



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))