

COMUNE DI TERNI

Direzione Economia e Lavoro – Promozione del Territorio

Corso del Popolo, 30

05100 Terni

Tel +39 0744.549429

Terni, 31/03/2021

Al Dirigente Lavori Pubblici, RUP

SEDE

Oggetto: Stadio comunale di Terni “Libero Liberati”.

Riscontro a nota prot. 38886/2021 di richiesta pareri nell'ambito della fase di verifica studio di fattibilità ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi art. 1, comma 304, lettera a) della Legge del 27 Dicembre 2013 n. 147.

Si riscontra la nota prot. 38886/2021 che fa seguito all'iter avviato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. che ha presentato in data 23 Febbraio 2021 al Comune di Terni lo Studio di Fattibilità, a valere quale progetto preliminare (depositato agli atti del Comune con il Prot. n. 28121 del 23 Febbraio 2021), per la riqualificazione, valorizzazione, gestione, in condizioni di equilibrio economico – finanziario dello Stadio di Terni Libero Liberati, ai sensi dell'art. 1 comma 304, lettera a) della L. 147 del 27 Dicembre 2013, come modificato dalla L. 96 del 21 Giugno 2017.

Nell'analisi dell'impatto socio economico, particolarmente esaltato e descritto nella proposta progettuale di ristrutturazione del complesso sportivo, comprendente lo stadio comunale emerge chiaramente l'impatto trasversale in termini di sicurezza, riqualificazione urbana e sociale, l'implementazione della sostenibilità del sistema sportivo e per l'amministrazione pubblica, nonché senza dubbio un significativo indotto occupazionale a favore della Città di Terni.

Tuttavia sarebbe interessante valutare se possibile prevedere delle ricadute positive in termini di promozione del territorio più estesa rispetto a quanto elencato nella relazione prevedendo che i servizi offerti in termini sportivi e ricreativi siano anche aperti ai cittadini con apposite convenzioni.

Nell'ambito delle procedure di riqualificazione dell'area, si chiede se siano previsti dei momenti di “ascolto e concertazione” con l'area urbanistica in cui sorgerà il nuovo complesso sportivo-commerciale e zone limitrofe per acquisire indicazioni e migliorie da poter utilmente considerare in sede di progettazione definitiva e di sviluppo del progetto.

Dal punto di vista della gestione del servizio sportivo che attualmente interessa l'area in oggetto, è in vigore la convenzione Rep. N. 38251, sottoscritta il 22/02/2018 (registrata a Terni il 08/03/2021) tra il Comune di Terni e la società "Ternana Unicusano Calcio Spa" per l'utilizzo e la gestione del complesso sportivo costituito dallo Stadio comunale "Libero Liberati" e dall'antistadio "Giorgio Taddei" per le stagioni calcistiche 2017-2018; 2018-2019; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022. Si evidenzia però che all'articolo 3 rubricato "durata della concessione d'uso" è testualmente riportato "La presente concessione d'uso e gestione del Complesso sportivo di cui trattasi ha durata quinquennale a far data dalla stipula della stessa". Pertanto la scadenza della concessione attualmente vigente è il 21/02/2023.

Mentre, dallo studio di fattibilità, la nuova eventuale "subconcessione dello stadio" è disciplinata dal novembre 2024.

Si segnala pertanto la necessità di valutare la soluzione di gestione del complesso sportivo in rapporto all'attuale convenzione non solo legata alle incombenze della Direzione/Settore Sport ma in coordinamento con altre Direzioni coinvolte dall'intervento e con la soluzione scelta dall'Amministrazione a riscontro del procedimento di valutazione dell'interesse pubblico in corso.

L'atto negoziale che disciplina i rapporti con la Società Ternana Unicusano Calcio Spa ha ad oggetto anche l'uso della zona denominata "antistadio Giorgio Taddei" destinato alle sedute di allenamento della prima squadra con utilizzo degli spogliatoi posti sotto la curva nord.

Si invita a valutare la necessità di individuare un campo di calcio da adibire agli allenamenti della prima squadra e/o di squadre che lo potrebbero richiedere.

Ogni anno, per ottenere l'ammissione al campionato, i club – oltre a rispondere a requisiti di tipo finanziario ed organizzativo – devono garantire che lo stadio della Città risponda ai requisiti, sempre più dettagliati e stringenti, richiesti dalla Commissione Criteri Infrastrutturali della FIGC.

Posto che le caratteristiche tecnico sportive del nuovo stadio sono dettagliate negli elaborati progettuali in aderenza agli attuali criteri infrastrutturali, sembra opportuno e rispettoso dell'economicità di un enorme intervento evitare di ricorrere alla necessità di intervenire sulle caratteristiche infrastrutturali dello stadio già realizzato con successive opere di manutenzione straordinaria, anche in vista di una auspicata promozione della squadra cittadina alla massima Serie.

Si invita l'attenta valutazione delle caratteristiche infrastrutturali dell'impianto sportivo anche considerando l'eventuale ri-proposizione e applicazione da parte della FIGC di criteri infrastrutturali imposti dalla stessa Federazione per le stagioni calcistiche precedenti.

Dal punto di vista commerciale, gli interventi da realizzare dovranno essere rispettosi della normativa nazionale, regionale e comunale in materia in rapporto alle prescrizioni dettate da altre Direzioni di questo Comune.

La multidimensionalità del potere pubblico che cura e garantisce il servizio pubblico si riversa su interessi che vanno ben oltre la bilateralità concedente - concessionario ed in tale scenario l'interesse pubblico dell'intervento in oggetto tocca la sfera soggettiva degli utenti e richiede sia la continuità del servizio sia il mantenimento della sua qualità.

Dall'analisi del Piano economico finanziario e dai calcoli rappresentati, e quindi con le informazioni attualmente possedute e rinvenibili nello studio di fattibilità tecnico economica, il Progetto presenta:

- un TIR (Tasso Interno di Rendimento) dichiarato del 4,59% calcolato sui flussi di cassa nell'arco degli anni di concessione;
- un DSCR medio del progetto dichiarato del 1,12.

Nell'analisi della sostenibilità finanziaria e convenienza economica dell'intervento si pone l'attenzione sul ruolo fondamentale della "clinica privata" piuttosto che valutare l'andamento dell'entrata da locazione area ristorazione, aree commerciali.

Nell'analisi del P.E.F. non è preso in considerazione il caso nel quale le misure di contenimento del virus (Sars CoV- 2) che hanno trovato fonte in una serie di decreti legge e in numerosi decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM), oltre che in ordinanze di livello regionale od anche comunale, abbiano imposto la sospensione temporanea del servizio. Questo caso di evidente alterazione del rapporto "contrattuale", dato che a fronte della persistenza dei costi, sia quelli fissi sia quelli collegati agli ammortamenti degli investimenti, il concessionario potrebbe trovarsi sprovvisto dei ricavi, in tutto o in parte a seconda dei casi, per un congruo periodo di tempo.

Le misure di contenimento e le stesse condotte sociali impresse dalla pandemia nelle abitudini dei cittadini potrebbero avere nella realtà dei fatti fortemente ridotto la domanda dei servizi, provocando un drastico abbattimento dei ricavi. In tal caso, ai costi poc'anzi ricordati, dovrebbero aggiungersi, evidentemente, anche quelli dovuti alla prosecuzione del servizio.

Tale scenario – legato appunto alla riduzione dei ricavi rispetto a quelli stimati nell'embrionale piano economico-finanziario di cui alla relazione – ben potrebbe manifestarsi anche in una fase successiva a quella di più grave emergenza. La riduzione dei margini di remunerazione del concessionario, per esempio a causa di una riduzione dei flussi, anche quelli di tipo turistico, o per esempio a causa di misure di precauzione che riducano la capienza dei mezzi e/o la fruibilità quantitativa delle prestazioni, sono evidenti e purtroppo probabili a verificarsi e pertanto non da sottovalutare nella predisposizione di un piano economico finanziario formulato in questo contingente periodo storico.

Dall'analisi economico finanziaria dell'intervento, ribadito che le informazioni a disposizione allo stato attuale della proposta e del procedimento nonché il Piano Economico Finanziario si basano su informazioni di carattere preliminare, si invita a valutare di approfondire il sistema di garanzie a favore del Comune di Terni e a tutela della sostenibilità economico finanziaria del progetto nel tempo e del cronoprogramma di esecuzione delle opere in caso di eventi straordinari in capo ai proponenti o di cambio di assetto della proprietà. In particolare di valutare la previsione di un canone coerente con la durata della concessione e la struttura economico finanziaria del progetto.

Infine, stanti le dimensioni e la indubbia complessità dell'intervento, dalla relazione emerge l'analisi delle alternative tecniche per individuare la soluzione progettuale migliore e che piu' di ogni altra risponda alle più elevate esigenze tecnologiche, organizzative ed economiche finanziarie dell'impianto sportivo.

Tuttavia, non emerge l'analisi delle alternative amministrativo gestionali di utilizzo dell'area di proprietà pubblica.

Propongo di valutare pertanto se la procedura attivata con la proposta, cioè la L. n. 147/2013 come modificato dall'art. 62 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la Legge di conversione 21 giugno 2017 n. 96, sia la più appropriata oppure vi siano altre soluzioni o percorsi differenti in coerenza con l'interesse pubblico e l'efficacia del procedimento tali da trattare le differenti tematiche paesaggistico-edilizie, ambientali, di accessibilità, di risanamento dei suoli, socio-economiche, giuridiche, patrimoniali, di tutela, di connessione col territorio, che attengono a normative urbanistiche ed aspetti della governance pubblica.

Distinti saluti,

Direzione Economia e Lavoro – Promozione del Territorio
Il Dirigente
(Barbon
(documento firmato digitalmente ai sensi di legge))



COMUNE DI TERNI
Direzione Pianificazione Territoriale
Edilizia Privata
C.so del Popolo 30 Terni



Al Dirigente della Direzione Lavori Pubblici - Manutenzioni
Arch. Piero Giorgini

OGGETTO: Stadio comunale di Terni Libero Liberati. Studio di fattibilità presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. Trasmissione parere preliminare.

In adempimento alla D.D. n. 687 del 10/03/2021 di costituzione del gruppo di lavoro e in riferimento alla richiesta prot. N. 0038886 del 11/03/2021, si trasmette il parere preliminare sul progetto della scrivente Direzione che per semplicità è inserito nella cartella condivisa dell'intervento.

Rimanendo disponibile per ogni ulteriore informazione o chiarimento si inviano cordiali saluti.

Il Dirigente
Arch. Claudio Bedini

Documento firmato digitalmente conformemente al D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.



COMUNE DI TERNI
Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni

Architetto Piero Giorgini

Dirigente

Corso del Popolo, 30 - 05100 Terni

Tel. +39 0744.549954
piero.giorgini@comune.terni.it

Oggetto: Stadio comunale di Terni Libero Liberati. Studio di fattibilità presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 comma 304 smi – Legge 7 agosto 1990 n. 241 smi. Parere di competenza della Direzione Lavori Pubblici - Manutenzioni.

Premesso che:

la Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. ha presentato al Comune di Terni, in data 23 Febbraio 2021, lo Studio di Fattibilità, a valere quale progetto preliminare (depositato agli atti del Comune con il Prot. n. 28121 del 23 Febbraio 2021), per la riqualificazione, valorizzazione, gestione, in condizioni di equilibrio economico – finanziario dello Stadio di Terni Libero Liberati, ai sensi dell'art. 1 comma 304, lettera a) della L. 147 del 27 Dicembre 2013, come modificato dalla L. 96 del 21 Giugno 2017;

la stessa Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. ha inoltre richiesto, con nota Prot. n. 31268 del 26.02.2021 la convocazione della Conferenza di Servizi Preliminare;

ai fini del perseguimento di semplificazione procedimentale e dell'efficacia dell'azione Amministrativa, con la D.D. n. 687 del 10.3.2021 è stato costituito il gruppo di lavoro interdirezionale per attuare tutte le attività necessarie inerenti gli adempimenti previsti dal procedimento autorizzativo, di cui all'art. 1, comma 304 della Legge n. 147/2013;

in attuazione di quanto al punto precedente, con nota **dell'11.03.2021 prot. 38886**, le singole Direzioni dell'Ente sono state invitate ad esprimere un loro parere prescrittivo e modale sullo studio di fattibilità presentato dal soggetto proponente al fine di fornire il supporto necessario al RUP per la prima fase di verifica del pubblico interesse;

ai sensi del combinato disposto dell'art. 14, co. 3 e dell'art. 14 bis della legge 241/1990 e smi, in data **13.03.2021 con nota prot. 39596** è stata indetta la conferenza di servizi preliminare in forma semplificata asincrona per la valutazione dello studio di fattibilità del nuovo stadio di Terni, **ai soli fini della dichiarazione di pubblico interesse** ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 304 lettera a) della legge n. 147/2013 smi. presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. in qualità di soggetto proponente, nonché a seguito dell'istruttoria interna effettuata dai gruppi di lavoro interni all'ente istituito con Determinazione Dirigenziale n. 687 del 10.3.2021 (prot. 38097 del 10.3.2021);

tutto ciò premesso, al fine di soddisfare quanto contenuto nella nota **dell'11.03.2021 prot. 38886**, relativamente alle proprie competenze, il sottoscritto arch. Piero Giorgini, nella sua qualità di Dirigente della Direzione lavori Pubblici e Manutenzioni, esprime il seguente parere e le conseguenti prescrizioni:

1. La mobilità

- a. Per quanto riguarda le aree pubbliche individuate con il n.2 nella Tavola 1, nell'esprimere un parere positivo relativamente all'individuazione e al conseguente inserimento delle stesse tra le opere previste all'interno dell'intervento proposto, si evidenziano le seguenti criticità/necessità:

- l'infrastruttura individuata con la lettera "b" nella Tavola 1, materialmente costituita da un sottopasso carrabile alla linea ferroviaria "Terni – L'Aquila – Sulmona", e definita quale *"intervento pubblico programmato non ricompreso nell'intervento"*, dovrà invece e necessariamente essere progettata e realizzata contestualmente alle infrastrutture previste all'interno delle aree pubbliche individuate con il n.2 nella Tavola 1. Le motivazioni poste alla base della precedente prescrizione trovano esplicito riferimento con quanto contenuto nella D.C.C. n. 288 del 01.08.2016, nella quale la realizzazione di un sottopasso carrabile e di un sottopasso ciclopedonale alla linea ferroviaria "Terni – L'Aquila – Sulmona", sono definite infrastrutture necessarie ad evitare l'implementazione esponenziale del carico veicolare dell'asse viale Borzacchini – viale dello Stadio, che inevitabilmente deriverà dai prevedibili notevoli flussi attratti dall'intera Città dello Sport così come prospettata. Si aggiunga che oggi, anche e soprattutto a seguito della potenziale realizzazione dell'intervento relativo al nuovo stadio, la citata implementazione esponenziale del carico veicolare dell'asse viale Borzacchini – viale dello Stadio si realizzerebbe, oltre che per l'intero arco settimanale, anche con volumi di traffico facilmente stimabili in "non idonei", stante la progettata presenza di attività a carattere commerciale e ristoro, non previste e non esistenti al momento della deliberazione di C.C. n. 288 del 01.08.2016. Inoltre si evidenzia la necessità di prevedere la realizzazione del sottopasso carrabile in anticipo sull'apertura del cantiere relativo allo stadio comunale, o comunque prima dell'inizio delle fasi più impegnative dal punto di vista logistico, così che possa essere utilizzato quale accesso di cantiere evitando di interferire con la viabilità urbana di viale dello Stadio e con le aree in fase di urbanizzazione o già urbanizzate e riconducibili all'intervento relativo al nuovo PalaTerni. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria programmazione delle OO.PP. e precedentemente alla proposta di che trattasi, è attualmente impegnata nella procedura amministrativa per l'affidamento della progettazione preliminare/di fattibilità relativa alle opere ricomprese all'interno dell'area individuata con il n.2 nella Tavola 1. A tal proposito ed al fine di perseguire il miglior risultato possibile per l'interesse pubblico, la stessa Amministrazione, preliminarmente alle azioni relative alla prescrizione riguardanti l'infrastruttura "b" della Tavola 1 (sottopasso carrabile alla linea ferroviaria "Terni – L'Aquila – Sulmona"), comparteciperà con la fornitura del progetto preliminare/di fattibilità della medesima infrastruttura "b";
- l'infrastruttura individuata con la lettera "e" nella Tavola 1, materialmente costituita da corsie di entrata/uscita a servizio del Centro Comunale di Raccolta differenziata dei rifiuti, e definita quale *"intervento pubblico programmato non ricompreso nell'intervento"*, dovrà invece e necessariamente essere progettata e realizzata contestualmente alle infrastrutture previste all'interno delle aree pubbliche individuate con il n.2 nella Tavola 1. La motivazione della precedente prescrizione trova fondamento nel fatto che le citate corsie di entrata/uscita a servizio del C.C.R. dovranno necessariamente essere progettate e realizzate contestualmente al parcheggio di piazzale Caduti di Montelungo e destinati, come da proposta progettuale, all'uso pubblico, salvo essere riservato alla tifoseria ospite, in concomitanza dei relativi eventi sportivi presso il nuovo stadio comunale. La contestuale progettazione e realizzazione infatti, dovrà tener conto sia delle eventuali e potenziali opere in materia di Ordine Pubblico, sia di un'organizzazione della circolazione stradale tra il parcheggio e l'accesso/uscita dal C.C.R., conforme alle norme del Codice della Strada. La progettazione dello stesso parcheggio dovrà avvenire anche tenendo conto delle interferenze e delle interconnessioni con il nodo costituito dalla viabilità esistente presso lo svincolo viale Borzacchini/piazzale Caduti di Montelungo/via Radice;
- inoltre l'area del parcheggio riservata ai tifosi ospiti in piazzale caduti di Montelungo, dovrà necessariamente prevedere l'uso pubblico senza limitazioni, escluso l'utilizzo riservato alla tifoseria ospite in accesso allo stadio comunale in concomitanza dei relativi eventi sportivi. Quindi sono da prevedere opere che possano soddisfare i requisiti in merito all'ordine pubblico quando necessario ed un adeguato uso pubblico nell'ambito di tutti gli altri scenari possibili.

- b. Per quanto riguarda l'area pubblica individuata con la lettera "a" nella Tavola 1, nell'esprimere un parere positivo relativamente alla possibilità di un intervento materialmente costituito da una

riorganizzazione planimetrica della carreggiata e della conseguente circolazione stradale degli assi viari di viale dello Stadio, viale Leopardi, piazzale dei Poeti, viale di Porta S. Angelo e piazzale dell'Acciaio, si evidenzia la necessità di prevederne, a carico del proponente, la progettazione e la realizzazione contestualmente all'intervento generale, in quanto, congiuntamente alla realizzazione dei parcheggi, del sottopasso carrabile e del sottopasso ciclo-pedonale previsti presso l'area n. 2, l'intervento denominato con la lettera "a", costituirà la fondamentale azione di gestione della mobilità dell'intera area di influenza della Città dello Sport nel suo complesso.

- c. Per quanto riguarda l'area pubblica individuata con la lettera "d" nella Tavola 1, nell'esprimere un parere positivo relativamente alla possibilità di un intervento materialmente costituito da una riorganizzazione planimetrica della carreggiata e della conseguente circolazione stradale dell'asse di via Prati tra l'intersezione con viale dello Stadio/viale Aleardi e via XX Settembre, lo stesso, rientrando nelle eventuali necessità di maggior carico urbanistico derivante dall'intervento esclusivamente privato, non può trovare realizzazione quale opera pubblica. Si sottolinea che, in ogni caso, la definizione degli interventi eventualmente necessari a soddisfare necessità di miglioramento della mobilità pubblica, dovranno essere concordati con la Direzione comunale preposta.
- d. Si pone determinata attenzione sulla necessità di progettare e organizzare la rotatoria, prevista lungo strada di San Martino, a servizio della stessa strada, dell'asse del futuro sottopasso carrabile alla ferrovia "Terni - L'Aquila - Sulmona" e degli accessi privati n. 1, 2, 3 e 4 del nuovo stadio comunale, secondo tutte le prescrizioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", in quanto dall'esame preliminare sia la geometria generale della rotatoria, sia la presenza degli accessi privati e sia la loro consequenzialità planimetrica, non rispettano suddetti parametri normativi. Considerando che l'adeguamento alle prescrizioni normative dell'intersezione in questione potrebbero generare la necessità di riorganizzare l'impianto logistico previsto, è bene che nel progetto definitivo venga già prevista la soluzione in linea con le norme vigenti.
- e. Il sottopasso ciclo-pedonale previsto all'interno dell'intervento proposto e individuato tra il parcheggio previsto nell'area n. 2 e le aree ciclo-pedonali dell'area n. 1, dovrà necessariamente prevedere l'uso pubblico senza limitazioni, escluso l'utilizzo riservato alla tifoseria ospite in accesso allo stadio comunale in concomitanza dei relativi eventi sportivi. Quindi sono da prevedere opere che possano soddisfare i requisiti in merito all'ordine pubblico quando necessario ed un adeguato uso pubblico nell'ambito di tutti gli altri scenari possibili.
- f. Facendo seguito alle necessità di cui al punto precedente, si evidenzia che l'organizzazione logistica delle aree di parcheggio destinate alla tifoseria ospite, occupate durante lo svolgimento di eventi sportivi ad essa dedicati, sia tale da non impedire l'uso della viabilità di accesso al complesso del nuovo stadio tramite il sottopasso carrabile alla ferrovia per tutte le motivazioni legate al miglioramento della mobilità già espressi ai precedenti punti "a" e "b". Considerando anche in questo caso che l'adeguamento della logistica in questione potrebbe generare la necessità di riorganizzare l'impianto logistico previsto, è bene che nel progetto definitivo venga già prevista l'idonea soluzione.

2. Altri aspetti

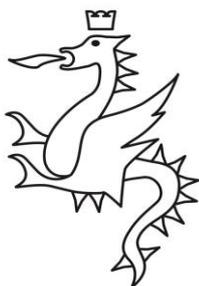
- a. Si evidenzia come andrà circoscritta nel dettaglio l'area d'intervento nel progetto definitivo e più precisamente andranno verificati i confini con l'area in concessione delle "Piscine dello Stadio" in quanto, da quanto emerge dalla documentazione presentata, sembrerebbe riscontrarsi una sovrapposizione dell'area d'intervento a quella già data in concessione alle "Piscine dello Stadio".
- b. Al fine di agevolare la gestione amministrativa relativa all'individuazione delle aree e delle infrastrutture di proprietà pubblica e delle aree in diritto di superficie, sarà necessario evitare la sovrapposizione promiscua "cielo-terra" tra le stesse.

- c. Si evidenzia quanto già riportato nel parere espresso dalla Direzione Economia e Lavoro – Promozione del Territorio, relativamente alla demolizione dell’antistadio “Giorgio Taddei” attualmente usato come campo di allenamento adiacente al campo principale “L. Liberati” e si sottolinea la necessità di trovare soluzioni idonee al reperimento di adeguate strutture in sostituzione.
- d. In merito all’individuazione delle patologie trattate nella struttura sanitaria, si raccomanda un’attenta indagine sul territorio in merito alle patologie attualmente in sofferenza ovvero con liste di attesa non adeguate o che generino mobilità passiva.
- e. Per quanto attiene le somme a disposizione del Q.T.E. evidenziate nella relazione allegata alla proposta si evidenzia la mancanza di alcune voci quali un’adeguata somma riferita ad eventuali imprevisti, oltre alle somme per il pagamento di tecnici abilitati alla verifica progettuale (art. 26 D.Lgs 50/2016) e una quota per il pagamento degli incentivi al personale interno dell’Amministrazione Comunale.

Il Dirigente

Arch. Piero Giorgini

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



COMUNE DI TERNI
Direzione Ambiente

Corso del Popolo, 30
05100 Terni

Tel. +39 0744 549.830

Fax +39 0744. 58475

ambiente@comune.terni.it

comune.terni@postacert.umbria.it

Direzione Lavori Pubblici – Manutenzioni
SEDE

Rif. Prot. - 0038886 del 11/03/2021

Allegati:

OGGETTO: Stadio comunale di Terni Libero Liberati. Studio di fattibilità presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. Richiesta pareri prescrittivi e modali per la fase di verifica studio di fattibilità ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi art. 1, comma 304, lettera a) della Legge del 27 Dicembre 2013 n. 147. Riscontro.

In relazione alla nota descritta in oggetto, esaminata la documentazione relativa allo studio di fattibilità, si rimettono le seguenti osservazioni da recepire in fase di progettazione definitiva

Rifiuti

In fase cantiere, dovrà essere previsto un piano di gestione dei rifiuti relativo ai rifiuti provenienti dalle operazioni di pulizia e risistemazione dell'intera area oggetto di intervento nonché dei rifiuti delle attività di cantiere. La gestione dei rifiuti dovrà essere interamente a carico dell'impresa. Il Piano di gestione dei rifiuti dovrà individuare, prima dell'inizio del cantiere, le tipologie di rifiuti previsti, i loro quantitativi, i siti per il deposito temporaneo, le modalità di gestione che dovranno privilegiare il recupero rispetto allo smaltimento in discarica, le ditte individuate per il trasporto, il recupero e lo smaltimento.

Per la fase post cantiere, la progettazione definitiva deve tenere conto delle tipologie dei rifiuti prodotti nell'intera area oggetto di intervento in relazione alle attività previste, e dovrà individuare le necessarie infrastrutture per la corretta gestione (stoccaggio, raccolta, trasporto). Le previsioni di maggiore produzione della frazione urbana dei rifiuti prodotti, nonché delle aree da sottoporre a spazzamento, dovranno essere preventivamente sottoposte al Comune di Terni e al gestore del servizio (ASM SpA) al fine della valutazione dei relativi costi e alla loro verifica di sostenibilità. A tal fine dovranno essere previsti, nei contratti di locazione delle aree, specifiche clausole che impegnino gli operatori economici alla copertura dei costi aggiuntivi rispetto a quelli attuali previsti nel contratto di servizio di gestione dei rifiuti.

Acque sotterranee

Con riferimento ai monitoraggi effettuati da USL Umbria 2 sul pozzo ubicato presso lo stadio "L. Liberati", si evidenzia che nel 2016, essendo stata rilevata una concentrazione di tetracloroetilene pari a 91 µg/l, venne emanata l'Ordinanza Sindacale n. 145637/2016 che vietava l'utilizzo dell'acqua del

pozzo per il consumo umano, animale e irriguo. Con successiva Ord. Sind. n. 57644/2018 venne revocato il precedente provvedimento, limitatamente all'utilizzo irriguo, a seguito della comunicazione da parte di USL della riduzione del PCE a 11 µg/l.

Si ritiene tuttavia opportuno effettuare monitoraggi periodici volti alla verifica della conformità dei parametri relativi alle acque del pozzo in funzione dell'utilizzo finale.

Compensazioni ambientali

Per garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento, che prevede un non trascurabile consumo di suolo e la perdita di zone verdi e alberate, si ritiene necessario sviluppare soluzioni progettuali che tengano conto dei seguenti criteri compensativi:

Per quanto riguarda l'area dello Stadio

- Massimizzare il ricorso alle infrastrutture verdi quali: tetti verdi (in particolare sulla piazza), pareti verdi, trincee arborate (nei parcheggi), pavimentazioni permeabili, giardini pluviali
- Prevedere alberature ombreggianti nelle aree adibite a parcheggio in superficie nonché nella piazza, per mitigare l'isola di calore;
- Massimizzare la raccolta delle acque piovane e prevederne il riutilizzo ai fini irrigui e di lavaggio dei servizi igienici, per evitare il sovraccarico delle reti e mitigare il rischio idraulico;
- Prevedere sistemi di produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico, solare termico);
- Prevedere l'impiego di materiali riciclati
- Prevedere presso la piazza elementi di fruizione passiva necessari agli spettatori e accompagnatori: elementi ombreggianti, aree gioco, sedute;
- Prevedere vie d'accesso ciclabili collegate al centro città ed ai quartieri limitrofi (Cardeto, Via Borsi);

Per quanto riguarda l'area della nuova struttura sanitaria:

- Prevedere alberature ombreggianti nelle aree adibite a parcheggio in superficie
- Prevedere pavimentazioni permeabili nelle aree scoperte
- Prevedere sistemi di produzione di energia rinnovabile
- Prevedere la realizzazione di un'area attrezzata a parco pubblico con aree gioco e per la sosta (panchine, posteggi bici).

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE

(dott. Paolo Grigioni)

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

PG



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



COMUNE DI TERNI
Direzione Polizia Locale- Mobilità
Ufficio Affari Generali
Segreteria Comando
C.so del Popolo, 30/A - 05100 Terni
Tel. +39 0744.549.838 - 809
Fax +39 0744. 404.177
comune.terni@postacert.umbria.it

Direzione Lavori Pubblici –Manutenzioni
SEDE

Rif. Prot. -0038886 del 11/03/2021

OGGETTO:Stadio comunale di Terni Libero Liberati. Studio di fattibilità presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. Richiesta pareri prescrittivi e modali per la fase di verifica studio di fattibilità ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi art. 1, comma 304, lettera a) della Legge del 27 Dicembre 2013 n. 147. Riscontro.

In relazione a quanto in oggetto, esaminata la documentazione relativa allo studio di fattibilità per quanto riguarda la Direzione Polizia Locale - Mobilità, si riportano le seguenti osservazioni da tenere in particolare considerazione nella redazione del progetto esecutivo.

1. Nell'esecuzione degli interventi si ritiene che necessiti dare priorità alla realizzazione del collegamento lato Cimitero per il superamento della ferrovia con il sottopasso veicolare, in quanto ciò consentirebbe, già nella fase di cantiere, di utilizzare lo svincolo del Cimitero su Viale Borzacchini per accedere all'area senza gravare su Viale dello Stadio, arteria già notevolmente gravata dal traffico cittadino. Inoltre tale intervento si considera comunque utile a regime in quanto consentirà un accesso prioritario da parte dei fruitori esterni in arrivo da Terni Ovest ed eviterà l'ingresso in città anche della tifoseria ospite con evidenti vantaggi sia nella gestione dei flussi che nel loro controllo, anche ai fini di O.P.
2. Si ritiene necessario effettuare, prima della presentazione del progetto esecutivo, l'elaborazione delle simulazioni dei flussi su diverse ipotesi per ridisegnare la nuova viabilità sull'anello Viale dello Stadio – Via Leopardi e Viale di Porta Sant'Angelo per evitare il più possibile conflitti di flussi non convergenti e limitare gli impianti semaforici. In questo modo dovranno essere elaborate strategie di mobilità mirate alla fluidità dei flussi, anche rivedendo alcune percorrenze, nonché uno studio sull'installazione di segnaletica stradale innovativa che possa facilitare i flussi di traffico nella direzione di aree di parcheggio disponibili, in special modo durante gli eventi che ospiterà lo stadio e le aree adiacenti.
3. Si ritiene inoltre necessario, sempre prima della presentazione del progetto esecutivo, effettuare anche delle simulazioni relativamente ai percorsi del trasporto pubblico locale, nonché del trasporto scolastico, con eventuali proposte di ottimizzazione delle tratte coinvolte nella rivisitazione della viabilità del quadrante interessato dall'intervento.
4. Occorre tenere in considerazione anche la viabilità ciclopedonale al perimetro e per l'accesso alle zone sportive, prevedendo, oltre al sottopasso su Viale dello Stadio, la possibilità della realizzazione di attraversamenti semaforici a chiamata per una migliore fruizione della zona Nord delle piscine/stadio; vanno inoltre previste aree al servizio della ciclabilità anche elettrica (sosta e ricarica).

5. Per quanto riguarda l'area più prossima allo Stadio si reputa necessario l'installazione di un sistema di videosorveglianza collegato a quello cittadino già esistente, con controllo da parte delle autorità preposte, necessario per gli eventi sportivi, ma utile anche nelle aree di pertinenza per un controllo dei siti esterni, oltre dei sottopassi e aree coperte, nonché un sistema di illuminazione idoneo alle nuove aree che saranno utilizzate sicuramente a prescindere dagli eventi sportivi.
6. Infine sarebbe auspicabile, all'interno dei locali previsti in progetto, la realizzazione di un ufficio distaccato per la Polizia Locale per poter avere la possibilità di un luogo attrezzato e dotato di servizi per eventuali controlli durante gli eventi utilizzabile anche congiuntamente con le altre forze di polizia.

Per quanto riguarda l'area della nuova struttura sanitaria:

1. Si ritiene necessario effettuare, prima della presentazione del progetto esecutivo, l'elaborazione delle simulazioni dei flussi sulla viabilità relativi all'area coinvolta dall'intervento, con elaborazione di strategie di mobilità mirate alla fluidità dei transiti in sicurezza, nonché alla fruizione e al dimensionamento delle aree di parcheggio a servizio della struttura.
2. Si ritiene inoltre di voler considerare il sito come ipotesi di cerniera primaria per il trasporto pubblico locale da approfondire congiuntamente con il gestore del servizio, anche a livello sovracomunale, in considerazione del bacino di utenza che sarà coinvolta a diverso titolo nella fruizione della struttura (ospiti, personale medico e paramedico, familiari, ecc.).

Si resta a disposizione per ogni ulteriore eventuale approfondimento in merito a quanto sopra esposto. Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Terni, 06 Aprile 2021

IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Gioconda SASSI)



COMUNE DI TERNI
Direzione Servizi Digitali – Innovazione - Cultura

Piazzale A. Bosco 3/a - 05100 TERNI

Tel. +39 0744.549439

andrea.zaccone@comune.terni.it

C.a. Direzione Lavori Pubblici - Manutenzioni
Arch. Piero Giorgini

Protocollo e data come da segnatura

Oggetto: Stadio comunale di Terni Libero Liberati. Studio di fattibilità presentato dalla Società Ternana Unicusano Calcio S.p.A. Richiesta pareri prescrittivi e modali per la fase di verifica studio di fattibilità ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse ai sensi art. 1, comma 304, lettera a) della Legge del 27 dicembre 2013 n. 147.

In relazione alla nota Protocollo 0038886 del 11/03/2021 di pari oggetto si precisa quanto segue.

Le competenze della scrivente direzione non prevedono l'emissione di pareri prescrittivi ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse relativamente ad un'opera pubblica.

Si ritiene, comunque, utile per l'interesse pubblico dare una serie di indicazioni che potrebbero apportare semplificazioni ed agevolazioni nella realizzazione di alcuni servizi quali ad esempio la copertura wifi pubblica e la sicurezza dell'area.

In particolare sarebbe utile ottenere la possibilità di utilizzare i loro cavidotti per potere eventualmente installare delle telecamere di sorveglianza del sistema cittadino, hot spot wifi o altro nelle aree pubbliche, ancora più vantaggioso sarebbe se alcune coppie della Fibra Ottica che si andrà a posare fossero riservate per le esigenze del Comune.

Altro aspetto che sarebbe molto importante è il collegamento di tutta l'infrastruttura di comunicazione che si andrà a creare nell'area dello stadio con l'infrastruttura di rete pubblica in modo da potere consentire uno scambio di servizi come ad esempio l'integrazione delle telecamere di videosorveglianza cittadina con la sala GOS.

IL DIRIGENTE

Andrea Zaccone

(documento sottoscritto con firma digitale)