COMUNE DI VERDERIO

Provincia di Lecco

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36

Manifestazione di interesse per la riqualificazione, la valorizzazione e la gestione del centro «Il Platano» – Via Contadini Verderesi, Verderio (LC)

1. Premesse e quadro normativo di riferimento

Il Comune di Verderio è proprietario del compendio immobiliare noto come centro «Il Platano», sito in Via Contadini Verderesi, attualmente in disuso e nella piena disponibilità dell'Ente. Il compendio comprende due locali chiusi e coperti (già adibiti a bar e a pizzeria/trattoria), un ampio cortile interno cinto da muro di recinzione e un'ala laterale ospitante il bocciodromo al coperto; il complesso è stato interessato da un profondo intervento di ristrutturazione, concluso nel 2025 (primo lotto), come meglio descritto nel proseguo e nell'Allegato C.

Con il presente avviso, redatto in conformità ai principi di trasparenza, non discriminazione e massima partecipazione, il Comune di Verderio intende avviare una consultazione preliminare di mercato, ai sensi dell'articolo 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito «Codice dei Contratti Pubblici» o «Codice»), per l'acquisizione di proposte progettuali e gestionali per la riqualificazione, la valorizzazione e la gestione del compendio stesso.

L'avviso è finalizzato a ridurre le asimmetrie informative tra l'Amministrazione e il mercato, acquisendo contributi, suggerimenti e soluzioni innovative per la riqualificazione e la gestione del suddetto immobile. La consultazione ha lo scopo di predisporre in modo ottimale gli atti per una futura procedura di affidamento, verificando la sostenibilità tecnica, economica e gestionale delle possibili soluzioni.

La presente procedura si svolge nel rispetto dei seguenti principali riferimenti normativi:

- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, con particolare riferimento agli artt. 74, 77, 78 e 193;
- legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;
- Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.

2. Oggetto e finalità

La consultazione ha per oggetto l'acquisizione di proposte progettuali, tecniche, gestionali ed economico-finanziarie per la valorizzazione dell'immobile, comprensive degli interventi di riqualificazione e completamento necessari e di un modello di gestione sostenibile.

Si precisa in modo inequivocabile che il presente avviso e la partecipazione alla consultazione non costituiscono un invito a offrire, né una procedura di gara o di affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito ovvero l'attribuzione di singoli punteggi, essendo l'avviso finalizzato esclusivamente ad acquisire informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione della futura azione amministrativa avente ad oggetto il compendio immobiliare di cui al punto 4.
La partecipazione non determina aspettative, né genera alcun diritto di prelazione o titolo di accesso privilegiato a successive procedure. Si specifica che il contributo prestato dai partecipanti alla presente consultazione è prestato gratuitamente, senza diritto a rimborsi di spese o altro emolumento e vantaggio economico.
All'esito della valutazione delle proposte pervenute, l'Amministrazione si riserva, a proprio insindacabile giudizio e in base all'interesse pubblico emerso, di:

a) non dare seguito alla consultazione, qualora nessuna proposta sia ritenuta meritevole di interesse;

b) avviare una procedura di dialogo competitivo ai sensi dell'art. 74 del Codice, qualora le soluzioni proposte richiedano un confronto approfondito per definire i mezzi più idonei a soddisfare le esigenze dell'Ente;

d) avviare, laddove ne sussistano i presupposti, una procedura di affidamento in concessione del bene pubblico, ovvero ogni altra procedura prevista dal Codice, in funzione delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione anche alla luce delle proposte pervenute.

3. Ente procedente e Responsabile Unico del Progetto (RUP)

Ente	Comune di Verderio
Sede	Viale dei Municipi, 2 – 23879 Verderio (LC)
Codice fiscale / P.IVA	03504880133
P.E.C.	infoverderio@halleypec.it
Telefono	039 590591
RUP per la presente fase	Dott. Luceri Lorenzo

4. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della consultazione è il centro di aggregazione «Il Platano», sito in Via Contadini Verderesi a Verderio, identificato al N.C.E.U. del Comune di Verderio al Foglio 4, Particella 2193, sub. 1 bocciodromo area esterna – sub. 3 centro ricreativo con parte limitata area esterna.
Il compendio ha la seguente consistenza:

- due locali chiusi e coperti, già adibiti a bar e a pizzeria/trattoria;
- un ampio cortile interno all'aperto, cinto da muro di recinzione, già utilizzato per attività sportive, serate danzanti e manifestazioni pubbliche;
- un'ala laterale sul perimetro, lato nord, ospitante campi regolamentari di bocce al coperto (bocciodromo), attualmente gestiti dalla società sportiva «Fulgor», iscritta alla federazione nazionale della disciplina, con cui la convenzione è stata di recente rinnovata;
- un locale adiacente al bocciodromo con spogliatoi, bagni e docce, compreso il bagno per le persone con disabilità, ristrutturato.

Il primo lotto di ristrutturazione, concluso nel 2025, ha interessato:

- il rifacimento delle pavimentazioni dei due locali coperti;
- la realizzazione del controsoffitto in legno del locale più grande;
- il rifacimento dell'impianto di illuminazione del locale più piccolo;
- la separazione dei locali cucina e magazzino dal locale più grande mediante parete in cartongesso;
- il rifacimento dei grandi serramenti verso il cortile e delle finestre verso l'esterno;
- la realizzazione di pluviali, pozzetti e impianto di scarico delle acque piovane in fognatura;
- il rifacimento di parte della pavimentazione del cortile;
- il nuovo impianto di riscaldamento dei due locali coperti con nuova caldaia;

- la ristrutturazione dell'edificio dei servizi adiacente al bocciodromo;
- la realizzazione delle uscite di sicurezza su Largo della Battaglia (lato sud) e sul parco «Peter Pan» (lato nord).

Restano da completare (secondo lotto): l'impianto di illuminazione del locale coperto più grande; il recupero dei locali di servizio (cucina e magazzino), sia nella parte muraria (pavimentazione, controsoffitto) che negli impianti (elettrico, riscaldamento, idraulico-sanitario) e nei serramenti; il recupero della muratura di recinzione, deteriorata in particolare sui lati ovest e nord.
Il compendio confina a nord con il parco giochi pubblico «Peter Pan» e a sud con il parcheggio pubblico di Largo della Battaglia;
E' ubicato lungo una via di transito verso la stazione ferroviaria ed è agevolmente raggiungibile a piedi. Una descrizione dettagliata delle consistenze, dello stato di fatto e di diritto, dell'inquadramento urbanistico e dei vincoli eventualmente esistenti, corredata da planimetrie e documentazione fotografica, è contenuta nell'Allegato C – Relazione descrittiva dell'immobile, che costituisce parte integrante del presente avviso.
L'immobile verrà concesso, all'esito della procedura eventualmente indetta dall'Amministrazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

5. Indirizzi, obiettivi e vincoli inderogabili dell'Amministrazione

Premesso che la qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e di gestione ricevute serviranno ad orientare l'attività dell'Ente riguardo la fattibilità, nonché la convenienza e l'opportunità, di procedere alla valorizzazione dell'immobile di cui è proprietario e a valutare le possibili modalità di affidamento a fronte del contesto attuale e dei possibili sviluppi nei confronti di diverse tipologie di destinatari del bene, le proposte dovranno essere elaborate nel rispetto dei seguenti indirizzi prioritari, considerati elementi essenziali e non derogabili.

- Sostenibilità economica e rischio: l'intervento dovrà essere finanziato interamente con capitali privati, senza contributi pubblici né in conto capitale né in conto gestione. Il rischio operativo legato alla costruzione/riqualificazione e gestione dell'opera e dei servizi dovrà essere allocato in capo all'operatore economico privato, in conformità con la normativa.
- Finalità pubbliche prevalenti: le attività prevalenti dovranno avere finalità di tipo sociale, culturale, formativo, sportivo e aggregativo, a beneficio di tutte le fasce della popolazione, con particolare attenzione alle categorie deboli, ai giovani e agli anziani, assicurando la coesistenza virtuosa con l'attività del bocciodromo già ospitato nel compendio e favorendo la collaborazione con le associazioni attive sul territorio.
- Servizi accessori: sono ammesse, in misura complementare e funzionale alla sostenibilità del progetto, destinazioni d'uso a servizi/terziario e attività commerciali compatibili con le finalità principali.
- Divieti d'uso: sono espressamente vietate le attività quali sale giochi e scommesse, centri massaggi, phone center, money transfer, sexy shop e altre attività ritenute pregiudizievoli, ad insindacabile giudizio dell'Ente, per l'immagine del Comune.
- Regime patrimoniale: mantenimento della proprietà pubblica dell'immobile rispetto a cui l'operatore privato è destinatario.
- Titoli e autorizzazioni: tutti gli interventi sull'immobile, compreso l'adeguamento normativo (tecnico, igienico, sanitario), l'ottenimento dei titoli abilitativi e le certificazioni necessarie, così come l'acquisizione di tutte le autorizzazioni e abilitazioni e comunque di tutti gli atti assentivi necessari per l'uso proposto e per le attività previste dalla gestione ipotizzata, saranno a totale cura e spesa dell'operatore.
- Gestione integrale: la proposta dovrà includere la gestione completa dell'immobile, inclusa la manutenzione ordinaria, per tutta la durata del rapporto, così come la fornitura dei beni mobili a tal fine necessari, sollevando l'Amministrazione da ogni onere.
- Canone concessorio: sarà valutato con favore il riconoscimento di un canone periodico a favore dell'Ente; l'operatore dovrà dare indicazione se intende proporre un canone fisso o un canone

variabile legato ai ricavi/utili, ovvero un canone misto (quota fissa e quota variabile) o altre modalità di determinazione dello stesso, indicando i criteri e i parametri per il suo aggiornamento nel tempo ed eventuale periodo iniziale di esenzione o riduzione per l'avvio della gestione.

- Durata del futuro affidamento: la durata massima del futuro affidamento non dovrà superare in ogni caso il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il soggetto privato recuperi gli investimenti effettuati, insieme con un congruo ritorno sul capitale investito.

6. Contenuto del contributo progettuale

Gli operatori economici sono invitati a presentare un contributo progettuale non vincolante, redatto in lingua italiana, che illustri una o più ipotesi di valorizzazione e contenga, almeno, i seguenti elementi:

- Relazione illustrativa e descrittiva: che illustri l'idea progettuale, le attività e i servizi che si intendono erogare, il modello di gestione proposto e le modalità con cui la proposta risponde agli obiettivi di cui al punto 5;
- Relazione tecnica: un elaborato tecnico che delinei, a livello preliminare, gli interventi di riqualificazione necessari, con una stima sommaria dei costi e dei tempi di realizzazione, non essendo richiesta la completezza formale prevista dal Codice, anche con cronoprogramma di massima per la realizzazione degli interventi;
- Schema delle destinazioni d'uso: indicazione della distribuzione funzionale delle superfici (in mq e percentuale) tra le diverse attività eventualmente previste;
- Bozza di piano economico-finanziario (PEF) non asseverato: un piano preliminare che dimostri la sostenibilità dell'iniziativa, specificando la stima del costo dell'investimento e delle relative fonti di finanziamento, la previsione dei costi operativi e dei ricavi attesi, la durata della concessione richiesta per garantire l'equilibrio economico-finanziario e il recupero dell'investimento e i principali indicatori di performance (VAN, TIR).

I contributi non devono contenere offerte tecniche o economiche vincolanti, né le proposte contrattuali dovranno ritenersi definitive, anche al fine dell'indicazione di elementi o proposte che possano alterare la concorrenza nella successiva fase di gara.

7. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del Codice, in forma singola o associata. I partecipanti dovranno dichiarare, tramite il modello in Allegato B, il possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94, 95 e 98 del Codice e laddove previsto l'iscrizione alla Camera di Commercio o a registro professionale equivalente per attività attinenti all'oggetto della consultazione, in funzione della proposta trasmessa.

8. Modalità e termini di partecipazione

Calendario di massima

Fase	Termine
Pubblicazione dell'avviso	13 novembre 2026_____
Sopralluogo assistito (richiesta e svolgimento)	entro il 28 novembre 2026
Termine per la presentazione dei contributi	ore 12:00 del 13 dicembre 2026

- Sopralluogo obbligatorio: per consentire una corretta valutazione dello stato dei luoghi, è obbligatorio effettuare un sopralluogo assistito. La richiesta va inviata all'indirizzo e-mail lavoripubblici@comune.verderio.lc.it; la visita si svolge, su appuntamento concordato con l'Ufficio, entro il 15° giorno dalla pubblicazione. Al termine della visita verrà rilasciato un verbale da allegare alla proposta.

- **Termine di scadenza:** i contributi dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, entro e non oltre le ore 12:00 del 30° giorno dalla data di pubblicazione dell'avviso.
- **Modalità di invio:** esclusivamente tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo infoverderio@halleypec.it.
- **Oggetto della PEC:** «CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – CENTRO DI AGGREGAZIONE «IL PLATANO»».

Non saranno prese in considerazione le proposte inviate oltre il termine sopra indicato.
Documentazione da allegare:

- Allegato A – Istanza di partecipazione, compilata e sottoscritta digitalmente;
- Allegato B – Dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti, compilata e sottoscritta digitalmente;
- contributo progettuale (come descritto al punto 6), in formato PDF, anche in più elaborati, tutti sottoscritti digitalmente;
- verbale di avvenuto sopralluogo rilasciato dall'Amministrazione;
- copia del documento di identità del legale rappresentante (o dei legali rappresentanti, in caso di partecipazione associata).

9. Fase successiva e tutela della concorrenza

Le proposte pervenute saranno esaminate dal RUP, a scopo meramente conoscitivo e istruttorio, eventualmente coadiuvato da una struttura di supporto. La valutazione avrà natura discrezionale e sarà finalizzata esclusivamente a verificare la coerenza delle proposte con l'interesse pubblico e gli obiettivi indicati al punto 5. Non verranno formulate graduatorie né attribuiti punteggi.
L'Amministrazione, in ottemperanza all'art. 78 del Codice, adotterà tutte le misure adeguate per garantire che la partecipazione alla consultazione non falsi la concorrenza nella successiva procedura di gara.

10. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, si informa che il Titolare del trattamento è il Comune di Verderio. I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e a quella di gara eventuale successiva. Il Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) è Dott. Borghi Gabriele
PEC: GABRIELE.BORGHI@ORDINEAVVOCATIREGGIOEMILIA.IT
EMAIL: GABRIELE.BORGHI@BALDIANDPARTNERS.IT

11. Chiarimenti, pubblicità e clausole finali

- **Chiarimenti:** le richieste di chiarimento dovranno pervenire via PEC, entro 10 giorni prima della scadenza per la trasmissione della proposta, all'indirizzo infoverderio@halleypec.it. Le risposte di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima sul sito istituzionale dell'Ente.
- **Pubblicità:** il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Verderio (www.comune.verderio.lc.it), nella sezione «Amministrazione trasparente», nell'albo pretorio on-line e canali comunali.
- **Clausole finali:** l'Amministrazione si riserva la facoltà di modificare, prorogare, sospendere o revocare la presente procedura in qualsiasi momento, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa, neanche a titolo di rimborso spese. Il presente avviso e la partecipazione alla consultazione non ingenerano alcun diritto o legittima aspettativa in capo agli operatori economici di ottenere un affidamento o un incarico. Si precisa che tutti i documenti presentati non saranno restituiti.

Verderio, il _____

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

_____

Allegati:

Allegato A – Modello di istanza di partecipazione

Allegato B – Modello di dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti

Allegato C – Relazione descrittiva dell'immobile (con planimetrie e foto)

ALLEGATO A

Modello di istanza di partecipazione

Al Comune di Verderio – Viale dei Municipi, 2 – 23879 Verderio (LC) – P.E.C.: infoverderio@halleypec.it

Oggetto: istanza di partecipazione alla consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, per la riqualificazione, la valorizzazione e la gestione del centro di aggregazione «Il Platano» – Avviso prot. n. 14854 del 18/11/2026, pubblicato il 13/11/2026

1. Dati del partecipante

Denominazione / ragione sociale: _____

Forma giuridica: _____

Sede legale (via, n., CAP, comune, provincia): _____

Codice fiscale / P.IVA: _____

Iscrizione Camera di Commercio / registro professionale (n., CCIAA di): _____

Telefono: _____ E-mail: _____

P.E.C.: _____

2. Legale rappresentante

Cognome e nome: _____

Nato/a a _____ il _____ Codice fiscale: _____

Residenza (via, n., CAP, comune): _____

Documento di identità n. _____ rilasciato da _____

3. Modalità di partecipazione

☐ Partecipazione in forma singola

☐ Partecipazione in forma associata (raggruppamento temporaneo di imprese / associazione temporanea): mandataria: _____

Componente del raggruppamento	C.F. / P.IVA	Quota %	Ruolo

4. Dichiarazioni

☐ dichiara di aver preso visione dell'avviso di consultazione preliminare di mercato e di accettarne integralmente il contenuto;

☐ dichiara il possesso dei requisiti di partecipazione, ai sensi dell'Allegato B;

☐ acconsente al trattamento dei dati personali per le finalità dell'avviso, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679.

Luogo e data: _____

Sottoscrizione digitale del legale rappresentante

_____

ALLEGATO B

Dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti

Dichiarazione sostitutiva di dichiarazione e atto di notorietà resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dall'operatore economico partecipante alla consultazione preliminare di mercato di cui all'art. 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, per la riqualificazione, la valorizzazione e la gestione del centro di aggregazione «Il Platano» – Avviso prot. n. 14854 del 13/11/2026

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a _____ il _____, in qualità di legale rappresentante di _____ _____ (denominazione dell'operatore economico), con sede in _____ _____, C.F. / P.IVA _____,

PREMESSO di aver preso visione dell'avviso di consultazione preliminare di mercato e dell'art. 77 del Codice dei contratti pubblici;

DICHIARA, sotto la propria responsabilità, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e di quanto previsto dall'art. 75 del medesimo decreto in caso di falsità nell'atto:

1. l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 (lettere da a) a h));
2. il possesso dei requisiti di ordine morale e professionali di cui all'art. 95 del D.Lgs. 36/2023, compresa l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o a registro professionale equivalente per attività attinenti all'oggetto della consultazione (iscrizione n. _____ CCIAA di _____ / registro professionale _____);
3. il possesso dei requisiti di cui all'art. 98, commi 1, 2 e 3, del D.Lgs. 36/2023, in materia di regolarità contributiva e assicurativa (INPS, INAIL, DURC) e degli adempimenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
4. la verità e la completezza delle informazioni e dei dati contenuti nel contributo progettuale presentato;
5. l'assenza di cause di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 36/2023, rispetto alla preparazione della presente procedura;
6. di autorizzare il Comune di Verderio, Titolare del trattamento, al trattamento dei dati personali trasferiti per le finalità della consultazione e della successiva procedura di affidamento eventualmente indetta, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.

Luogo e data: _____

Sottoscrizione digitale del legale rappresentante

_____

ALLEGATO C

Relazione descrittiva dell'immobile

Verderio, 30 ottobre 2026 – Relazione istruttoria sulla necessità di recuperare all'utilizzo il centro di aggregazione «Il Platano» in Via Contadini Verderesi attraverso una gestione in concessione. Il presente allegato è integrato da planimetrie e documentazione fotografica predisposte dall'Ufficio Tecnico.

C.1 – L'immobile e la sua funzione storica

La presente relazione è finalizzata a rappresentare in modo organico e motivato la necessità di rimettere a disposizione della popolazione del Comune di Verderio il centro di aggregazione «Il Platano»; una struttura composta da locali chiusi e coperti e da un ampio cortile circondato da un muro di recinzione, dopo i lavori di ristrutturazione effettuati fra il 2019 e il 2025, che hanno interessato i due ampi locali già adibiti a bar e pizzeria/trattoria e il cortile interno.
Sin dagli anni '70 dello scorso secolo «Il Platano» ha fornito servizi di somministrazione di cibi e bevande, attraverso una pizzeria/trattoria e di ritrovo grazie all'annesso servizio bar, qualificandosi come servizio pubblico essenziale a sostegno della vita della comunità locale.
Ha svolto infatti le funzioni di centro di aggregazione dalla fine degli anni '70, ospitando un'ampia area interna adibita a grande sala da ballo d'estate e luogo privilegiato per manifestazioni pubbliche d'intrattenimento; i locali di somministrazione chiusi e coperti (riscaldati d'inverno) erano a disposizione delle diverse fasce della popolazione, adiacenti a un grande, funzionale e frequentato bocciodromo e a un parco giochi pubblico (inclusivo), molto frequentato dalle famiglie con bambini. In sintesi: un luogo centrale per la vita e la socialità di Verderio.
Qui, ad esempio, si sono ritrovate per diversi decenni le persone della terza età, nei pomeriggi e nelle sere, per attività sociali-ricreative, le famiglie per feste e compleanni, i giovani per il ritrovo e la pratica sportiva, quando il sito vedeva la presenza anche di alcuni impianti sportivi. Nello spazio aperto (l'ampio cortile) infatti, per alcuni decenni sono state ospitate anche delle attività sportive grazie a un campo per il calcio a 5/tennis e un altro per pallavolo/pallacanestro, poi dismesse o trasferite presso altre strutture di Verderio (palazzetto dello sport di via Caduti della Libertà e campi di calcio di via Aldo Moro), alle quali sono subentrate però altre attività, come l'intrattenimento musicale e la danza, nelle serate di primavera-estate durante i fine settimana.
Tutto ciò è proseguito fino a circa il 2019 quando, per la necessità di ristrutturare l'edificio e poi per l'arrivo del Covid, il centro è stato chiuso; le attività di ricreazione, intrattenimento e somministrazione sono cessate e la ristrutturazione si è protratta a lungo, per concludersi nel 2025.

C.2 – I lavori del primo lotto, conclusi nel 2025

Il progetto di ristrutturazione, da poco terminato, ha riguardato il rifacimento della pavimentazione dei due locali coperti, la realizzazione del controsoffitto in legno del locale coperto più grande (che ha comportato la realizzazione di alcuni portali in ferro su cui poggiare il controsoffitto), il rifacimento dell'impianto di illuminazione del locale chiuso/coperto più piccolo, la realizzazione di una parete in cartongesso per la separazione dei preesistenti locali cucina e magazzino dal locale più grande (che prima era la sala ristorante), il rifacimento dei grandi serramenti rivolti verso l'interno del cortile, che chiudono gli archi dei due locali, e di quelli delle finestre che guardano sull'esterno, la realizzazione dei pluviali, dei pozzetti e dell'impianto di scarico delle acque piovane in fognatura, il rifacimento di parte della pavimentazione del cortile, la realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento per i due locali chiusi/coperti, con l'installazione di una nuova caldaia, la ristrutturazione dell'edificio adiacente al bocciodromo, dove sono ospitati gli spogliatoi, i bagni e le docce, compreso il bagno per le persone disabili, con il rifacimento del controsoffitto, di parte della copertura e della lattoneria deteriorata. Un importante intervento è stato anche rivolto alla realizzazione delle uscite di sicurezza, sul parcheggio di Largo della Battaglia, sul lato sud del centro, e sul parco «Peter Pan», sul lato nord.
La conclusione del primo lotto dei lavori di ristrutturazione è stata una delle prime incombenze di questa Amministrazione. Da circa un anno la ristrutturazione, progettata e commissionata dalla precedente

Amministrazione, è quindi conclusa. I locali chiusi/coperti, precedentemente adibiti a pizzeria e bar, spazio a disposizione per gioco a carte o altri giochi da tavolo e feste/ritrovi, e il cortile sono tornati quasi completamente agibili (l'impianto di illuminazione non è stato però completato nel locale coperto più grande). Manca soprattutto la ristrutturazione dei locali di servizio, cucina e magazzino, sia per la parte muraria (pavimentazione, controsoffitto) che per gli impianti (elettrico, di riscaldamento, idraulico/sanitario) e i serramenti, l'impianto di scarico e il collegamento fognario.
Questi lavori aprono la necessità di prevedere un secondo lotto di interventi sugli ampi spazi precedentemente adibiti a cucina e locali di servizio, e sulla muratura della recinzione, deteriorata in particolare sui lati ovest e nord e nelle parti realizzate con i mattoni a vista. Questi ulteriori lavori – necessari per il pieno utilizzo della struttura, per essere adibita ancora ad ambiente ricettivo, sia per la somministrazione alimentare (cibi/bevande), come area di ristorazione e bar, che come ambiente adeguato a ospitare occasioni e attività di intrattenimento a scopo ludico e culturale – potrebbero essere realizzati da un partner interessato a gestire la ristorazione e le attività di intrattenimento e ricreative rivolte alla popolazione, in base a un progetto definito e calibrato sulle dimensioni e sulle caratteristiche strutturali e insediative della struttura. Ciò eviterebbe all'Ente (e alla popolazione) un'ulteriore lunga attesa per i vari passaggi necessari per bandire come Ente un'attività progettuale e assegnare l'incarico, che poi dovrebbe portare al successivo lavoro di ristrutturazione anche dell'area cucina e magazzino; è infatti questo l'iter seguito per la realizzazione del primo lotto di lavori, che ha comportato un cantiere durato diversi anni. Per giungere comunque, alla fine, a una gestione affidata a un soggetto terzo con comprovate capacità ed esperienze.
Su questa fase ulteriore e sull'ultimazione dei lavori nella parte ristrutturata pende anche una pesante incognita legata alla coerenza che ci dovrà necessariamente essere fra le scelte relative alla ristrutturazione (ad esempio della cucina e dei locali ristorazione e bar) e l'auspicabile interesse da parte di un soggetto gestore (prima della chiusura infatti c'era già un soggetto gestore della struttura, che se ne è occupato per circa vent'anni), che in base alla sua esperienza e visione imprenditoriale potrebbe dare, piuttosto che un altro, un indirizzo all'impostazione del progetto e alla vocazione da assegnare a spazi e collocazione degli impianti, delle strutture e degli arredi, in funzione degli utilizzi previsti.

C.3 – Il bocciodromo e la convenzione con la società «Fulgor»

La struttura de «Il Platano» ospita al proprio interno, in una sua ampia ala laterale sul perimetro, lato nord, dei campi regolamentari di bocce al coperto, che funzionano sin dalla sua inaugurazione e sono ora gestiti da una società iscritta alla federazione nazionale di questo sport, la «Fulgor», che non è stata fortunatamente condizionata dalla chiusura per i lavori di ristrutturazione. Oltre a svolgere la propria regolare attività agonistica, il bocciodromo riveste da sempre un importante ruolo aggregatore per una parte della popolazione appassionata e interessata, e ospita, per alcuni giorni con cadenza settimanale, delle associazioni che si dedicano alla cura delle persone fragili con disabilità. La convenzione con la «Fulgor» è stata da poco rinnovata.
La presenza del bocciodromo rappresenta sicuramente un vantaggio per la futura gestione, come lo è stata per le precedenti, oltre a rispondere a uno dei criteri fondamentali che devono continuare a caratterizzare questo luogo: somministrazione, luogo di ritrovo per famiglie, aggregazione sociale e intrattenimento attivo per le fasce anagrafiche dei 50-70enni e delle persone che presentano fragilità, attraverso sport e svago in linea con le loro tradizioni e abitudini.
Questo elemento caratterizzante contribuisce anche a dare, almeno in parte, un certo indirizzo alla visione gestionale che l'Amministrazione intende proporre al possibile soggetto gestore, che deve immaginare una coabitazione virtuosa degli spazi, in modo che le diverse fasce anagrafiche trovino la ricettività necessaria, ora non più fruibile in nessun altro esercizio pubblico di Verderio, vuoi per i vincoli strutturali e gli spazi a disposizione, vuoi per le scelte di impostazione degli esercizi esistenti, rivolte a una clientela di passaggio, che non ha bisogno di ritrovarsi e condividere un pezzo di vita, oltre alla specifica occasione per necessità.
Il gioco delle carte, ad esempio, non è più presente da tempo negli esercizi di Verderio, mentre una delle richieste che arriva da questa parte numericamente importante della nostra popolazione è proprio quella di poter riavere uno spazio in cui ritrovare alcuni degli intrattenimenti pomeridiani abituali di solo qualche tempo fa.
Una sfida interessante per la futura gestione sarà quindi quella di riuscire a ospitare segmenti diversi della nostra popolazione – in questo caso gli anziani – riuscendo a trovare delle soluzioni in termini di occupazione

degli spazi e, prima ancora, delle fasce orarie della giornata e dei giorni della settimana, soddisfacendo interessi a volte non del tutto sovrapponibili, sapendo dedicare servizi, offerta e intrattenimenti che attraggano e mantengano i diversi segmenti di clientela, garantendosi il necessario ritorno economico.

C.4 – La domanda di servizi e la vocazione della struttura

Se si è ipotizzato, pur grossolanamente, che le ore pomeridiane (caffè, bibite, snack, sandwich, …) siano a maggior vocazione del segmento 50-70enni – per il quale ovviamente non basta pensare alle bocce e alle carte, ma bisogna immaginare anche altre tipologie di animazione/intrattenimento – si può anche, in modo altrettanto generico, immaginare che le fasce giovanili 30-40enni possano invece cercare soprattutto la sera, dalle 19:00 alle 24:00, spazi dove ritrovarsi per un aperitivo o cenare (pizza, hamburger, pollo) con un budget comunque un po' contenuto.
Si potrebbe pensare, ad esempio, a uno spazio arredato/attrezzato per le consumazioni più simile a una birreria/pizzeria, con un taglio pop in alcuni giorni della settimana/fine settimana a calendario (maxischermo per avvenimenti sportivi, canali «all music» e intrattenimento musicale dal vivo), che a una tradizionale trattoria/ristorante. Un'offerta che vede peraltro già presenti a Verderio alcuni esercizi, con i quali questo centro socio-ricreativo non dovrebbe entrare in concorrenza diretta sullo stesso segmento di clientela e la stessa tipologia di offerta/servizio.
La pizzeria/birreria e gli spazi coperti e all'aperto devono infatti poter essere attrattivi anche per le famiglie, magari con bambini, e per le coppie più mature, che desiderano passare del tempo in orari non tipici di un'offerta solo orientata alla ristorazione. La calendarizzazione dei temi di intrattenimento (stagione dell'anno, giorno della settimana, fase della giornata) e l'utilizzo degli spazi deve quindi riuscire a soddisfare le diverse fasce della popolazione di Verderio in primo luogo e poi la clientela che può provenire anche da altri centri.
Un altro aspetto importante, già accennato, è la vicinanza de «Il Platano» con il parco «Peter Pan», che, all'esclusione dei mesi più freddi, vede un altro segmento della popolazione, rappresentato dai bambini e ragazzi e dai loro genitori che lo frequentano, interessato ai possibili servizi del Platano in termini di accoglienza/somministrazione (bevande, gelati, snack, spuntini, …). Questo tipo di domanda si era già manifestata negli anni che hanno preceduto la chiusura del Platano ed è una domanda ancora presente, grazie alla positiva curva demografica, che registra un andamento in crescita in questi ultimi quattro anni, e alla specifica richiesta di servizi espressa da questa parte della popolazione di Verderio.
Peraltro, il tema dell'utilizzo degli spazi interni aperti del Platano (che in passato era stato affrontato prima adibendoli a struttura sportiva, fino a che non hanno mostrato i loro limiti intrinseci e hanno perso ogni attrattiva al confronto con le più attrezzate e moderne strutture sportive dei paesi vicini, e poi ad area dedicata alle serate danzanti, utilizzo che può ritrovare un suo spazio, senza monopolizzare l'uso della struttura) può trovare un giusto mix di offerta che riguardi anche i concerti, le rappresentazioni teatrali e cinematografiche e altri generi di spettacolo rivolti a tutte le fasce d'età. L'ampio cortile interno, come anche gli spazi coperti, può prestarsi effettivamente a ospitare anche rassegne, eventi a tema, dal cinema all'aperto al teatro, agli spettacoli musicali, ai concerti, alle serate danzanti, alle fiere, ai mercati, alle mostre, ecc. La cosa importante è che il tutto sia opportunamente dosato e amalgamato, in modo efficace ed equilibrato, con la prevalente vocazione di questi spazi alla somministrazione, in modo da caratterizzare in modo virtuoso queste occasioni, che sappiano essere specifiche e non la brutta copia di situazioni analoghe già presenti nel territorio: la genericità e la non chiarezza dell'offerta pregiudicherebbe l'attrattività della struttura.
Non sarebbe con ogni probabilità una scelta adeguata quella di inserire strutture a vocazione sportiva (beach volley, padel), che avrebbero ben poco spazio e finirebbero in competizione con alcuni centri sportivi dei paesi vicini, che hanno già questa offerta ben strutturata e articolata.
È inoltre preciso interesse di questa Amministrazione che la futura gestione de «Il Platano» sviluppi una collaborazione virtuosa con le associazioni attive sul territorio, affinché possano trovare qui la possibilità di organizzare i loro eventi e momenti di coinvolgimento e informazione rivolti alla popolazione.
Questa domanda, così sfaccettata, articola un fabbisogno reale e strutturale, espresso da tempo dalla popolazione residente, sia in termini di disponibilità che di continuità e stabilità del servizio offerto, che oggi non trova soddisfazione. La prolungata assenza di questa struttura nel nostro Comune ha rappresentato e rappresenta quindi una carenza del sistema dei servizi sul territorio di Verderio.

C.5 – Analisi demografica e fabbisogno

L'analisi demografica che segue indica i raggruppamenti anagrafici della popolazione e il fabbisogno, per mezzo dei dati forniti dall'Ufficio Demografico comunale, che evidenziano una curva demografica che conferma la persistente presenza di nuclei familiari con bambini, a fronte di un'offerta locale del tutto insufficiente.

Cluster anagrafici	Maschi	Femmine	Totale
0–12	254	242	496
13–17	143	136	279
18–25	253	242	495
26–35	312	292	604
36–45	320	276	596
46 e oltre	1.451	1.559	3.010
TOTALE	**2.733**	**2.747**	**5.480**

Residenti al 23/10/2026; comprendono le pratiche di residenza non ancora chiuse alla stessa data. Fonte: Ufficio Demografico comunale.

Tali dati rafforzano la necessità di un servizio strutturato, stabile e dimensionato in modo adeguato, capace di rispondere al bisogno attuale e a quello prevedibile nel medio periodo.

C.6 – L'affidamento in concessione e i criteri dell'Amministrazione

L'Amministrazione comunale intende pertanto affidare in gestione a un soggetto qualificato che presenterà un progetto adeguato, in cui sia compresa la realizzazione delle opere ancora necessarie al completamento della struttura di proprietà comunale, insieme a un piano di attività socio-ricreative orientate ai diversi segmenti della popolazione e aperto alla collaborazione con le associazioni del territorio. Tale soggetto attuatore e gestore verrà selezionato tramite procedura pubblica e dovrà garantire qualità del servizio, continuità e capacità gestionale e manutentiva della struttura e degli impianti affidati, di un complesso che rimane di proprietà pubblica.

Per l'Amministrazione comunale l'obiettivo primario è quello di garantire alla cittadinanza un servizio ulteriore, stabile e qualificato, che rispetti tutti i requisiti normativi vigenti in materia strutturale, sanitaria e gestionale per la somministrazione e il pubblico intrattenimento, e che riguardi anche la tutela delle fasce deboli della cittadinanza, dei bambini, delle famiglie e del personale dipendente.

L'attuale Amministrazione, in continuità con una visione ormai consolidata, ha quindi deciso di confermare la destinazione rivolta alla somministrazione socio-ricreativa dell'area del Platano, avendo a fondamento i seguenti criteri fondamentali:

- rispetto dell'orientamento storico di pianificazione urbanistica;
- contenimento del consumo di suolo, evitando la costruzione di nuovi edifici in aree verdi;
- recupero e valorizzazione di edifici esistenti, in particolare nei centri storici dei due borghi;
- promozione della pedonalità, della riduzione del traffico e dell'inquinamento;
- sostegno al commercio locale attraverso la rivitalizzazione dei centri storici;
- il recupero e l'utilizzo a beneficio della comunità di una grande superficie coperta e all'aperto, fungibile nei mesi invernali come in quelli estivi;
- la necessità di salvaguardare un bene storico di evidente valore architettonico, adatto agli utilizzi socio-ricreativi (già sperimentati per decenni in passato);
- la presenza di spazi esterni utilizzabili per il gioco dei bambini;
- la facile raggiungibilità pedonale, anche con passeggini e carrozzine;
- la vicinanza a parcheggi pubblici già esistenti;
- la prossimità a uno dei quattro parchi pubblici di Verderio, dotati di giochi e strutture, fruibili dalle famiglie;
- la collocazione su una via di transito verso la stazione ferroviaria.

Alla luce di quanto esposto, il recupero e l'attualizzazione de «Il Platano» rappresenta una necessità concreta, urgente e strategica per il Comune di Verderio, in grado di rispondere a un bisogno sociale primario, migliorare la qualità della vita della comunità e rafforzare il ruolo del Comune come ente promotore di servizi essenziali e di sviluppo equilibrato della socialità, della rete di relazioni intergenerazionale e del senso di appartenenza alla comunità locale e al territorio.