



Medaglia d'Argento al Merito Civile

## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

**Al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco – Pistoia**  
*com.prev.pistoia@cert.vigilfuoco.it*

**Al Genio Civile Settore Sismica – Pistoia**  
*regionetoscana@postacert.toscana.it*

**All’Azienda USL Toscana Centro – Zona Valdinievole**  
*prevenzione.uslcentro@postacert.toscana.it*

**Al Comitato Regionale CONI Toscana**  
*toscana@cert.coni.it*

**All’U.O.C. Lavori Pubblici - Patrimonio**  
**All’U.O.C. Territorio e Sviluppo**  
**All’U.O.C. Pubblica Istruzione, Cultura, Sport, Sociale, Turismo**  
**All’U.O.C. Bilancio e Risorse Umane, Tributi, Partecipate**  
**LORO SEDI**

**Al Proponente ASD Nuoto Valdinievole**  
*nuotovaldinievole@pec.it*  
*federico.orso@firenze.pecavvocati.it*

**Oggetto:** Indizione della Conferenza dei Servizi preliminare in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi degli art.li 14, comma 3, e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. e dell’art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, per la valutazione della documentazione presentata dalla ASD Nuoto Valdinievole relativa alla proposta di riqualificazione e ammodernamento della Piscina Comunale.-

## IL SINDACO

Richiamati:

- l’art. 14 comma 3 e 14-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- l’art. 4 comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021;

Considerato:

- che con Atti Notaio Alberto Carapelle Rep. n. 16459, Raccolta 7023, del 5 maggio 1999, registrato a Pescia in data 25 maggio 1999 al n. 746, e successivo Atto Integrativo Segretario Comunale Rep. 514 del 14 aprile 2014, registrato a Pescia in data 29 aprile 2014 al n. 7 Serie IV, è stata stipulata tra l’Amministrazione Comunale e l’ASD Nuoto Valdinievole una Convenzione per la gestione in concessione dell’impianto sportivo Piscina comunale e spazi annessi;
- che con Determinazione n. 966 del 23 dicembre 2025, a seguito dell’intenzione della stessa ASD di attivare una proposta di Finanza di Progetto per la riqualificazione dell’impianto



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

natatorio, è stata concessa una proroga tecnica alla gestione dell'impianto fino al 30 giugno 2026;

Preso Atto:

- che con pec acquisita al Protocollo Generale dell'Ente con il n. 29565 del 30 dicembre 2025, l'ASD Nuoto Valdinievole, tramite l'Avv. Federico Orso, ha presentato proposta di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021 avente ad oggetto "**La riqualificazione e l'ammodernamento della piscina comunale di Monsummano Terme**";
- che in particolare l'ASD ha trasmesso il Documento di Fattibilità delle Alternative Porogettuali (DOCFAP) corredata da un piano economico finanziario che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività,, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire per la riqualificazione e ammodernamento dell'impianto natatorio, inclusi gli interventi di efficientamento energetico;
- che l'ASD ha chiesto al Comune di Monsummano Terme di indire la Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, per valutare i contenuti della proposta progettuale "Alternativa 4", nonché dichiararne il pubblico interesse;

Rilevato che:

- in relazione alla complessità dell'intervento e tenuto conto, altresì, di quanto previsto dall'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, si rende necessario convocare la conferenza di servizi preliminare, in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi degli art.li 14, comma 3 e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, l'espletamento della conferenza di servizi preliminare è prodromica alla dichiarazione dell'interesse pubblico della proposta;

Visti gli art.li 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii., che dettano disposizioni in materia di conferenza di servizi;

Visto l'art. 4, comma 4 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2021 n. 38, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi;

Tenuto Conto che lo scrivente Ente è titolare della competenza sul procedimento in oggetto;

### INDICE

conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021 e dell'art. 14, comma 3 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, legge n. 241/1990, invitando a parteciparvi i soggetti e le Amministrazioni coinvolte per la valutazione del DOCFAP avente ad oggetto "**La riqualificazione e l'ammodernamento della piscina comunale di Monsummano Terme**", presentato in data 30 dicembre 2025, Prot. n. 29565 da ASD Nuoto Valdinievole con sede in Monsummano Terme, Piazza S. Pertini, Cod. Fisc. 91006300478, P. Iva 01136130471, così composto:



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

### INTRODUZIONE

1. Premessa
2. Il quadro normativo di riferimento. In special modo, il D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, e il Codice dei Contratti Pubblici
  - 2.1. Il contenuto del DOCFAP
  - 2.2. Il procedimento a seguito della presentazione del DOCFAP
  - 2.3. Le opportunità offerte dalla Legge Impianti
3. L’alternativa prescelta. Notazioni introduttive

### **PARTE I. Esame dello stato di fatto dell’area di intervento e suo inquadramento mediante corografia, stralcio dello strumento urbanistico comunale e verifica della compatibilità dell’intervento con gli strumenti urbanistici**

1. Lo stato di fatto dell’area di intervento
2. L’inquadramento dell’impianto
  - 2.1. Le coordinate geografiche
  - 2.2. L’inquadramento catastale
  - 2.3. L’inquadramento urbanistico: il piano operativo
  - 2.4. Geologia e geotecnica
  - 2.5. Idrologia e idraulica
  - 2.6. Caratteristiche strutturali
  - 2.7. Vulnerabilità sismica
  - 2.8. (segue): la verifica di vulnerabilità sismica
  - 2.9. La normativa coni
  - 2.10. Vincolistica
  - 2.11. Piano di gestione delle materie
  - 2.12. Interferenze
  - 2.13. Espropriazioni
  - 2.14. Criteri ambientali minimi

### **PARTE II. Le alternative progettuali**

1. Introduzione
2. Alternativa 0. Non realizzazione dell’intervento
3. Le ragioni di ammodernamento mediante demolizione e ricostruzione della copertura
  - 3.1. Alternativa 1. Ricostruzione della copertura con conservazione delle volumetrie e sagoma esistenti e inserimento di alcuni elementi di efficientamento energetico
  - 3.2. Alternativa 2. Ricostruzione della copertura con conservazione delle volumetrie e sagoma esistenti e inserimento di ulteriori elementi di efficientamento energetico
  - 3.3. Alternativa 3. Realizzazione di una nuova copertura ad arco e inserimento dei medesimi elementi di efficientamento energetico dell’alternativa 2
  - 3.4. Alternativa 4. Realizzazione di una nuova copertura inclinata sul versante meridionale e inserimento dei medesimi elementi di efficientamento energetico delle alternative 2 e 3
  - 3.5. Sintesi delle lavorazioni (e relativo costo) previste in ciascuna alternativa (dall’alternativa 1 all’alternativa 4)



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

4. Alternativa 5. Demolizione e ricostruzione integrale dell'impianto
5. Confronto delle alternative. In particolare: costi e tempi di esecuzione

### **PARTE III. Piano economico-finanziario**

1. Premessa e introduzione
  - 1.1. Oggetto dell'intervento
  - 1.2. Riferimenti normativi (D.Lgs. 38/2021)
  - 1.3. Durata dell'operazione
2. Descrizione del progetto
  - 2.1. Descrizione tecnica dell'opera e del servizio di gestione
  - 2.2. Soggetti coinvolti
3. Ipotesi di base del pef
  - 3.1. Ipotesi macroeconomiche (inflazione, tassi)
  - 3.2. Ipotesi a base della costruzione del pef
  - 3.3. Ipotesi fiscali
  - 3.4. Assunzioni chiave e criteri di prudenza
4. Piano degli investimenti (CAPEX) e fabbisogno finanziario
  - 4.1. Piano degli investimenti
  - 4.2. Fabbisogno finanziario
5. Piano dei costi di gestione (OPEX)
  - 5.1. Costo del personale
  - 5.2. Utenze e costi energetici
  - 5.3. Materiali di consumo e servizi per attività sportiva
  - 5.4. Servizi di gestione e costi generali
6. Fonti di finanziamento
  - 6.1. Capitale proprio (EQUITY)
  - 6.2. Finanziamenti bancari
  - 6.3. Contributo Amministrazione comunale
  - 6.4. Contributo a fondo perduto
7. Piano dei ricavi
  - 7.1. Ricavi da attività natatorie istituzionali
  - 7.2. Ricavi dall'utilizzo di altri impianti sportivi
  - 7.3. Prestazioni di servizi a terzi
  - 7.4. Ricavi commerciali
  - 7.5. Fitti attivi
  - 7.6. Quote associative
  - 7.7. Contributi pubblici in conto impianti
  - 7.8. Considerazioni riassuntive
8. Piano di ammortamento e rimborso del debito
  - 8.1. Ammortamento degli investimenti
  - 8.2. Piano di rimborso dei finanziamenti
  - 8.3. Oneri finanziari
9. Prospetti economico-finanziari previsionali
  - 9.1. Conto economico previsionale
  - 9.2. Stato patrimoniale previsionale
  - 9.3. Rendiconto finanziario previsionale



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

### 10. Indicatori di equilibrio economico-finanziario

#### 10.1. DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

## **PARTE IV. Elaborato volto ad illustrare il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento e dell'impatto sociale del medesimo**

1. Premessa

2. Obiettivi primari dell'intervento

3. I principali stakeholder

4. Elementi caratterizzanti la proposta in funzione della tutela ambientale

4.1. Specifiche tecniche dei componenti edilizi

I. Disassemblabilità

II. Materia recuperata o riciclata

III. Sostanze pericolose

IV. Componenti in materie plastiche

V. Tramezzature e controsoffitti

VI. Isolanti termici ed acustici

VII. Pavimenti e rivestimenti

VIII. Pitture e vernici

IX. Materiali strutturali

X. Acciaio.

XI. Impianti di illuminazione per interni ed esterni

XII. Impianti di riscaldamento e condizionamento

XIII. Obblighi generali

4.2. Analisi del consumo complessivo di energia

4.3. Analisi degli elementi progettuali

## **PARTE V. Sintesi dei principali termini e condizioni volti a regolare i rapporti tra l'ASD Nuoto Valdinievole e il Comune di Monsummano Terme**

1. Premessa. Sull'oggetto del presente allegato

2. Sintesi dei principali termini e condizioni dei rapporti tra l'ASD Nuoto Valdinievole e il Comune di Monsummano

## **PARTE VI. Istanza di indizione della conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 38/2021**

Elaborati grafici allegati

1. Documentazione fotografica stato attuale

2. Planimetria generale

3. Piante prospetti e sezioni stato attuale

4. Piante prospetti e sezioni stato di progetto

5. Quadro tecnico-economico di progetto



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

Considerata, per altro verso, la complessità e la rilevanza della proposta progettuale avente ad oggetto **“La riqualificazione e l'ammodernamento della piscina comunale di Monsummano Terme”**,

### CONVOCA

Seduta di apertura delle Conferenza di Servizi Preliminare per la presentazione della proposta progettuale, per il giorno

**13 gennaio 2026 alle ore 09:30  
presso gli uffici comunali posti in Via Diolaiuti 179, Monsummano Terme**

**A tal fine, si rappresenta che:**

- ai sensi dell'art. 7 dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., l'Amministrazione procedente è il Comune di Monsummano Terme;
- l'oggetto della determinazione da assumere è riferito all'ambito della **riqualificazione e ammodernamento della piscina comunale di Monsummano Terme**;
- i lavori della conferenza si svolgeranno secondo le modalità di cui agli art.li 14, comma 3 e 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- ai fini dello svolgimento dell'istruttoria, l'intera documentazione costituente la proposta progettuale, così come sopra elencata, è allegata alla presente comunicazione e depositata e consultabile dalle Amministrazioni partecipanti e da chi ne ha titolo per prenderne visione, presso l'U.O.C. Lavori Pubblici – Patrimonio avente sede in via Diolaiuti n. 179, I piano;
- è fissato in **quindici (15) giorni consecutivi** dalla data di ricevimento della presente indizione, il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte possono richiedere, ai sensi della lettera b), comma 2 dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., integrazioni documentali o chiarimenti relativi ai fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'Amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche Amministrazioni;
- il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni devono inviare le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza (art. 14, comma 3), è stabilito in **quarantacinque (45) giorni** dal ricevimento della presente, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 14, comma 3, terzo periodo di abbreviazione dei termini fino alla metà, e quindi è fissato per il giorno **21 febbraio 2026**, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine di conclusione del procedimento fissato dal D.Lgs. n. 38/2021 in **sessanta (60) giorni** dalla presentazione del DOCFAP (Prot. n. 29565 del 30.12.2025);
- la eventuale riunione in modalità sincrona di cui all'art. 14-ter, si terrà **entro dieci (10) giorni** dalla scadenza del termine di cui al precedente punto, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento;
- scaduto il termine entro il quale le Amministrazioni devono rendere le proprie determinazioni, l'Amministrazione procedente trasmetterà la determinazione motivata di conclusione della conferenza al richiedente, ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L. n. 241/1990, **entro cinque (5) giorni**;



## COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

- è fissato in **sessanta (60) giorni** decorrenti dalla data di presentazione del DOCFAP (Prot. n. 29565 del 30.12.2025), e quindi entro il **28 febbraio 2026**, il termine per la dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021;
- ai sensi dell'art. 14-bis, comma 3 della L. n. 241/1990, le Amministrazioni coinvolte rendono le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni, congruamente motivate, sono formulate in termini di assenso o dissenso e indicano, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico;
- fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione Europea richiedano l'adozione di provvedimenti espressi, **la mancata comunicazione della determinazione entro il termine perentorio di quarantacinque (45) giorni dal ricevimento della presente, ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3 dell'art. 14-bis della L. n. 241/1990, equivalgono ad assenso senza condizioni;**
- ai sensi dell'art. 4, comma 4, ultimo periodo, del D.Lgs. n. 38/2021, nel corso del procedimento il Comune può chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta.

Tutte le comunicazioni inerenti la presente conferenza dovranno essere inviate esclusivamente al seguente indirizzo pec: **comune.monsummano@postacert.toscana.it**.

**Il presente Avviso di indizione della Conferenza di Servizi sarà pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Ente – Albo Pretorio e nella Sezione “Avvisi”.**

Con le medesime modalità di cui sopra verrà data pubblicità alle determinazioni assunte in tale sede con il relativo atto conclusivo.

**Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare sarà pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Ente e nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021.**

IL SINDACO  
Simona De Caro

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.