



**Regione  
Lombardia**

**ACCORDO LOCALE SEMPLIFICATO**

**FRA**

**REGIONE LOMBARDIA E COMUNE DI CESATE**

**PER LA REALIZZAZIONE DEL 1° LOTTO DEL NUOVO  
PALAZZETTO DELLO SPORT PRESSO IL CENTRO  
SPORTIVO COMUNALE**

**ALLEGATO “A”  
RELAZIONE TECNICA**

## Criteri generali

Il Comune di Cesate è confinante con i Comuni di Senago, Solaro, Garbagnate Milanese, Limbiate e Caronno Pertusella, trovandosi quindi ad essere nell'intersezione tra la Città Metropolitana di Milano, di cui fa parte, e le province di Monza-Brianza e Varese.

Nella vasta area di cui al punto A) di circa 51 kmq pari ad una popolazione di circa 130.000 abitanti, non sussiste un Palazzetto dello Sport con caratteristiche polisportive e paraolimpiche e con un livello di prestazioni energetiche simile a quello oggetto d'accordo tra le parti.

L'area del Centro Sportivo Comunale di Cesate, di proprietà comunale, nella quale verrà realizzato il nuovo Palazzetto dello Sport, si trova in prossimità del Parco Regionale delle Groane fungendo, nella sua riqualificazione urbana, da potenziale "Porta d'accesso al Parco" e tramite la cerniera verde del Nord-Ovest, anche al Parco del Lura.

L'attuale situazione di degrado ed illegalità, che vede coinvolta questa zona del Parco delle Groane e che si evince anche dal finanziamento di Regione Lombardia alla richiesta del Comitato Ordine e Sicurezza della Prefettura di Milano denominato "Progetto Parchi", frena il desiderio di cittadini e famiglie di usufruire dei servizi e del rapporto persona-natura che il Parco delle Groane può offrire.

Le attuali istanze di rafforzamento della sicurezza e rilancio del territorio avanzate dalla cittadinanza e attese da molti anni impongono un approccio variegato e pluridimensionale.

L'attuale palestra, realizzata negli anni '80 del secolo scorso, si trova in uno stato di criticità strutturale che si palesa, in particolare:

- i. nelle risalite d'umidità dovute all'inadeguata progettazione delle fondazioni;
- ii. nell'inadeguato efficientamento energetico per impianti e strutture ormai obsolete;
- iii. nell'impossibilità di svolgere adeguata pratica sportiva per l'irregolarità delle misure dei campi da Basket e Volley in coerenza con le relative Federazioni;
- iv. nell'incoerente rapporto areo-illuminante.

Il Centro Sportivo di Cesate è attualmente diviso in due aree: una dedicata al calcio, gestita dall'ASD Sporting Cesate ed usufruita anche da realtà sportive sovracomunali; l'altra, che interessa la realizzazione del Palazzetto dello Sport, gestita dall'ASD Friesian Team che ospita numerosi atleti, provenienti anche dai paesi limitrofi, alcuni dei quali hanno anche raggiunto traguardi sportivi di livello nazionale ed internazionale.

Il Comune di Cesate è convenzionato con l'Associazione Nazionale Alpini di Milano e dispone di una squadra di volontari di Protezione Civile locale. Nell'attuale Piano di Emergenza Comunale l'area che delimita il Centro Sportivo è stata individuata come apparato ricettivo in occasione di eventi catastrofici (quali, a titolo di esempio, alluvioni, terremoti, eventi pandemici, ecc.) e il nuovo Palazzetto dello Sport verrebbe individuato come apparato ricettivo coperto più idoneo, capiente e strutturalmente adeguato, anche dal punto di vista della sicurezza anti-sismica (classe IV, permettendo così un utilizzo in caso di calamità naturale), dell'attuale palestra che peraltro, pur con tutti i suoi limiti, è già stata utilizzata sia per la campagna

antinfluenzale 2020 con i Medici di Medicina Generale, sia come hub vaccinale nella prima fase della campagna vaccinale anti-Covid.

Nella medesima area, esterna all'area oggetto di ALS, è in fase di realizzazione una struttura destinata ad ospitare eventi all'aperto quali feste di paese, manifestazioni culturali e ritrovi di associazioni, nonché a fungere da punto di ristoro per tutti i fruitori ed utenti del Parco delle Groane.

Fermo restando gli elementi caratteristici sopra elencati, la proposta d'intervento rispetta i seguenti parametri (cap. 4 art. 8 comma 8 lettera A) L.R. 19 del 29/11/2019:

Conformità urbanistica	La proposta non comporta variante agli strumenti urbanistici
Dimensione territoriale dell'intervento	Proposta che riveste carattere locale, ma in ogni caso Regionale, e non contiene elementi di complessità tecnica e procedurale tali da rendere necessaria l'attivazione di un accordo di programma (AdP)
Numero di soggetti pubblici coinvolti	Coinvolge un numero limitato di sottoscrittori, Regione e Comune, fermo restando la possibilità per il soggetto proponente l'ALS di coinvolgere autonomamente altri enti locali anche con loro forme associative o organizzazione rappresentative, al fine di rispondere, mediante la realizzazione del progetto, ai bisogni ed alle progettualità dei territori e delle comunità locali.
Impatto finanziario complessivo	Presenta un quadro dei costi di ammontare pari ad €. 3.000.000,00
Complessità del procedimento	E' già stata acquisita l'autorizzazione paesaggistica da parte del Parco delle Groane in data 01.07.2022 n. 149D-2021-APO.  E' già stato ottenuto il parere del CONI.
Presenza o meno di soggetti privati	Relativamente alla presenza di soggetti privati si segnala che non è prevista la presenza di alcun soggetto privato.

Il nuovo Palazzetto dello Sport presso il Centro Sportivo Comunale di Cesate, si pone l'obiettivo della promozione dell'attrattività del sistema regionale e dello sviluppo di interventi per lo sport, anche come leva sociale (cfr. PRS Missione 18) nonché, attraverso la realizzazione di insediamenti architettonici di qualità, l'obiettivo di attrarre investimenti e generare ritorni economici per tutto il territorio attraverso funzioni ricreative, culturali e sportive (cfr. PRS Missione 19), permettendo una vera promozione della pratica sportiva e dei valori che lo sport esprime (cfr. PRS Missione 19).

La nuova struttura produrrebbe vantaggi legati alla promozione dello sport a livello di salute pubblica, integrazione e inclusione sociale, rispondendo alle aspettative regionali attestanti che

*[...] lo sport è uno strumento strategico per migliorare il benessere psicofisico della persona e promuovere stili di vita sani, per trasmettere valori quali il rispetto degli altri e delle regole, per favorire l'integrazione, l'inclusione e la coesione sociale, oltre che la crescita della persona e della socialità, sarà sostenuta l'attività ordinaria e continuativa svolta dal sistema sportivo lombardo in virtù del ruolo di riferimento territoriale per la diffusione dello sport per tutti i cittadini [...]* (cfr. PRS Missione 6).

*E' intenzione di questa Amministrazione Comunale promuovere iniziative volte alla [...] collaborazione con soggetti del mondo sportivo e realtà scolastiche, sociali e sanitarie operanti sul territorio, volte a incentivare la pratica motoria quale fattore di prevenzione, formazione e di tutela della salute anche attraverso progettualità specifiche multidisciplinari, valorizzando in particolare l'attività motoria all'interno dei percorsi scolastici, anche con l'incremento delle ore settimanali dedicate allo sport e alle attività all'aria aperta. Tutte queste azioni saranno integrate con la realizzazione di manifestazioni sportive, riconducibili a tutte le discipline olimpiche e paralimpiche, nonché le discipline sportive associate, con l'obiettivo di avvicinare i cittadini alla pratica sportiva e ai valori che lo sport rappresenta, ma anche come strumento di promozione della visibilità e dell'attrattività dei territori e dello sviluppo della loro economia [...]* (cfr. PRS Missione 6).

L'intervento oggetto del presente accordo si sposa pienamente con gli obiettivi regionali esposti nel Programma Regionale di Sviluppo della XI legislatura aderendo a quanto previsto nel paragrafo Politiche Giovanili, Sport e Tempo Libero per cui lo sport è un fenomeno sociale ed economico d'importanza crescente che contribuisce in modo significativo agli obiettivi strategici di solidarietà e prosperità perseguiti dall'Unione Europea; è fonte di valori importanti come lo spirito di gruppo, la solidarietà, la tolleranza e la correttezza e contribuisce così allo sviluppo e alla realizzazione personale. Inoltre ha il potenziale enorme di riunire e raggiungere tutti, indipendentemente dall'età o dall'origine sociale. Non è superfluo, inoltre, ricordare come la pratica di attività sportiva produca benefici di varia natura per gli individui e per i bambini e i giovani in particolare: innanzitutto di natura fisica in quanto riduce la probabilità di sovrappeso e obesità e di disturbi cronici, ma anche di natura psicologica contribuendo alla crescita complessiva della persona, al benessere individuale e all'adozione di sani stili di vita, rafforzando il capitale umano e favorendo le relazioni sociali e più in generale l'integrazione. La promozione di attività e cultura sportiva diventa quindi un importante e produttivo investimento per la popolazione e il territorio, se pensata quale vettore di convivenza e dialogo. Da un punto di vista strettamente economico, lo sport è un settore dinamico e in rapida crescita che può contribuire agli obiettivi di sviluppo e creazione di posti di lavoro. Il settore dello sport, anche attraverso l'incoming legato ai grandi eventi sportivi, interagisce con il turismo e può stimolare il miglioramento delle infrastrutture e l'avvio di nuove collaborazioni per il finanziamento delle strutture sportive e ricreative. Si pratica sport soprattutto per passione e piacere, ma anche per mantenersi in forma, per svago e per ridurre i livelli di stress.

Il nuovo Palazzetto dello Sport, in virtù anche della sua collocazione strategica, sarà in grado di produrre benefici di rilievo e coesione territoriale grazie alla presenza nell'area di realtà private e pubbliche che possono interagire positivamente con il nuovo impianto sportivo. La creazione di un Palazzetto dello Sport consentirà infatti di promuovere lo svolgimento

dell'attività sportiva all'aperto anche oltre il limite fisico del centro sportivo con il coinvolgimento dell'Ente Parco Groane al fine di implementare la fruizione dei percorsi ciclopedonali già esistenti o in fase di realizzazione all'interno del parco naturale. Inoltre, tale iniziativa vuole raggiungere l'ulteriore scopo di riportare i cittadini a considerare il Parco delle Groane quale risorsa da proteggere ed incentivare, migliorando al contempo la qualità dell'ambiente urbano e la qualità della vita dei cittadini. In più, la presenza sul territorio di attori pubblici e privati che svolgono servizi in ambito sociale e sanitario deve stimolare l'interazione interdisciplinare tra l'area del benessere psico-fisico dell'individuo e quella più ludico-ricreativa, rappresentata da realtà imprenditoriali attive nel settore dei servizi di ristorazione e della cultura che possono interagire con l'ambiente sportivo e trarne beneficio.

L'intervento, in definitiva, si pone l'obiettivo di:

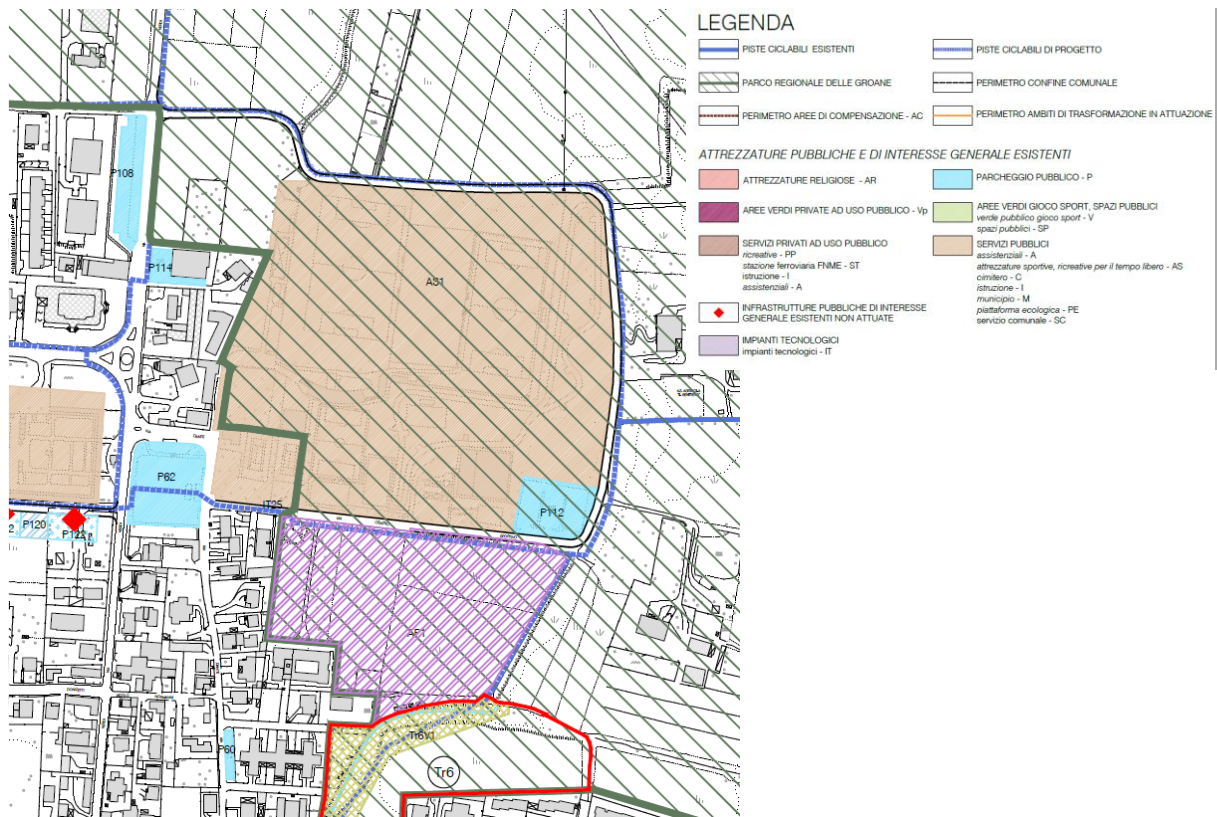
- i. creare un vero e proprio polo sportivo, culturale e ricreativo di rilievo sovracomunale;
- ii. riattivare il tessuto urbano per un miglioramento dello stato psico-fisico dell'individuo creando al contempo un punto di aggregazione e mitigazione delle diversità culturali, generazionali e fisiche;
- iii. incrementare l'attrattività turistica della zona interagendo con le offerte di servizio ora sottoutilizzate e presenti nel contorno;
- iv. rispondere alle istanze di rilancio socio-economico delle periferie e di contrasto alle significative e persistenti realtà di degrado e illegalità ora presenti.

Il progetto nel suo complesso:

- i. esalta il ruolo dello sport come mezzo di inclusione sociale e benessere collettivo;
- ii. adotta soluzioni moderne e sostenibili a livello energetico e sismico;
- iii. presenta una complessità e rilevanza di interesse regionale e contribuisce al perseguimento degli obiettivi comunali e regionali in materia di rigenerazione urbana, rafforzamento della sicurezza dei territori e valorizzazione della vocazione sportiva e aggregativa dell'area del Nord-Ovest Milano.

### **Inquadramento territoriale e urbanistico**

L'area per il vigente P.G.T., (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010, pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013, pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017, pubblicato sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017), è individuata come aree per "Attrezzature per Servizi Pubblici" ed in particolare per "attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero (AS)" di cui all'articolo 7.3 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.



L'area come già detto ricade all'interno del Perimetro del Parco delle Groane e pertanto è zona di tutela come previsto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per il vigente P.T.C. del Parco delle Groane l'area ricade nella "Zona per servizi" ed in particolare nella zona per servizi di interesse comunale di cui all'articolo 36.4 delle N.T.A. del Parco.

L'area ricade in parte nella classe di fattibilità geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni (di cui all'articolo 49 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T.) ed in parte, quella al confine con il limite della fascia di rispetto dei corsi d'acqua relativa al Torrente Guisa, in classe di fattibilità geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (di cui all'articolo 50 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T.). La progettazione del nuovo palazzetto ha tenuto conto delle indicazioni imposte per tale zona sulla base della relazione geologica appositamente redatta.

Dal punto di vista della classificazione sismica l'area ricade in zona Z4 A e pertanto la progettazione è stata eseguita con l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico finalizzato a determinare l'amplificazione sismica locale.

L'intervento richiede per quanto sopra indicato che sia acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica da parte delle Parco delle Groane; tale autorizzazione è stata emessa in data 01.07.2022 n. 149D-2021-APO.

Non è necessario acquisire altri pareri.

## **Delimitazione area e mappali**

Per quanto attiene la sola parte del Centro Sportivo interessata dall'intervento, l'area catastalmente è individuata al C.T. del Comune di Cesate al foglio n. 10 mappale n. 403 con una estensione di 23.760 mq.



## **Piano Triennale delle opere pubbliche**

L'intervento è previsto nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Cesate con denominazione "Riqualificazione Centro Sportivo Comunale – Realizzazione palazzetto dello Sport".

## **Caratteristiche tecniche e costruttive del progetto**

L'intervento prevede la demolizione della vecchia palestra e la realizzazione di un nuovo Palazzetto dello Sport per lo svolgimento di attività sportive multidisciplinari (pallavolo, basket, attività aerobiche, fitness, arti marziali, ginnastica a corpo libero, ecc.) nonché di attività culturali, ludiche e ricreative.

La progettazione è ad oggi in fase esecutiva a livello avanzato e sono già stati redatti tutti i computi metrici che consentono la definizione precisa del costo dell'opera anche e soprattutto dal punto di vista impiantistico e strutturale.

Il nuovo Palazzetto dello Sport comunale sarà aperto, inclusivo e privo di barriere architettoniche per spettatori e atleti. Inoltre, la nuova struttura permetterà l'omologazione dei campionati di diverse Federazioni Sportive, così diventando un punto di riferimento per molte realtà, tanto professionali quanto dilettantistiche, che oggi sono prive di un riferimento. **La struttura non è progettata per ospitare eventi internazionali.**

La struttura si ispira ai più elevati criteri di efficienza energetica con un'attenzione al contenimento dei consumi e al rispetto dell'ambiente, soprattutto a beneficio delle future generazioni, in linea con gli obiettivi nazionali di politica energetica e con le più recenti modifiche costituzionali. L'attuale edificio della palestra, realizzato in conformità alle disposizioni edilizie degli anni '80, non è più rispondente alle mutate normative anti-sismiche, specie considerando che il territorio regionale è sempre più spesso oggetto di fenomeni sismici.

La costruzione del nuovo edificio si colloca in un più ampio intervento di riqualificazione urbana dell'area del Centro Sportivo che prevede, tra l'altro, la riorganizzazione della viabilità, un adeguamento dei parcheggi di prossimità e la valorizzazione del percorso per accedere al Parco delle Groane. Parte di queste opere sono già state finanziate e sono in fase di progettazione definitiva; la riorganizzazione della viabilità sarà invece oggetto di successive progettazioni e finanziamenti; la viabilità esistente, così come i parcheggi esistenti, sono già in grado di assolvere alle dotazioni richieste dal nuovo Palazzetto dello Sport.

Il progetto prevede nel dettaglio la realizzazione di un immobile a forma di parallelepipedo, sormontato da un tetto quasi piano a sbalzo con struttura in legno lamellare sorretta da colonne in cemento armato esterne al corpo di fabbrica. La costruzione è composta da due "corpi" che costituiscono due distinti lotti di intervento: **Lotto 1 e Lotto 2.**

**La realizzazione del Lotto 2 non è oggetto del presente ALS che sarà realizzato successivamente con risorse comunali; è ricompresa nel presente ALS solo la realizzazione della parte strutturale (pilastri, impalcati e copertura) e la predisposizione impiantistica.** La scelta di suddividere l'intervento in due Lotti e quindi di differire momentaneamente la realizzazione della sala polivalente deriva dalla volontà dell'attuale Amministrazione Comunale di calibrare al meglio la dimensione e le dotazioni della sala stessa sulla base della recente esperienza pandemica vissuta in prima fila nella gestione della fase più critica.

Il Lotto 1 sviluppa al piano terra e ricomprende la palestra, dotata di spogliatoi per atleti ed arbitri, i servizi igienici, un'infermeria, gli uffici ed il deposito attrezzi.

Il Lotto 2 si sviluppa solo ed esclusivamente al piano primo a copertura del piano terra.

Il fabbricato

- per il Lotto 1 sviluppa a piano terra circa 975 mq;
- il Lotto 2 sviluppa al piano primo circa 556 mq.

L'edificio sarà realizzato con:

- fondazioni in c.a. e strutture di elevazione in c.a. a vista;
- strutture orizzontali dei solai e del tetto in legno lamellare;
- copertura in assito di legno inferiormente a vista e superiormente rivestita con guaina bituminosa;
- pareti di tamponamento e tramezzature in latero cemento tradizionale rivestite in lamiera grecata smaltata o in alternativa in corten;
- pareti continue vetrate trasparenti con struttura in legno lamellare naturale a vista, eventualmente oscurate da lamelle frangisole in legno naturale;
- tramezzature in latero cemento tradizionale, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, rivestimenti delle pareti intonacate, porte in metallo smaltato;
- impianti meccanici idraulici, di climatizzazione ed areazione a vista;
- impianti elettrici ed illuminazione a vista.

Le rete per lo smaltimento delle acque meteoriche, in parte esistente, sarà ristrutturata ed ampliata al fine di inserire un impianto di accumulo per il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili.

Le acque reflue saranno invece collegate alla pubblica fognatura.

**L'immobile in progetto si caratterizza per una elevata efficienza energetica e rappresenta ad oggi in tutta la Lombardia l'unico palazzetto dello sport ad impatto energetico quasi zero.**

Si allega alla presente l'APE redatto al fine di stabilire il risultato energetico atteso; come si può vedere **l'immobile sarà l'unico palazzetto dello sport in classe A2.**

### **Valutazione spese di gestione**

Il palazzetto dello sport dopo il suo definitivo collaudo sarà oggetto di bando per l'assegnazione della sua gestione ad enti no profit ed associazioni sportive dilettantistiche attive sul territorio di Cesate tra le quali la stessa ASD che attualmente ha in Gestione la palestra esistente.

I costi della sua gestione ordinaria (personale, utenze, assicurative, fiscali, amministrative), della sua pulizia e manutenzione ordinaria saranno pertanto a carico del Gestore.

Si procede comunque alla valutazione delle possibili spese di gestione.

Si stimano, sulla base della pregressa esperienza dell'attuale Gestore, i seguenti costi di gestione medi/annui:

- spese di manutenzione 5.000 €
- spese assicurative 3.000 €

- spese per le pulizie 6.000 €
  - altri costi per servizi 3.000 €
- per complessivi 17.000 €/annui.

Per valutare i costi legati ai consumi energetici di una struttura destinata ad una presenza non costante di utenti è stato necessario ipotizzarne le ore di utilizzo.  
Nel dettaglio si stimano quindi i seguenti consumi energetici:

**Impianti presenti:**

- 1 pompa di calore da 120 kWth per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti (spogliatoi, sala riunione, sala polifunzionale)
- 1 pompa di calore da 180 kWth per il solo riscaldamento dell'aria della palestra
- 2 caldaie a gas metano da 45 kWth per l'acqua calda sanitaria di tutto il fabbricato
- Impianto fotovoltaico che in fase 1 prevede la produzione di 33 kWp e in fase 2 (fase finale) avrà una produzione complessiva di 150 kWp.

**Ipotesi di utilizzo:**

- Pompa di calore da 120 kWth: 5 ore/giorno per 7 mesi/anno  $\geq 1050$  ore/anno
  - Pompa di calore da 180 kWth: 3 ore/giorno per 5 mesi/anno  $\geq 450$  ore/anno
  - Caldaia da 45kWth: 2 ore/giorno per 300 giorni/anno  $\geq 600$  ore/anno
- Sono presenti 2 caldaie a gas  $\geq 2 \times 600 = 1200$  ore/anno

**Stima consumi elettrici:**

- Pompa di calore da 120 kWth: ipotizzando un COP di 4,5 si può stimare un assorbimento elettrico di circa 30 kWel  $\geq 30 \times 1050 = 31500$  kWh/anno
- Pompa di calore da 180 kWth: ipotizzando lo stesso COP, si può stimare un assorbimento elettrico di circa 40 kWel  $\geq 40 \times 450 = 18000$  kWh/anno
- Caldaia a gas da 45 kWth: ipotizzando un assorbimento di circa 0,5 kW, si stima circa  $0,5 \times 1200 = 600$  kWh/anno. Ci sono 2 caldaie a gas, quindi  $2 \times 600 = 1200$  kWh/anno
- Totale assorbimento elettrico stimato:  $31500 + 18000 + 1200 = 50700$  kWh/anno

**Stima consumi di gas metano:**

- Ipotizzando un rendimento di circa 0,9  $\geq$  le due caldaie consumano  $2 \times (45/0.9) = 100$  kW  $\geq 1200 \times 100 = 120000$  kWh/anno
- 1 m<sup>3</sup> di gas metano permette circa 9,6 kWh  $\geq 120000 / 9,6 = 12500$  m<sup>3</sup> / anno

**Stima costi energetici (questi valori vanno visti in funzione del gestore):**

- Costo di 1kWh di energia elettrica = 0,30 €/kWh  $\geq 0,30 \times 50700 = 15.120$  € /anno
- Costo di 1m<sup>3</sup> di metano: 0,89 €/m<sup>3</sup>  $\geq 0,89 \times 12500 = 11.120$  €/anno

Complessivamente quindi si stimano costi di gestione, arrotondati per eccesso, per circa 45.000 €/annui, completamente azzerati alla chiusura della fase 2 quando entrerà a pieno regime l'impianto fotovoltaico di 150 kWp.

### **Dichiarazioni conclusive**

**Si dichiara con la presente che per l'intervento oggetto della richiesta di ALS non sono stati richiesti né ottenuti altri finanziamenti regionali.**