

CONVEGNO

# Gare, prezzi, partenariato: impianti sportivi e Pubblica Amministrazione

## Realizzazioni pratiche di interventi in Partenariato

Dott. Massimo Cocchi - TIPIESSE SPA

UN APPUNTAMENTO  
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT & IMPIANTI | TSPORT



CON IL PATROCINIO DI



04/03/2026



## OPERE **CALDE** (art. 177, comma 4, primo periodo)

quelle dotate della capacità di generare reddito attraverso ricavi di utenza, in misura tale da ripagare i costi di investimento e di remunerare adeguatamente il capitale coinvolto nell'arco della vita della concessione



## OPERE **TIEPIDE** (art. 177, comma 4, primo periodo)

quelle che, pur avendo la capacità di generare reddito, non producono, tuttavia, ricavi di utenza in misura tale da ripagare interamente le risorse impiegate per la loro realizzazione, rendendo così necessario un contributo



## OPERE **FREDDE** (art. 177 comma 6)

quelle per le quali il privato che le realizza trae la propria remunerazione da pagamenti effettuati dalla pubblica amministrazione, in quanto non ci sono ricavi di utenza

## OPERE FREDDE – LOCAZIONE FINANZIARIA e CONTRATTO DI DISPONIBILITÀ

**art. 174.3** il PPP comprende locazione finanziaria e contratto di disponibilità

**art. 198.1** le proposte di iniziativa privata possono riguardare **tutti** i contratti di PPP

**art. 196.1** per finanziare la realizzazione, l'acquisizione e il completamento di opere pubbliche gli enti possono stipulare contratti di locazione finanziaria

**art. 197.2** il canone di disponibilità è commisurato al periodo di godimento dell'opera

**art. 196.3** per applicare le norme del PPP è necessario il trasferimento del rischio operativo

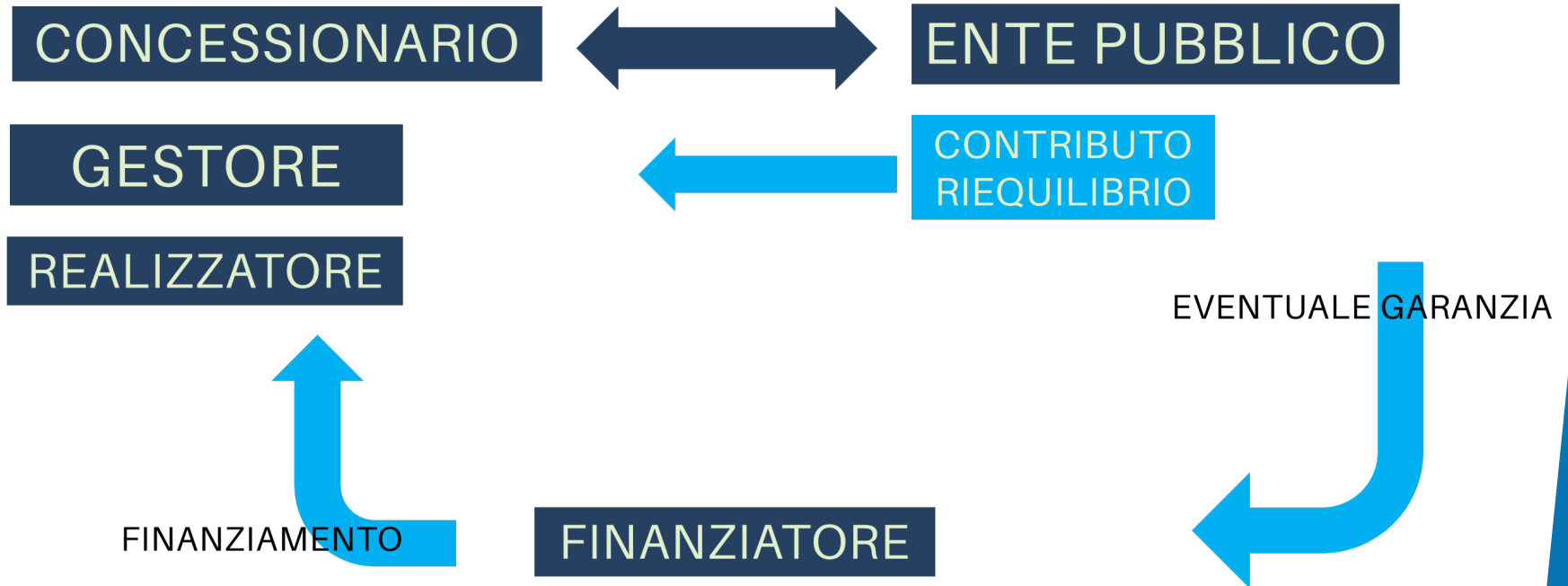
(corretta allocazione dei rischi linee guida Anac n.4, del 22 maggio 2013)

Il partner privato sopporta il rischio di costruzione e almeno uno tra:

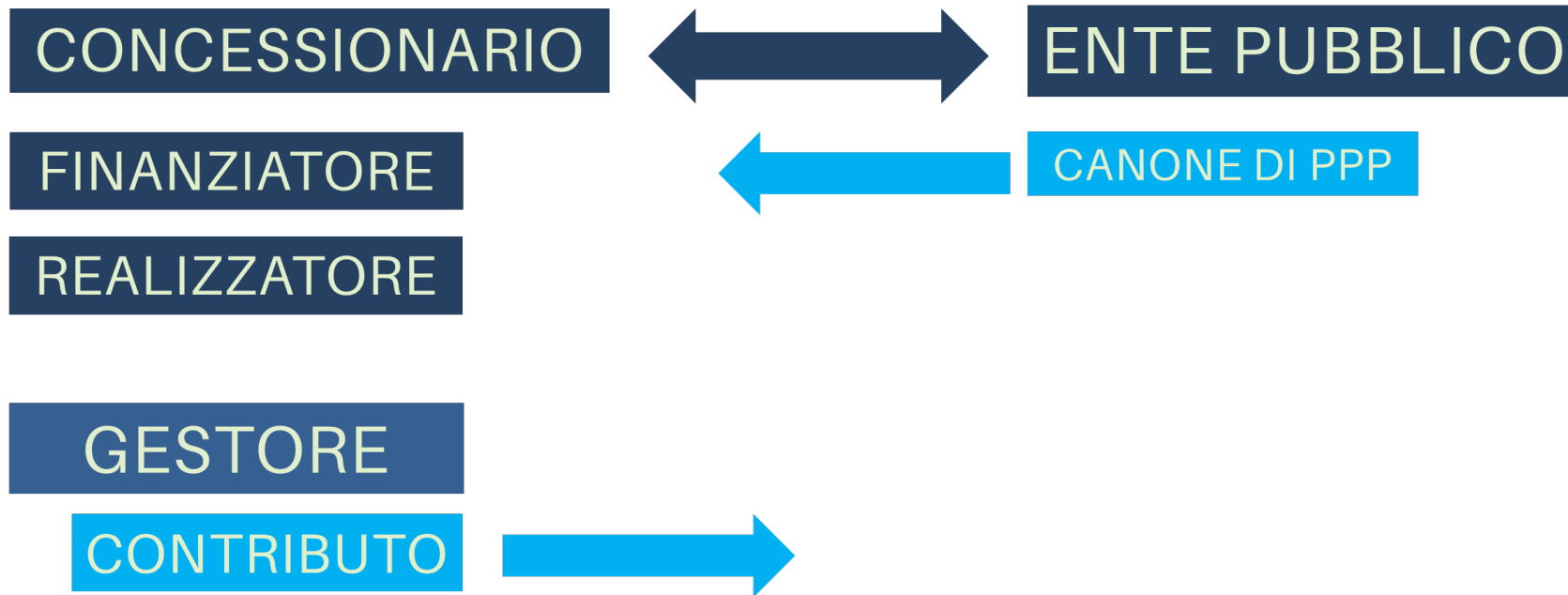
- rischio di disponibilità
- rischio di domanda



# CONCESSIONE



# PPP LEASING - DISPONIBILITA'



## **NORMATIVA SPECIALE**

### **PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI IN PARTENARIATO PUBBLICO- PRIVATO**

**D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38:** 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.

#### **Art. 4 Misure di concentrazione, accelerazione e semplificazione**

Al fine di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi l'operatore può presentare una proposta PPP semplificato (anche di intesa con ASD utilizzatrici dell'impianto)  
*Se l'importo è inferiore a 1 milione di euro (oppure contributo pubblico < 50% ) l'affidamento avviene senza gara*

#### **Art. 5 Associazioni e Società Sportive senza fini di lucro**

Possono presentare una proposta per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni.  
*(ex art. 15, comma 6, DECRETO-LEGGE 25 novembre 2015, n. 185)*

# CITTA' DI MERATE

la **PRIMA** procedura disciplinata degli artt.153, cc. 19 e 19-bis, nonché 160-bis del d.lgs. n. 163/2006  
DECRETO-LEGGE 13 maggio 2011, n. 70

22 febbraio 2013: proposta spontanea  
12 marzo 2013: pubblico interesse  
30 maggio 2014: presentazione offerta  
1 aprile 2015: firma del contratto  
25 settembre 2015: validazione progetto  
30 maggio 2016: consegna lavori  
31 ottobre 2017: fine lavori

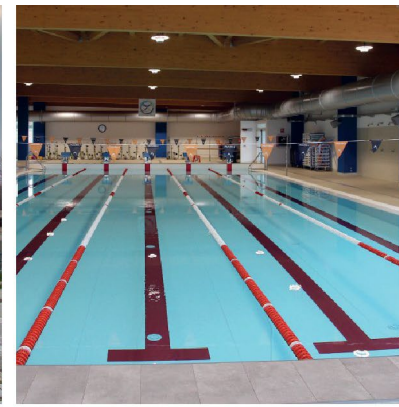
importo finanziato: 5.259.089,77  
importo lavori: 4.325.800,00  
canone PPP leasing: 408.770,15  
canone di gestione: 200.000,00  
saldo spese correnti ente: 208.770,15



- PISCINE
- WELLNESS
- PALAZZETTI E PALESTRE
- PAVIMENTAZIONI SINTETICHE

# MERATE (LECCO)

centro sportivo | wellness | fitness | nuoto



#### NUOVE VASCHE E SPAZI FITNESS PER UN IMPIANTO COMPLETO

L'ampiamiento del Centro Sportivo di Merate ha rappresentato un intervento strategico per arricchire l'offerta natatoria e potenziare i servizi dedicati al benessere e all'attività fisica. Il progetto ha previsto la realizzazione di nuove vasche coperte e il ridisegno degli spazi interni, con l'obiettivo di migliorare la funzionalità dell'impianto e rispondere in modo più efficace alle esigenze degli utenti, dalle famiglie agli sportivi, fino ai gruppi scolastici.



L'intervento più significativo ha riguardato la creazione di una seconda vasca coperta, progettata come spazio polifunzionale in grado di accogliere corsi di nuoto, attività riabilitative, aquafitness e momenti dedicati al benessere. La nuova struttura dialoga con la vasca principale attraverso un percorso interno fluido e ben organizzato, garantendo continuità d'uso e una gestione ottimizzata dei flussi. La luminosità naturale, ottenuta tramite ampie superfici vetrate e una copertura progettata per garantire comfort termico, contribuisce a rendere la nuova area acquatica accogliente e moderna.



Parallelamente, è stato ampliato e riorganizzato il settore fitness e attività a secco, oggi dotato di una sala attrezzi più ampia, aree dedicate ai corsi e spogliatoi aggiornati secondo criteri di ergonomia, sicurezza e fruibilità. Gli spazi sono stati progettati per sostenere un utilizzo intensivo, con materia-



li resistenti all'umidità e soluzioni tecniche che agevolano la manutenzione quotidiana.

#### COMFORT, ACCESSIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ

Una particolare attenzione è stata riservata ai percorsi interni e all'accessibilità, con l'obiettivo di rendere il centro sportivo fruibile a tutte le fasce d'età e a utenti con mobilità ridotta. La nuova distribuzione consente una separazione più chiara tra area vasche, area fitness e zone servizi, migliorando la sicurezza e riducendo i tempi di spostamento.

Dal punto di vista tecnico, la scelta di materiali ad alte prestazioni e l'adozione di impianti di climatizzazione e trattamento aria di nuova generazione rendono il complesso più efficiente e sostenibile, con un miglior controllo dell'umidità e un risparmio energetico significativo. L'involucro edilizio, potenziato nei suoi valori di isolamento termico, contribuisce a mantenere costante il comfort climatico interno.

#### UN IMPIANTO A SERVIZIO DEL TERRITORIO

Grazie a questo ampliamento, il Centro Sportivo di Merate si presenta oggi come un polo natatorio e fitness moderno, completo e adatto a un utilizzo continuativo durante tutto l'anno. Le nuove vasche e gli spazi riorganizzati offrono opportunità di attività sportiva a tutte le età, rafforzando il ruolo dell'impianto come punto di riferimento per la città e per il territorio circostante.



Dott. Massimo Cocchi - Realizzazioni pratiche di interventi in Partenariato

# CITTA' DI BERGAMO

procedura disciplinata degli artt. 174, co. 3, 193, 198, co. 1, e 196 del D.lgs. n. 36/2023

28 luglio 2023: proposta spontanea  
1 febbraio 2024: delibera di pubblico interesse  
25 marzo 2024: indizione procedura di gara  
19 luglio 2024: aggiudicazione  
21 ottobre 2024: firma del contratto  
26 giugno 2025: approvazione progetto esecutivo  
luglio 2025: consegna lavori  
settembre 2027: fine lavori

importo da finanziare: 24.620.461,00  
importo lavori: 19.742.706,18  
contributo iniziale (versato a collaudo): 3.000.000,00  
canone PPP leasing: 1.740.817,34  
canone di gestione: 500.000,00  
saldo spese correnti ente: 1.240.817,34

# Tipiesse realizza in PPP la riqualificazione delle piscine Italcementi di Bergamo

Le formule di Partenariato Pubblico Privato previste dalla legge consentono agli Enti Pubblici di far realizzare un'opera a soggetti privati a fronte del pagamento di un canone di leasing, in modo che l'Ente non debba affrontare subito la spesa per la costruzione.

Tipiesse è stata la prima società a intraprendere la realizzazione di impianti sportivi pubblici in Partenariato Pubblico Privato.

Ai primi di luglio sono iniziati i lavori per uno degli ultimi importanti interventi di PPP che Tipiesse si è aggiudicata quale capogruppo del team di realizzatori.

## Le piscine Italcementi

L'area delle piscine Italcementi si trova a nord-ovest del territorio di Bergamo, al confine tra il quartiere di Santa Lucia e quello dei Colli di Bergamo, ed occupa una superficie di 36.900 mq di cui 6.300 mq costituiscono la superficie coperta dai fabbricati; la restante parte è destinata a verde attrezzato di pertinenza. La struttura comprende un edificio che ospita le vasche coperte e una palestra, e un ampio parco estivo nel quale sono collocate le vasche scoperte. Le criticità presenti sulla struttura esistente sono diverse: si tratta di carenze prestazionali, normative e funzionali / gestionali.

In particolare, la compresenza di due attività con funzioni e utenze così diversificate (piscina e palestra) complica non poco la gestione in relazione alla

presenza di una superficie ed un volume di grandi dimensioni che, pur offrendo un prezioso servizio alle società sportive cittadine, non è in grado di generare un reddito necessario al suo mantenimento.

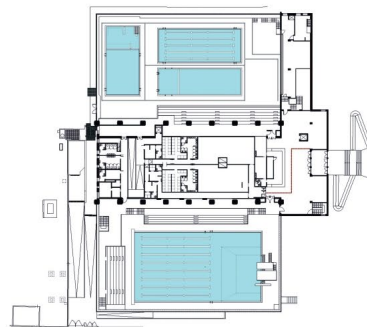
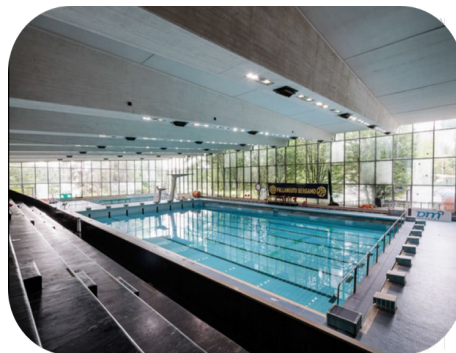
## Il progetto

Con il progetto di riqualificazione si prevede di trasformare l'intero comparto in un polo natatorio con attività diversificate a seconda dell'utenza.

Il centro sportivo sarà quindi completamente riconfigurato all'interno dell'edificio esistente che verrà trasformato in un polo acquatico in grado di ospitare sia l'attività agonistica, progettata secondo la normativa sportiva e che andrà ad inserirsi nella zona in precedenza occupata dalla palestra; sia attività non competitive e ludiche con spazi dedicati ai bambini, alle famiglie e al nuoto libero.

Il progetto prevede quindi di intervenire attraverso la riqualificazione completa dell'edificio esistente con una revisione complessiva degli spazi e dell'offerta di servizi, e la riqualificazione del solarium esterno con la ristrutturazione del blocco spogliatoi e la conferma degli spazi acqua esistenti.

All'interno si prevede quindi di trasformare l'attuale comparto nuoto e tuffi in uno spazio con componenti legate al divertimento, al relax e al nuoto libero (ambito "divertimento"), di creare un nuovo ambito nuoto agonistico dedicato



al nuoto, alla pallanuoto e ai tuffi (ambito "sport") nell'area palestra esistente e di rivedere completamente le funzioni del corpo centrale di collegamento. All'esterno si conferma il posizionamento e la destinazione delle diverse vasche esistenti (anche in considerazione dei lavori di riqualificazione attuati negli ultimi anni) ma, per questi ambiti, si prevede la realizzazione di un nuovo sistema impiantistico.

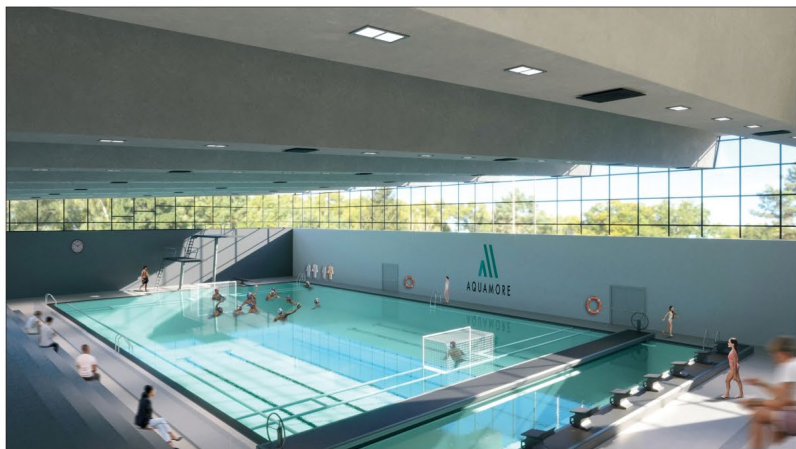
Sempre in una logica di implementazione dei servizi offerti, diversamente da quanto succede attualmente, il parco ed il solarium estivo saranno aperti alla cittadinanza anche nel periodo invernale. Si tratta quindi di "restituire" alla cittadinanza un'ampia area verde attualmente preclusa durante la stagione invernale.

Al fine di renderla maggiormente fruibile la proposta prevede da un lato di rea-

lizzare, lungo il margine sud / ovest del parco un'area allenamento composta da un percorso vita / calisthenics e da una parete di arrampicata per bambini e, dall'altro, di organizzare eventi e manifestazioni di carattere sportivo e culturale dando a quest'area una connessione e una funzionalità molto più estesa di quanto accade attualmente.

## I partner di Tipiesse

La proposta di partenariato vede affiancati a Tipiesse quale capogruppo realizzatore Myrtha Pools e Pederzani Impianti; BCC Leasing Spa quale finanziatore; Aquamore (partecipazioni & Gestioni Srl) quale gestore e mantentore; Studio28architettura e Tekn&co Srl quali progettisti indicati.



Profilo azienda

**tipiesse** S.p.A.  
IMPIANTI SPORTIVI

Lo sport è il grande protagonista della storia di Tipiesse. Una storia imprenditoriale che ha portato l'azienda a giocare un ruolo di primo piano nel settore, diventando soggetto di riferimento per il finanziamento, la progettazione, la costruzione e la manutenzione di impianti sportivi. Il risultato sono strutture realizzate in tutta Italia efficienti, dall'alto contenuto tecnologico, dal basso impatto ambientale e dalla durabilità e facile manutenzione, che hanno portato Tipiesse ad affiancare, come general contractor strategico, enti pubblici e società private.

**Dott. Massimo Cocchi - Realizzazioni pratiche di interventi in Partenariato**

# COMUNE DI MONTEPERTOLI

procedura disciplinata dall'art. 188 del D.lgs. n. 50/2016

26 ottobre 2015: scadenza procedura di gara

28 aprile 2016: firma del contratto

29 settembre 2016: approvazione progetto esecutivo

24 ottobre 2016: consegna lavori

23 aprile 2017: fine lavori

importo da finanziare: 1.819.152,00

importo lavori: 1.684.400,00

canone PPP disponibilità (15a): 210.000,00

# Centro sportivo a Montespertoli (Firenze)

di Miry Kato Russo

Il Comune di Montespertoli nell'ambito del percorso di riqualificazione delle strutture sportive esistenti nel proprio territorio, ha affidato i lavori relativi al Centro Sportivo Comunale mediante il strumento del "contratto di disponibilità" previsto dal nuovo Codice degli Appalti, tra questi, la realizzazione di una nuova pista di atletica con marito cobalto in opera.

Il Centro Sportivo Comunale era costituito da un campo di calcio di misura regolamentare in erba naturale, un campo sussidiario in erba

naturale sempre per il calcio a 11, una tribuna da 500 posti al servizio del campo principale e una piccola tribuna da 100 posti a fianco del campo sussidiario, oltre a spogliatoi e servizi. Il campo principale in erba naturale era sprovvisto della pista di atletica, con la presenza solo di un rettilineo, non pavimentato, destinato ad allenamenti. Era tuttavia disponibile lo spazio per la realizzazione di un anello completo intorno al campo.

Il marito in erba naturale del campo sussidiario risultava in pessimo stato e per questo richie-

La nuova pista di atletica al Centro Sportivo comunale di Montespertoli.

The new athletic track in the municipal sports club of Montespertoli.

Sotto, panoramica generale del centro sportivo. Nella foto piccola, il taglio del marito con presenza del marito più in alto e la tribuna in grigio, il sistema costruttivo del marito per la pista di atletica. Nella pagina accanto, il marito con la tribuna sul lato destro, pista senza pista con il campo di calcio a 11 al centro.

Alto, generale plan of the sports center in the "municipal sports club" of Montespertoli. In the small photo, the section of the track with the tribuna on the right, track without track with the football field in the center.

dova una necessaria e radicale manutenzione e riqualificazione, sia per il marito di gioco che per l'ingegnere.

Anche i proiettori per l'illuminazione dell'area di gioco appaiono vetusti e necessano di sostituzione al fine di garantire una adeguata illuminazione e una necessaria messa a norma delle linee e dei quadri dedicati.

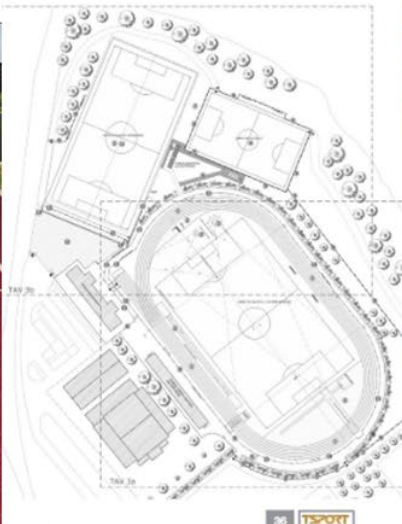
L'intervento di riqualificazione e sistemazione del centro sportivo è stato concepito per rispondere ai più ampi e moderni esigenze di utilizzo del centro stesso, attraverso la distribuzione di interventi mirati ad adeguare alle norme vigenti gli impianti sportivi esistenti ed a integrarli con altre di nuova realizzazione.

Le opere realizzate consistono quindi nella realizzazione di una pista di atletica leggera da 400 metri di lunghezza e 6 corsie, in pavimentazione sintetica, comprendente di tutto lo podio per i salti e per i lanci, inoltre, nella sostituzione del marito naturale del campo sussidiario con un marito in erba sintetica e nella costruzione ex-novo di un campo di calcio a 7 con marito in erba sintetica completo di piccolo

tribuna per spettatori, impianto di illuminazione a led, sistema di collegamento in massa i subaltobocconi e reception.

Nella progettazione della pista d'atletica, si è tenuto conto di alcune accorgimenti come, ad esempio, l'individuazione di nuove localizzazioni per la podana dei salti e dei lanci per porre migliore agli spettatori una ottimali visibilità delle gare: sono state spostate di fronte alla tribuna centrale le podane del salto in lungo e salto alto, posizionando le podane del salto con l'asta e del lancio del giavellotto nella zona est del campo, concentrando ad ovest le podane per il lancio del disco, martello e del peso.

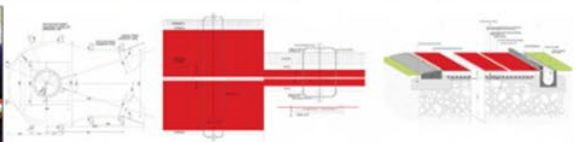
Un particolare differenziale (piste tonde) dal rosso/bordeaux) tra la pista di atletica e la zona di lancio e salto consente di meglio evidenziare le aree deputate alle varie gare, oltre a fornire una migliore resa estetica. Il nuovo marito sintetico è composto da un conglomerato di granuli di gomma SBR non di grandissima visibilità da 1 a 4 mm, legati con resina poliuretanica mono o bicomponente, contenuta in modo da garantire la por-



INFORMAZIONE DEL SERVIZIO DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA

INFORMAZIONE DEL SERVIZIO DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA

INFORMAZIONE DEL SERVIZIO DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA  
 AREA DI RICERCA E ATTIVITÀ DI RICERCA



Comune di Orio al Serio (BG)	nuovo palazzetto dello sport	€ 4.100.000,00	LEASING	FREDDA
Comune di Gorla Minore (VA)	manutenzione centro sportivo	€ 1.340.000,00	PROPOSTA LEASING	FREDDA
Comune di Vallecrosia (IM)	realizzazione parcheggio con copertura fotovoltaica	€ 3.300.000,00	PROPOSTA LEASING	CALDA
Comune di Tolentino (MC)	riconversione in erba sintetica del campo	€ 723.000,00	PROPOSTA DISPONIBILITÀ	FREDDA
Comune di Turbigo (MI)	realizzazione ex novo centro sportivo comunale	€ 4.400.000,00	PROPOSTA LEASING	TIPIEDA

CONVEGNO

# Gare, prezzi, partenariato: impianti sportivi e Pubblica Amministrazione

## Grazie per l'attenzione

DOTT. MASSIMO COCCHI

[info@massimococchi.com](mailto:info@massimococchi.com)

+39 3347521050

UN APPUNTAMENTO  
PROMOSSO E ORGANIZZATO DA

SPORT & IMPIANTI TSPORT



CON IL PATROCINIO DI



04/03/2026