



COMUNE DI TERNI
Direzione Attività Finanziarie
Patrimonio

Corso del Popolo, n.30
05100 Terni

Tel. +39 0744.549.430

Fax +39 0744. 428706

comune.terni@postacert.umbria.it

c.a. Dirigente Lavori Pubblici – Manutenzioni RUP
SEDE

OGGETTO: *Riscontro a nota prot.n.38886/2021 richiesta pareri prescrittivi e modali nell'ambito della fase di verifica dello studio di fattibilità ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi dell'art.1 comma 304, lettera a) della Legge 27 dicembre 2013 n.147.*

In riscontro alla nota prot.n.38886/2012, nell'ambito dell'iter avviato dalla Società Terni Unicusano Calcio spa con la presentazione al Comune di Terni dello Studio di Fattibilità/progetto preliminare, acquisito con prot.n.28121 del 23 febbraio 2021, si comunica quanto segue.

Fermo restando che la scrivente Direzione è competente in via sussidiaria e residuale rispetto alle competenze delle altre Direzioni si ritiene apprezzabile la proposta in quanto finalizzata al “*La realizzazione del nuovo stadio della Ternana Calcio oltre a dotare la città di un moderno impianto sportivo in linea con gli standards e le normative attuali, consente e contribuisce come elemento cardine anche al completamento del grande progetto di rigenerazione urbana costituito dalla Città dello Sport attualmente in atto con la costruzione del Palatemi e delle aree connesse*”, come descritto a pag. 4 della Relazione Tecnica.

Al contempo si evidenzia che a pag. 12 dell'allegato C, elaborato tecnico economico, riassume gli elementi essenziali del contratto al fine di conseguire la sostenibilità ed equilibrio economico-finanziario:

“ • *Il riconoscimento al Concessionario di diritti pluriennali di superficie gratuiti sulle aree in concessione per Stadio e aree connesse*

- *Una eventuale opzione determinata e riconosciuta al Concessionario (trasformazione del diritto di superficie in proprietà)*
- *L'assenza a carico del Concessionario del pagamento IMU/Tasi, di qualsivoglia contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione in quanto da ritenersi integralmente scomputati con la realizzazione del progetto.*
- *Ammortamento degli investimenti (Pluriennali – durata concessione)*
- *Remuneratività degli investitori (IRR e VAN)*
- *Fattibilità finanziaria (DSCR) attraverso gestione (locazione/ vendita) degli organismi realizzati*
- *Predeterminazione del convenzionamento al sistema sanitario regionale dalla Autorizzazione/Accreditamento (presumibilmente dal 2024) di 100 posti letto (50 % della dotazione totale), delle attività ambulatoriali e diagnostiche della Casa di cura / Clinica privata.”*

Al riguardo si ipotizzano alcune criticità legate agli aspetti di cui sopra riassumibili di seguito:

- Per un periodo medio lungo viene messa a disposizione un'area sulla quale insiste l'impianto sportivo in argomento sul quale occorre valutare la convenienza economica della concessione per l'ente;
- La quantificazione della capacità edificatoria sulle aree comunali che deve essere messa a disposizione dal Comune deve essere apprezzata in termini di convenienza per l'ente;

- L'impossibilità normativa attuale di riconoscere, allo stato, una esenzione fermo restando eventuali regolazioni che devono essere preventivamente vagliate, quantificate e circoscritte nonché regolate con appositi atti;
- Il subordine della realizzazione dell'operazione di riqualificazione e valorizzazione dello stadio comunale alla realizzazione su area privata di una struttura socio sanitaria privata/convenzionata.

Quanto sopra per sottolineare che fermo restando un astratto interesse pubblico a perseguire gli ambiziosi obiettivi del progetto che mirano a riqualificare e valorizzare un territorio comunale la sostenibilità dell'iniziativa e il Piano economico finanziario presentato indicano *“un ruolo assolutamente determinante”* che *“assume il convenzionamento con la clinica privata in mancanza del quale l'iniziativa non potrà trovare un equilibrio economico e finanziario e conseguentemente assicurarne la fattibilità. I costi della componente delle opere pubbliche (stadio e opere connesse commerciali) evidenziano l'insostenibilità economico-finanziaria e l'inefficienza del solo impianto sportivo come a sé stante, rispetto alla necessaria componente della clinica privata, proposta nel Piano Economico-Finanziario relativo allo studio di fattibilità. In particolare, infatti, al fine di avere il rientro economico entro i 18 anni è necessario il bilanciamento economico con i proventi della clinica privata. Il Piano Economico Finanziario descritto tende a dimostrare la capacità dei Promotori di sostenere il costo delle ingenti opere relative sia alla realizzazione dello stadio che alla realizzazione infrastrutturale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il raggiungimento dell'Equilibrio Economico - Finanziario si genererà attraverso lo sviluppo della destinazione della clinica privata che garantisce il raggiungimento degli obiettivi proposti.”*

A/B

Distinti saluti.

La Dirigente

Dott.ssa Grazia Marcucci

Documento sottoscritto con firma digitale