 Det 799 approvazione progetto esecutivo e indizione gara

ALL. 5 - 2023 08 14 Sospensione lavori parziale Firmato RUP

ALL. 6 - 2023 12 01 PEC 118878 verbale sospensione completa

ALL. 7 - 2023 12 28 Det 2257 approvazione perizia di variante 1

ALL. 8 - 004_CME_VARIANTE

ALL. 9 - 026_ELE_006_ANP_REV2

ALL. 10 - 010_GEN_010_CRONO_REV2

ALL. 11 - 008_GEN_CRONO