

Fascicolo 6.12\2026\9

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Avviso pubblico ex art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii di avvenuta ricezione di una proposta di project financing ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. 36/2023 finalizzate alla valorizzazione dell'area del Telesky wakeboard e alla riqualificazione dell'area dismessa ex-Cafè Solaire all'interno del Parco Idroscalo.

Ente Concedente: Città Metropolitana di Milano – Settore Idroscalo

Il Responsabile unico del progetto è la Dott.ssa Olga Nannizzi

Finalità dell'avviso

Con il presente avviso la Città Metropolitana di Milano intende assolvere gli obblighi di trasparenza e concorrenza prescritti dall'art.193 comma 4 del Codice dei contratti pubblici nelle procedure di finanza di progetto, assicurando agli operatori economici interessati, la possibilità di presentare ulteriori proposte di Partenariato Pubblico Privato (PPP) relativamente al medesimo intervento.

In ottemperanza all'art.193,c.4 del Dlgs 36/23 (Codice dei contratti pubblici), eventuali ulteriori proposte sul medesimo intervento potranno essere presentate **entro e non oltre il termine di 60 giorni** decorrenti dalla data di pubblicazione del presente Avviso.

Resta inteso che tutte le proposte pervenute saranno oggetto di valutazione in merito ai rispettivi progetti di fattibilità, schemi di convenzione e piani economico-finanziari, secondo la procedura dettata dall'art.193,comma 6, e ss. del Codice dei contratti pubblici.

Premessa

Il Parco Idroscalo è uno dei luoghi più rappresentativi della Città Metropolitana di Milano: un ecosistema unico dove acqua, sport, cultura e natura convivono in un equilibrio dinamico che da decenni accoglie cittadini, atleti, famiglie e visitatori.

All'interno di questo contesto, due ambiti rivestono un ruolo strategico per la fruizione del parco:

- l'area del Telesky wakeboard, impianto sportivo acquatico attivo e fortemente identitario,

- l'area ex-Cafè Solaire, già sede di attività culturali e ricreative.

In data 10 febbraio 2026 prot. 0025895 è stata presentata da un operatore economico - ai sensi dell'art. 193 comma 3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., di seguito per brevità "Codice dei contratti pubblici" - una proposta per la valorizzazione dell'area del Telesky wakeboard e alla rigenerazione dell'area dismessa ex-Cafè Solaire.

Città metropolitana di Milano, Ente concedente, con Decreto Dirigenziale R.G. 2748 del 25/03/2026, ha ritenuto la proposta presentata dall'operatore economico compatibile con gli atti di programmazione vigenti, ed ha confermato un interesse pubblico preliminare alla realizzazione della valorizzazione dell'area del Telesky wake board e alla riqualificazione dell'area dismessa ex-Cafè Solaire all'interno del Parco Idroscalo.

Pertanto, si rende necessario dare notizia della presentazione della proposta presentata al fine di consentire ad altri operatori economici di presentare, in qualità di proponenti, proposte relative al medesimo intervento.

Il presente avviso ha natura esplorativa e non costituisce proposta negoziale né avvio di procedura di gara.

Oggetto dell'avviso pubblico

Il presente Avviso Pubblico costituisce una mera indagine esplorativa volta a verificare la sussistenza dell'interesse alla presentazione da parte di ulteriori operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte redatte ai sensi dell'art. 193 comma 3 del Codice dei contratti pubblici, aventi ad oggetto la progettazione e realizzazione di soluzioni innovative e sostenibili per la valorizzazione di due aree strategiche del Parco Idroscalo denominate **Area del Telesky wakeboard ed area dismessa ex-Cafè Solaire**.

Pertanto, i contributi forniti sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, né determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento.

Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dall'art. 174 del Codice dei contratti pubblici, nei quali "Il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" e che, pertanto, secondo la decisione EUROSTAT, dovrà essere contabilizzata off balance.

Descrizione dell'intervento

✓ Area del Telesky wakeboard – valorizzazione dell'intorno e potenziamento dell'attuale fruizione

Il Telesky wake board è un impianto sportivo attivo e consolidato, punto di riferimento per le attività acquatiche del parco. L'obiettivo dell'Ente è migliorare la qualità e la funzionalità dell'area circostante, rendendola più accogliente, accessibile e integrata con il sistema dei percorsi e dei servizi del parco.

L'attuale struttura del wakeboard è costituita da un edificio di appoggio alla pratica sportiva, realizzata a bordo lago, costituita da spogliatoi e servizi igienici per gli atleti, un locale con merchandising relativo al telesky, in piccolo punto bar interno, tavolini esterni. La struttura sportiva propriamente detta, è costituita da cinque pali di sostegno ed un cavo di traino per la pratica sportiva di nove atleti in contemporanea e una cabina di manovra dell'impianto.

La gestione dell'attuale concessionario ha permesso l'ampliarsi dell'utenza, fino ad avere circa cinquemila tesserati. Il successo della gestione del telesky, ha per contraltare la carenza di spazi di supporto, spogliatoi e servizi igienici per gli atleti ormai completamente insufficienti, l'esigenza di ampliare i servizi bar e somministrazione bevande e cibi, la mancanza di un adeguato magazzino per il materiale sportivo, realizzato ora con container all'aperto, la mancanza di una piccola officina per le riparazioni veloci, la carenza di spazi all'aperto per gli sportivi e i loro familiari.

Completano le dotazioni, numerosi pontili per la partenza degli atleti, il raggiungimento della cabina di manovra e le altre attrezzature quali i "due pali" per i principianti e la surf pool, posti nelle vicinanze.

✓ **Area dismessa ex-Cafè Solaire – riqualificazione e nuova centralità culturale e ricreativa**

L'area dismessa ex-Cafè Solaire rappresenta un nodo di grande potenzialità per la vita culturale e sociale dell'Idroscalo.

Si tratta di un edificio in cemento armato, costruito negli anni '80, realizzato a supporto di un "centro balneare" mai realizzato. L'assetto planivolumetrico si può schematizzare in una distribuzione molto semplice costituita da due terrazze sovrapposte. La parte sottostante, posta al piano -1 rispetto al percorso ciclo pedonale del parco e ad esso collegato mediante una ripida sponda a verde, contiene servizi igienici e magazzini, e presenta una altezza di m. 2,15, all'intradosso della soletta. La terrazza superiore comprende una piccola parte coperta, i cui locali erano destinati a cucina / bar con servizio previsto sia verso la terrazza sia verso l'esterno e, quindi, per il pubblico del parco. Il piano inferiore non consente la permanenza di persone e ciò pone parecchie limitazioni nella destinazione d'uso dell'intero edificio. Lo stabile si presenta in forte degrado, con impianto elettrico ed idrico sanitario non più funzionanti e in parte mancanti, pavimentazioni rotte, intonaci scrostati, area esterna con sabbia, ubicata a bordo lago, con vegetazione spontanea e rifiuti abbandonati, recinzione perimetrale di compartimentazione e sicurezza rotta in più punti: un degrado dovuto anche alla mancanza di utilizzo da ormai più di quindici anni. Lo stato di abbandono dell'edificio costituisce un punto di degrado visibile in tutto l'Idroscalo e, al fine di rimediare alla situazione.

Contenuti delle proposte

Ai fini della presentazione delle proprie proposte gli operatori economici interessati dovranno trasmettere all'Ente concedente la seguente documentazione:

1) il progetto di fattibilità predisposto ai sensi dell'art. 6 bis dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici, composto almeno dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale, Integrazione con l'identità e la vocazione dell'Idroscalo;
- b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;
- c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
- d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);
- e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d);
- f) cronoprogramma;

- g) il piano economico finanziario asseverato;
 - h) la bozza di convenzione;
 - i) una relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - l) l'indicazione dei requisiti del proponente.
 - m) prime indicazioni progettuali (layout, destinazioni d'uso, materiali, sostenibilità)
 - n) indicazione delle fonti di finanziamento;
 - o) allocazione dei rischi.
- dichiarazioni ex artt. 94–98 d.lgs. 36/2023;

Le proposte potranno includere il :

- recupero e riqualificazione degli spazi esistenti;
- l'eventuale creazione di un polo culturale, ricreativo o educativo coerente con la vocazione del parco;
- realizzazione di un punto ristoro a basso impatto ambientale;
- spazi per eventi, laboratori, attività artistiche, musicali o sportive;
- connessione con la rete dei percorsi e dei servizi del parco.

Eventuali Servizi integrativi e riqualificazione paesaggistica

Le proposte potranno inoltre includere:

- servizi di mobilità dolce (noleggio biciclette/e-bike, micro-mobilità);
- aree attrezzate per attività sportive leggere, benessere e tempo libero;
- interventi di riqualificazione naturalistica e paesaggistica;
- soluzioni per la gestione sostenibile dei flussi e degli spazi;
- sistemi informativi e digitali per la fruizione del parco.

Durata dell'affidamento

La durata potrà variare tra 10 e 15 anni, in funzione del modello gestionale proposto.

Normativa di riferimento

- d.lgs. 36/2023, art. 193 (project financing su iniziativa privata);
- d.lgs. 36/2023, Parte IV (partenariato pubblico-privato);
- Piano Territoriale Metropolitano;
- strumenti di pianificazione e regolamentazione del Parco Idroscalo;
- normativa in materia di tutela paesaggistica e ambientale.

Soggetti ammessi

Possono presentare manifestazione di interesse:

- operatori economici singoli o associati;
- società di progetto;
- imprese operanti nei settori sportivi, culturali, ricreativi, turistici o ambientali;
- soggetti con esperienza nella gestione di parchi, impianti sportivi, spazi culturali o aree multifunzionali;
- fondazioni, cooperative e imprese sociali con comprovata esperienza.

Modalità e termini di partecipazione

Per partecipare alla selezione i candidati interessati devono far pervenire,

esclusivamente a mezzo PEC, la documentazione richiesta, su carta intestata e sottoscritta digitalmente dal soggetto proponente o dal legale rappresentante o dal procuratore (in tal caso dovrà essere allegata copia della procura), al seguente indirizzo PEC protocollo@pec.cittametropolitana.mi.it entro e non oltre le ore 12:00 del 26 maggio 2026.

Tutte le dichiarazioni sono rilasciate ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e devono essere corredate da documento di identità del dichiarante, in corso di validità.

Non saranno ammesse e prese in considerazione istanze incomplete ovvero non sottoscritte e/o non corredate da copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore.

Il recapito della proposta in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Valutazione delle proposte presentate

L'Ente concedente, scaduto il termine dei 60 giorni, per il tramite di apposita Nucleo di valutazione, procede a esaminare le proposte presentate e individua in forma comparativa - sulla base della fattibilità della proposta, della corrispondenza dei progetti e dei relativi piani economico-finanziari ai fabbisogni della collettività – una o più proposte da sottoporre alla successiva procedura di valutazione.

Nel corso della fase valutativa l'ente avrà facoltà di richiedere eventuali modifiche o integrazioni ai documenti progettuali nonché di verificare l'assenza di carenze istruttorie che possano compromettere la completezza e la concreta realizzabilità dei progetti medesimi.

La valutazione delle proposte avverrà dando preferenza agli interventi che maggiormente risponderanno ai criteri di seguito indicati:

- maggior grado di efficienza energetica conseguita dall'intervento proposto
- coerenza con la visione strategica dell'Idroscalo;
- qualità del concept progettuale;
- capacità di generare valore pubblico, culturale, sportivo e ambientale;
- sostenibilità economico-finanziaria;
- adeguatezza del canone da corrispondersi all'Ente
- esperienza del proponente;
- compatibilità paesaggistica e ambientale.
- Durata non superiore a 15 anni

All'esito di questa fase verrà stilata una graduatoria con evidenza delle proposte ritenute non idonee e della proposta ritenuta più meritevole, maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Ente concedente. La fase valutativa si concluderà con un provvedimento motivato in merito alla percorribilità delle proposte.

L'Ente concedente si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi previste all'art. 193 del Codice dei contratti pubblici qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Ente concedente medesimo.

Procedura di valutazione ai sensi dell'art. 193, comma 6 del Codice dei contratti pubblici

L'Ente concedente comunica ai soggetti che hanno presentato candidatura, la proposta

ritenuta maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il proponente selezionato ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la successiva approvazione il progetto risultato maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche. Se il proponente non apporta le modifiche e integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'Ente concedente entro il termine dalla stessa indicato, la proposta è respinta con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Ente concedente conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione.

Approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193, comma 7 del Codice dei contratti pubblici Il progetto di fattibilità tecnica ed economica selezionato sarà integrato, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 dell'Allegato I.7 del Codice dei contratti pubblici anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'articolo 38 del medesimo Codice dei contratti pubblici. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Ente concedente.

Procedura di gara ai sensi dell'art. 193, commi 8, 9, 10, 11, 12 del Codice dei contratti pubblici

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, saranno posti a base di gara per l'affidamento dell'intervento in esame nei tempi previsti dalla programmazione. Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

I concorrenti, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando, presenteranno un'offerta contenente il piano economico finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica e le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando. Le offerte saranno corredate delle garanzie di cui all'articolo 106 del Codice dei contratti pubblici. L'ente concedente stazione appaltante redigerà una graduatoria e nominerà aggiudicatario il soggetto che presenterà la migliore offerta.

Non è previsto il diritto di prelazione per il proponente che non risultasse aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

Il presente Avviso Pubblico è finalizzato esclusivamente a sollecitare eventuali proposte da parte degli operatori economici interessati alla realizzazione del medesimo intervento oggetto della proposta di project financing pervenuta.

La presentazione della proposta non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo non esaustivo, gli studi effettuati e i progetti presentati. Con il presente Avviso Pubblico non è indetta una procedura di gara e l'Ente concedente, si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la presente procedura esplorativa senza che gli operatori economici interessati possano vantare alcuna pretesa. Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 193 del Codice dei contratti pubblici.

Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali"

si comunica che i dati relativi ai soggetti partecipanti alla gara, saranno trattati in relazione alle operazioni di espletamento della gara medesima ed alle successive esigenze contrattuali ed agli adempimenti legali e fiscali, conseguenti l'affidamento. Il trattamento sarà effettuato mediante l'utilizzo di strumenti e procedure idonee a garantire la sicurezza e riservatezza del soggetto interessato ed evitare l'indebito accesso a soggetti terzi o persone non autorizzate, sia mediante supporti cartacei che attraverso l'ausilio di strumenti informatici. In particolare, si comunica che:

- il trattamento riguarda qualunque operazione o complesso di operazioni, svolti con o senza l'ausilio di mezzi elettronici o comunque autorizzati, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e distribuzione dei dati.
- I dati saranno trattati per le finalità connesse all'espletamento di tutte le fasi relative all'appalto in questione.
- Il trattamento dei dati avverrà con procedure atte a garantirne la sicurezza

Titolare del trattamento dati è la Dott.ssa Olga Nannizzi

Informazioni e chiarimenti

Il soggetti interessati potranno richiedere i dati relativi agli edifici e/o alla proposta già presentata, oltre a eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione delle proposte, inviando una richiesta al Responsabile unico del progetto entro e non oltre 45 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso mediante e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: segreteria.idroscalo@cittametropolitana.mi.it – tel. 366 6756090

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato ovvero con modalità diverse da quella sopra indicata.

Responsabile del Procedimento

La responsabile del procedimento è la Dott.ssa Olga Nannizzi

Pubblicazione

Il presente avviso è pubblicato:

- sull'Albo Pretorio della Città Metropolitana di Milano;
- nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti";
- sul sito istituzionale dell'Ente e sul sito Idroscalo.org

La Direttrice del Settore Idroscalo
Dott.ssa Olga Nannizzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e Dlgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.