



STADIO di PARMA

Quaderno degli attori
MARIA GRAZIA FONTANESI

Presentato il
20 gennaio 2023

Considerazioni sulla concessione dell'area e stime inerenti

Una prestigiosa area quale quella dello Stadio Tardini, valutata oggi nel patrimonio del Comune € 55.000.000,00, verrà concessa ad un privato per un tempo pari a 90 anni.

Tanto si può leggere nel Piano Economico Finanziario depositato dal proponente in occasione della presentazione del progetto preliminare.

Il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi preliminare, oltre ad evidenziare già nelle prime pagine in modo sommario i rilievi ricevuti da parte dell'Advisor e riguardanti, fra gli altri, **la durata della concessione e la quantificazione del diritto di superficie**, contiene, fra le altre, la relazione del Responsabile della Valorizzazione del Patrimonio ed Espropri del Comune, geom. G. Dall'Asta .

Nel documento si precisa che detto valore di circa 55.000.000,00 euro iscritto in bilancio è costituito da:

1. 12.839.611,83 valore del terreno
2. 42.849.4112, 08 valore del fabbricato

e si rileva che **“detti valori sono calcolati secondo i dettami del D.L.gs 118/2011 e pertanto nulla hanno a che vedere con il reale valore di mercato che dovrà essere stabilito in sede di PEF”**.

In realtà, nonostante la prescrizione e nonostante i rilievi mossi dall'Advisor **con riguardo sia alla durata della concessione che alla valorizzazione del diritto di superficie**, oltre che rispetto ad ulteriori molteplici argomenti, **il PEF non stabilisce e non riqualifica nulla e neppure risulta che ciò sia stato fatto con eventuali correzioni/integrazioni successive**.

Dunque ad oggi permangono, con riguardo all'argomento, le seguenti originarie valutazioni mai rimesse in discussione dall'Amministrazione:

- Valore dell'area € 55.000.000,00 come da indicazione contenuta in bilancio ed eseguita secondo vecchi parametri **senza alcun rinnovamento e senza alcuna riqualificazione**
- Durata della concessione 90 anni
- Valutazione del diritto di superficie € 3.600.000,00 per complessivi 90 anni

Durata della Concessione

Non occorre un esperto per comprendere come la durata della concessione, per quanto ammessa dalla legge, **corrisponda ad una vera e propria espropriazione dell'area alla città** e come la minimizzazione dei valori economici rispetto all'area e alla durata della concessione corrispondano **ad una vera e propria donazione della città al proponente** dell'iniziativa, la cui preoccupazione non può che essere, ed è, solo quella di giustificare, alla luce del dettato normativo, la durata dei 90 anni, e la valutazione del diritto come , evidentemente, concordati con l'Amministrazione Comunale .

Senza riportare letteralmente i richiami, fatti dal proponente, all'art. 62 comma 1 della legge 147/13 prima e il decreto legislativo 38/21 poi, contenuti al capitolo 4 del PEF (pagine 15 e 16) vale la pena citare le **interessanti conclusioni che inducono a far riflettere sulla fermezza delle pretese di mantenimento della condizione così**

come esposte e senza la possibilità di ripensamenti e/o trattative con l'Amministrazione Comunale (leggi "cittadinanza"), a dispetto di quanto sostenuto da parte della stessa Amministrazione che, anche sull'argomento, si trincerava dietro una possibile revisione della temporaneità in sede di Progetto definitivo/Convenzione :

"La nuova legge (decreto legislativo 38/21 in vigore dal 1.1.2023) , che potrà ben essere applicata nel procedimento in questione visto che la menzionata norma entrerà in vigore quando non sarà stato ancora approvato il provvedimento finale del Comune, accentua in modo evidente la possibilità di intervenire da parte dell'Amministrazione in favore della società sportiva per sostenere la realizzazione dell'iniziativa estendendo fino a 99 anni la durata della cessione dei diritti reali o prevedendo addirittura la cessione della proprietà dell'impianto o delle altre aree contigue di proprietà pubblica senza richiamare alcun rapporto con l'equilibrio economico finanziario della concessione ma esclusivamente il "valore dell'intervento".

Ne consegue la piena legittimità di una tale durata della concessione del diritto di superficie per un ambito temporale di 90 anni come ipotizzato nel PEF."

Per contro vale anche la pena di riportare nel dettaglio **le osservazioni dell'Advisor** a cui l'Amministrazione Comunale si era rivolta per un'analisi attenta e accurata del PEF, corrispondendo la "modica" cifra di circa 50.000,00 euro, senza che, a tutt'oggi, sia stato rivisto nulla in linea con la suddetta analisi e le suddette osservazioni:

Dopo una breve premessa la Società di Revisione scrive (pag. 20) :

*"Alla luce di ciò e di tutto quanto evidenziato e **da modificarsi sulla base delle evidenze riportate nelle precedenti sezioni (l'Advisor ha riscontrato, infatti, nella valutazione del PEF una corposa serie di criticità, si ritiene di opportunamente rivalutare la congruità della durata della concessione** proposta, anche in ragione dell'indicazione di un **pay back period** che, per quanto riguarda il rendimento degli azionisti, è **inferiore di 25 anni** rispetto alla durata della Concessione."*

Valorizzazione del diritto di superficie

Sempre avvalendosi del Decreto Legislativo 38/21 il proponente Parma Calcio aveva richiesto di poter ottenere la cessione a titolo gratuito per esigenze di patrimonializzazione.

L'articolo 4 del suddetto decreto consente, infatti, all'Amministrazione di cedere a titolo gratuito il diritto di superficie fino a 99 anni per contribuire al consolidamento patrimoniale della società sportiva a fronte del valore dell'intervento.

Ad ogni buon conto, e come sopra indicato, il valore del diritto di superficie è stato quantificato, per 90 anni in euro 3.600.000,00 pari a euro 40.000,00 annui.

La società afferma che la stima è stata condotta in base a "principi prudenziali": il valore è stato stimato sulla base del canone corrisposto dall'attuale concessionario pari a 150.000,00 euro l'anno (per la precisione la società calcistica deve corrispondere ogni anno € 151.500,00 qualora militi in serie A ed € 111.100,00 qualora militi, come attualmente è, in serie B) e calcolato come valore attuale di una rendita limitata a 90 anni ipotizzando un tasso di attualizzazione pari al tasso WACC e un tasso di crescita annuo del canone del 2%.

In realtà le somme corrisposte da Parma Calcio 1913 srl appaiono non corrette. Ciò anche alla luce del disposto dell'art. 32 , comma 8, legge 23.12.1994 n. 724 che, per gli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune (come gli stadi comunali) **prescrive canoni non inferiori a quelli di mercato** e, a tal proposito, possiamo ben dire che le aree corrispondenti agli impianti sportivi di altre città, utilizzate dalle società sportive, vengono pagate ben diversamente.

Dunque la prima osservazione rispetto al calcolo riguarda la **palese inadeguatezza del canone** attualmente a carico della società sportiva che lo stesso Advisor definisce "di favore". E' che il Comune di Parma da tempo sia stato reso perfettamente consapevole che l'utilizzo dello Stadio Ennio Tardini, da parte della squadra, avviene **violando la normativa indicata**, e cioè **non a prezzo di mercato, ma a condizioni di favore con conseguente grave danno erariale**.

E' utile riportare, di seguito, tutte le criticità rilevate dall'advisor in merito al problema:

Premessa:

Il valore del diritto di superficie è stato quantificato in €/mIn 3,6 sulla base del canone corrisposto dall'attuale concessionario (pari a €/000/ anno 150,0) considerando l'attribuzione a titolo di contribuzione in kind del diritto di superficie da parte del Concedente per la durata di 90 anni, e calcolato come valore attuale di una rendita limitata a 90 anni, ipotizzando un tasso di attualizzazione pari al tasso WACC e un tasso di crescita annuo del canone del 2%.

Tale calcolo e la metodologia usata non risultano condivisibili in ragione del fatto che:

1. **non tiene conto dell'effettivo valore** dell'asset e dell'area sia attuali che riqualificati e della valorizzazione ad oggi del bene nel bilancio dell'Ente
2. **si basa su un parametro di valutazione**, quello del canone oggi corrisposto che è chiaramente **quantificato sulla base di una condizione di favore** proposta dall'amministrazione all'utilizzatore e **non su un valore di mercato**
3. **non risulta effettuata sulla base delle metodologie di prassi** previste per tali valutazioni che si possono basare, tra l'altro, sul valore del **costo di riqualificazione e/o sul reddito netto prospettico generale del bene riqualificato**
4. **porta alla determinazione di un valore del diritto di superficie che risulta oltremodo "depresso"** rispetto al valore dell'opera riqualificanda, valendo meno del 5% del costo di riqualificazione
5. non considera gli effetti fiscali connessi con il relativo valore del contributo in kind concesso come meglio specificato nel seguito.

Anche il calcolo del WACC viene definito, dall'advisor, **inaccettabile e contrastante** in maniera rilevante con le prassi di calcolo e i più comuni orientamenti sulla questione (pag.15 delle valutazioni) come pure **si ritiene errato** il tasso di crescita del 2% (pag.19 delle valutazioni).

A tutto ciò si aggiunga che parte del parcheggio interrato che dovrebbe essere costruito "continua a ricadere sull'area di sedime di Piazzale Risorgimento" e che, **"trattandosi di bene demaniale**, per poterlo dare in concessione ad uso autorimesse **dovrà essere preventivamente effettuata la procedura di sdemanializzazione....."** (così il Responsabile della S.O. – Valorizzazione Patrimonio ed Espropri del Comune – geom. G. Dall'Asta nella sua relazione predisposta per la Conferenza dei Servizi Preliminare).

Un altro pezzo di territorio demaniale **di cui i cittadini si dovranno disfare per concederlo al privato.**

A attraverso la sdemanializzazione, perderà definitivamente il suo carattere pubblico per **diventare una proprietà privata a favore del concessionario.**

Si ricorda, fra l'altro, che in occasione della precedente ristrutturazione degli anni '90, il problema del parcheggio sotterraneo si era già posto e che l'Amministrazione Comunale dell'epoca **non concesse alcuna autorizzazione per gli evidenti problemi di staticità rispetto al Casino del Petitot (e probabilmente anche delle abitazioni circostanti).**

Stupisce e indigna che l'Amministrazione Comunale abbia negoziato al massimo la durata della concessione e al minimo il valore del diritto di superficie

Scandalizza una privatizzazione della gestione di un'area pubblica per 90 anni, al massimo del tempo previsto dalle norme, senza alcun controllo da parte dell'Amministrazione sul soggetto gestore .

Un tempo così lungo comporta che lasceremo almeno 4/5 generazioni future prive della loro proprietà: da queste generazioni non potrà mai più essere utilizzata qualsiasi cosa nel frattempo succeda.

Un'area di tale importanza per la città tutta , così vicina al centro , già dichiarata incompatibile all'uso a cui oggi è riservata e, ancor più a quello a cui la si vorrebbe destinare, si è mantenuta decentemente vivibile nel corso di un secolo passato permettendo anche uno sviluppo urbano a misura d'uomo e di verde pubblico.

E' grande il timore di tutta la cittadinanza, che non vuole smettere di protestare, sul destino della zona se e quando, per volontà di questa Amministrazione, dovesse arrivare nelle mani di estranei lontani dalla nostra cultura, indifferenti alle nostre necessità, con la sola preoccupazione di sfruttare, spremere le nostre strutture , i nostri luoghi intrisi di fama e prestigio per far lievitare, il più possibile, il loro interesse economico.

Stiamo parlando, fra l'altro, di struttura calcistica con una legge che, mette in primo piano, a partire dal titolo, proprio questa attività e non altre, che sono attività collaterali e secondarie.

Il proponente, nella persona del suo Presidente, si è dimostrato, fino ad ora, del tutto incompetente in fatto di calcio che dovrebbe essere, ovviamente, la sua attività principale ai noti fini se è vero, come è vero, che nonostante i consistenti esborsi effettuati , ben al di là di quelli normali ed effettuati nelle serie in cui si trova il Parma Calcio - serie B – i risultati sportivi ottenuti sono di assoluta modestia ed il Parma , dopo la retrocessione nell'anno nel campionato scorso non è neppure riuscito a raggiungere la fase di playoff e in quella in corso si trova a metà classifica ben lontano dalle prima in classifica e quindi al momento senza prospettiva di promozione.

Stupisce e indigna tanta leggerezza, da parte dell'Amministrazione, non solo nella concessione, **ma addirittura nella sdemanializzazione delle aree**

Stupisce e indigna che la stessa Amministrazione non abbia mai richiesto la riqualificazione dell'area per addivenire ad un più giusto rapporto tra il dare e l'avere.

Stupisce che, a fronte delle critiche avanzate dai suoi stessi organismi in sede di Conferenza Preliminare dei Servizi (v. a solo titolo di esempio, il già citato Settore Valorizzazione Patrimonio ed Espropri) e dell'Advisor prescelto non abbia ritenuto di

riconsiderare fin da subito gli accordi palesemente aderenti alle sole necessità e richieste del proponente, ma del tutto lesivi per quelli della città che è stata chiamata a governare.

Stupisce e indigna una posizione così prona alle pretese del proponente che, oltre a garantire alla città tutti i disagi che conosciamo, **non riesce a soddisfare neppure l'attività sportiva.**

Amministrare secondo il noto principio della diligenza del buon padre di famiglia è compito di ogni amministratore del patrimonio altrui, ma non pare corrispondere a questo principio la delibera di un interesse pubblico che ha definito "sostanzialmente positivo" il risultato della Conferenza Preliminare dei Servizi e della Revisione del PEF con tutte le incongruenze rilevate.

Per più di un motivo il progetto **non può e non deve essere semplicemente oggetto di aggiustamenti, ma deve essere rimesso totalmente in discussione perché vistosamente contrario ai principi più elementari di pubblico interesse e, all'evidenza, rispondente alle sole esigenze dell'investitore, come è ampiamente emerso anche nel Processo Partecipativo.**