



# STADIO di PARMA

Quaderno degli attori  
**PARMA CITTÀ PUBBLICA**

Presentato il  
24 gennaio 2023

## **L'amministrazione comunale e il pubblico interesse**

Neppure un anno fa il gruppo consiliare che oggi vanta il maggior numero di consiglieri di maggioranza votava contro la delibera con cui veniva riconosciuto al progetto di demolizione e ricostruzione dello stadio Tardini pubblico interesse.

Lo faceva adducendo le medesime ragioni con le quali oggi molti cittadini contestano il progetto del Parma Calcio 1913: ragioni di ordine economico finanziario, ambientale e sociale, emerse in maniera assai evidente dalle relazioni addotte dai vari soggetti interpellati, ed in primis dagli uffici tecnici del Comune.

Ora, non ci pare che il soggetto proponente abbia in nessun modo documentato modifiche del progetto originale in grado di colmare e risolvere, anche solo in minima parte, le criticità rilevate; tra le altre cose, la situazione economico finanziaria della squadra, invece di consolidarsi, sembra addirittura essersi fatta più critica e ciò non può essere privo di importanza, considerando che l'introito più consistente per il futuro stadio sarà l'affitto dell'impianto alla società calcistica.

E' inoltre evidente che il parere di quella parte della cittadinanza, non solo residente nel quartiere Cittadella, che fin dal principio ha manifestato la propria ferma opposizione al progetto, non è cambiato e resta totalmente critico.

Infine, invece di dare rassicurazioni in merito, sempre più inevitabile sembra essere divenuto l'abbattimento futuro della scuola Puccini-Pezzani, viste le condizioni di incompatibilità con il nuovo megastadio/centro polifunzionale e commerciale. E pensare che per chiedere garanzia della salvaguardia del plesso scolastico, il gruppo consiliare di cui si parlava aveva persino presentato nel 2021 una mozione in Consiglio comunale!

Saremmo davvero curiosi di conoscere le ragioni di questo voltafaccia e capire che cosa abbia spinto i consiglieri del PD ad un tale cambiamento d'opinione. Purtroppo non ci è dato sapere: l'amministrazione comunale resta totalmente assente in questa fase "partecipativa", lasciando ad interloquire il proponente e la cittadinanza.

Teniamo a sottolineare che il tema delocalizzazione è emerso solo ed esclusivamente a fronte dell'esigenza, manifestata dal proponente, di demolire e ricostruire l'impianto per aumentarne la funzionalità estendendola ad altre destinazioni d'uso, sette giorni su sette, 365 giorni all'anno, acquisendo il maggior cespite del Comune gratuitamente per 90 anni. Un progetto che appare strutturalmente insostenibile non solo per il quartiere, ma per la città, sul quale non resta che ribadire che non possono essere proposte migliorie o minimali modifiche e correzioni. Sarebbe come se ci imponessero di uscire in pieno inverno in costume da bagno e ci concedessero di sceglierne il colore!

Tutti gli interventi migliorativi elencati dal Parma Calcio 1913, da quelli volti a garantire l'accessibilità per disabili e famiglie, a quelli relativi ai servizi igienici, fino alla copertura delle gradinate, ovvero le soluzioni per un minore inquinamento acustico o luminoso, l'installazione di pannelli fotovoltaici, di stalli e gabbie per le biciclette per giungere alle navette dai parcheggi scambiatori, si potrebbero fare anche senza demolire e ricostruire lo stadio. Anzi, ci si chiede come mai non siano mai stati fatti fino ad ora.

La motivazione per cui vengono ritenute ora tanto urgenti e così indissolubilmente connesse alla realizzazione di un nuovo manufatto è semplice: il proponente vuole averne un tornaconto, e ritiene che soltanto con un intervento come quello proposto potrebbe trarne un vantaggio economicamente interessante. Ed è assolutamente comprensibile che un soggetto privato voglia avere un ritorno e profitti consistenti a fronte dei suoi investimenti. Molto meno comprensibile è invece che sia la pubblica amministrazione a considerare lo scambio vantaggioso.

L'obiettivo della società Parma Calcio 1913 è quello di portare tutti allo stadio. Ma questo non può essere l'obiettivo della pubblica amministrazione! L'obiettivo del Comune può essere quello di garantire a chiunque di poter andare allo stadio, ma si tratta di una cosa ben diversa.

Roberta Roberti

Parma Città Pubblica APS



# STADIO di PARMA

Quaderno degli attori  
**PARMA CITTÀ PUBBLICA**

Presentato il  
12 gennaio 2023

## **Considerazioni di carattere economico-finanziario sulla proposta di rifacimento dello stadio Tardini**

Trasmettiamo le considerazioni inerenti la sostenibilità economica della proposta di demolizione e ricostruzione dello stadio Tardini, presentate in conferenza stampa nel marzo 2022 dai consiglieri comunali di minoranza della scorsa amministrazione Roberta Roberti e Giuseppe Massari. Tali considerazioni si basano ovviamente sulla documentazione relativa al progetto oggetto della Conferenza di Servizi conclusasi a settembre 2021.

Non essendo intervenuti ad oggi, 11 gennaio 2023, nuovi documenti riguardanti un PEF aggiornato ovvero nuove valutazioni effettuate da soggetti terzi, se si vuole parlare di sostenibilità economica, allora si deve per forza fare riferimento all'unica documentazione in nostro possesso. Ed è dunque a quella che si riferirà la presente analisi.

La relazione dell'advisor sul Piano Economico Finanziario (PEF) della proposta di rifacimento dello stadio Tardini — atto non menzionato e non integrato nel verbale della Conferenza di Servizi — è un documento essenziale per la comprensione delle criticità insite nel progetto. Per la redazione del documento il Comune si è avvalso di una società esterna (Iniziativa Cube S.r.l.), specializzata in questo genere di interventi, che a giugno 2021 ha consegnato la sua relazione.

Purtroppo, malgrado le reiterate richieste di accesso agli atti inviate al Comune, la prima risalente al 8/11/2021, il documento è stato consegnato alla consigliera Roberta Roberti solo dopo l'adozione della delibera del 24/1/2022 con cui il Consiglio comunale ha espresso voto favorevole al pubblico interesse della proposta di rifacimento dello stadio Tardini.

Il documento redatto da Iniziativa Cube S.r.l. evidenzia con ricchezza di argomenti e dati la NON sostenibilità economico finanziaria della proposta di rifacimento dello stadio Tardini. Tenuto conto che l'equilibrio economico finanziario di una proposta di progetto è la condizione primaria e ineludibile di qualunque rapporto di partenariato tra pubblico e privato, sorprende e preoccupa che la Conferenza di Servizi abbia potuto esprimersi invece favorevolmente eludendo rilievi così pesanti e critici da parte dell'advisor.

La conoscenza di quell'atto era quindi indispensabile ai Consiglieri comunali per esprimere il proprio voto sul pubblico interesse. Omissione quindi gravissima, non solo perché il Consigliere ha il diritto di esercitare al meglio la propria funzione con conoscenza degli atti, ma anche perché, conoscendoli, può anche influire, nell'intervento orale, sul parere e sul voto del Consiglio. Insomma, si è agito con la consapevolezza della insuperabilità dei rilievi dell'advisor sul PEF e non si è voluto dare spazio per interventi su quel documento.

Riteniamo quindi importante dare nuovo ed ulteriore rilievo a quel documento in questa fase che dichiara di voler essere partecipativa, riassumendo le principali caratteristiche del progetto e i rilievi più significativi evidenziati dall'advisor, visto che ci stiamo avviando alle fasi successive previste dall'iter procedimentale per giungere a una eventuale definizione e messa a gara del progetto definitivo.

### **Sintesi della Relazione dell'advisor**

#### **1) Principali caratteristiche del progetto 2021**

Stadio da 24.738 posti a sedere con copertura integrale delle tribune. L'attuale impianto ha una capienza di 22.352 posti a sedere. Il nuovo stadio aumenterebbe la capienza di 2.386 unità.

Altezza dello stadio: 25,50 metri (per tutta l'estensione della copertura integrale delle tribune). L'attuale tribuna Petitot, al colmo della copertura, è alta 20,70 metri, le attuali tribune (curve) nord e sud sono alte 14,50 metri.

Costo di realizzazione dell'opera: € 80,52 milioni (oltre IVA) così suddiviso:

- Demolizione e rimozione del manufatto esistente: 1,05 milioni (oltre IVA).
- Progettazione, costruzione, arredi e allestimenti nuovo stadio: 79,47 milioni (oltre IVA).

Aree commerciali: 2.500 mq. (si veda nota 4, pag. 10 del PEF).

Durata fase di demolizione e ricostruzione (cantiere): 24 mesi.

Durata concessione: 90 anni a titolo gratuito.

## **2) Costi e tempi di realizzazione dell'opera**

Il costo complessivo di realizzazione di € 80,52 milioni oltre IVA (pari a circa € 3.255 per posto a sedere) appare oltremodo elevato in relazione alla dimensione e capienza dello stadio. Strutture analoghe e benchmark nazionali e internazionali indicano un costo medio per posto a sedere di € 2.941,59.

Il termine di 24 mesi per completare l'intervento di realizzazione (considerando anche lo scavo per il parcheggio interrato da 161 posti auto) è considerato difficilmente perseguibile.

Non condivisibile, né riconosciuta dall'attuale normativa, l'ipotesi di prevedere una "riserva di contingenza", tantomeno se di importo così elevato (€ 7,3 milioni), pari a oltre il 10% dei costi di realizzazione.

Non è stato quantificato, né dimostrato, l'ammontare delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, la cui indicazione è perentoriamente prevista dal comma 15 dell'art. 183 D.Lgs. 50/2016 e dal rimando al comma 9 del medesimo articolo.

## **3) Ricavi da canone utilizzo stadio**

Il canone a carico dell'utilizzatore sportivo dell'impianto di € 2,5 milioni/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 2,0 milioni/anno se iscritto nelle serie minori, è ritenuto spropositato rispetto ai benchmark di mercato.

Giusto per fare alcuni esempi (canoni annuali): il Parma attualmente paga € 151 mila se iscritto in serie A, € 111 mila se in serie B; il Benevento € 110 mila; il Como € 95 mila se iscritto in serie A, € 58 mila se in serie B; il Cosenza € 58 mila; il Napoli € 835 mila; la Fiorentina € 950 mila; Sampdoria e Genoa insieme pagano € 310 mila; il Torino € 250 mila se iscritto in serie A, € 150 mila se in serie B.

## **4) Ricavi da naming rights**

I ricavi da naming rights di € 1,5 milioni/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 750 mila se iscritto nelle serie minori, sono ritenuti superiori del 100% rispetto al dato medio dei benchmark di mercato nazionali e internazionali per operazioni e stadi analoghi.

Giusto per fare alcuni esempi: stadio Dacia Arena di Udine (Udinese, serie A) € 500 mila/anno; stadio Gewiss di Bergamo (Atalanta, serie A) € 750 mila/anno.

## **5) Ricavi da eventi**

Nessun rationale giustificativo del numero di eventi e del valore dei proventi generati. Si rileva che, a fronte di ricavi significativi per questa voce (€ 750 mila/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 375 mila/anno se iscritto nelle serie minori), sono previsti costi estremamente contenuti (pari a € 100 mila/anno) con un margine che, per questa tipologia di attività, appare oltremodo irrealistico.

## **6) Altri ricavi**

Anche per le linee di ricavo Sponsorizzazioni, Food & Beverage e Parcheggi, non viene fornito alcun elemento sui criteri utilizzati per la formulazione dei valori indicati.

Ricavi da locazione spazi commerciali: € 241 mila/anno (2.370 mq.), pari a € 254 mila/anno (2.500 mq.).

## **7) Costi di gestione operativa**

Sviluppati ipotizzando un contratto di O&M (Operations & Maintenance) con un operatore esterno che, a fronte di un corrispettivo annuale di € 623,0 mila/anno, assicuri la manutenzione generale ordinaria (verde, pulizie, materiali di consumo, guardiania, vigilanza), generale ciclica (edile, elettrica, idraulica, impianti dati e rete, TVCC, controllo accessi) e generale straordinaria (verde, piano neve, pulizie generali).

## **8) Costi di manutenzione straordinaria**

La somma di € 75,7 mila/anno (€ 6,7 milioni in 88 anni) destinata alla manutenzione straordinaria risulta decisamente sottostimata rispetto al valore complessivo dell'impianto (€ 80,2 milioni) e rispetto alla durata della concessione di 90 anni.

Singolare che il proponente preveda la demolizione integrale dell'attuale stadio, edificato tra il 1990 e il 1993 e con ulteriori interventi di ammodernamento negli anni successivi, le cui strutture hanno quindi un'età massima di circa 31 anni, ma per il tempo di vita quasi triplo di 88 anni del nuovo impianto non ritenga necessari significativi lavori di ristrutturazione o addirittura demolizione e ricostruzione, prevedendo soltanto la cifra irrisoria di € 75,7 mila/anno.

## **9) Tasso di indicizzazione di ricavi e costi**

Il tasso di indicizzazione di ricavi e costi, fissato al 2,0% annuo, è ingiustificatamente elevato. La NADEF (Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza) del 2020 indica un tasso di inflazione programmato per il 2021 dello 0,5%.

## **10) Durata del diritto di concessione**

La durata della concessione di 90 anni, motivata in base alla nuova "Legge sugli stadi", era stata dichiarata inapplicabile in quanto la normativa (D.Lgs. 38/2021) sarebbe entrata in vigore soltanto il 1/1/2024 (data poi anticipata al 1/1/2023, n.d.r.). L'allungarsi dei tempi di avvio dell'opera renderebbero invece ammissibili la durata della concessione e la sua gratuità proprio grazie alla nuova Legge Stadi.

## **11) Valore concessione diritto di superficie**

Il valore di concessione del diritto di superficie — quantificato in € 3,6 milioni figurativi, cioè non corrisposti in denaro all'amministrazione concedente poiché considerati contropartita "in natura" per avere realizzato il nuovo stadio — non è basato su regole di mercato e non tiene conto dell'effettivo valore del bene pubblico, sia attuale che rivalutato. Nel bilancio del Comune il bene è valutato € 55,6 milioni.

## **12) Analisi di fattibilità economica e sociale**

Si rileva l'assenza del documento di analisi della fattibilità economica e sociale, che ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività, con valutazione dei costi-benefici.

## **13) Matrice dei rischi del progetto**

I rischi connessi all'oscillazione del costo dei fattori produttivi o alla loro reperibilità sul mercato, che potrebbero causare ritardi o maggiori costi di costruzione del manufatto, vengono posti dal proponente interamente (100%) a carico dell'amministrazione concedente. Ipotesi non accettabile, in quanto esprime un elemento mitigativo del rischio di costruzione.

## **Considerazioni sulla relazione dell'advisor**

La relazione dell'advisor sul PEF del progetto sottolinea che la maggior parte dei ricavi di gestione dello stadio è ampiamente sovrastimata e che i relativi costi di gestione e manutenzione ordinaria, e soprattutto quelli per la manutenzione straordinaria per il mantenimento dell'impianto per ben 88 anni, sono fortemente sottostimati.

I ricavi sopravvalutati e i costi sottostimati, se riportati a valori corrispondenti ai benchmark di mercato, conducono a una significativa riduzione della marginalità della gestione operativa e dei flussi di cassa, rendendo il progetto, con tutta evidenza, insanabilmente NON sostenibile dal punto di vista economico finanziario.

Risulta inoltre dubbia la stessa sostenibilità del progetto rispetto alla situazione economica e patrimoniale, attuale e prospettica, del Parma Calcio, perché dipende in larga parte dai risultati sportivi del club, che incidono per una quota del 77% dei ricavi complessivi di gestione del nuovo stadio.

Le entrate alle voci canone utilizzo impianto (€ 2,5 milioni/anno), naming rights (€ 1,5 milioni/anno), altre sponsorizzazioni (€ 0,75 milioni/anno), food & beverage (€ 0,89 milioni/anno), così come ben rappresentato nel PEF del proponente, dipendono in modo diretto dai risultati sportivi del club di calcio. In mancanza dei risultati sportivi attesi dalle ipotesi del PEF o, peggio, in assenza di una società di calcio in grado di farsi carico dello spropositato canone di utilizzo dello stadio, quelle voci di entrata, pari al 77% dei ricavi complessivi di gestione del nuovo stadio, tenderebbero drasticamente verso lo zero.

## **Considerazioni conclusive**

La relazione dell'advisor mette in evidenza, con ricchezza di argomenti e dati, la NON sostenibilità economico finanziaria del progetto del nuovo stadio Tardini.

Tenuto conto che l'equilibrio economico finanziario di una proposta di progetto è la condizione primaria e ineludibile di qualunque rapporto di partenariato tra pubblico e privato, sorprende e preoccupa che la Conferenza di Servizi abbia potuto esprimersi favorevolmente a fronte di rilievi così pesanti e critici da parte dell'advisor.

Alla luce delle informazioni di stampa trapelate sui risultati economici e finanziari del club nel 2021 — che imporrebbero a qualunque amministrazione pubblica di compiere una profonda riflessione sulla possibilità di affidare un bene pubblico per 90 anni a un soggetto con quella situazione di bilancio — sembra evidente il motivo per cui il Parma Calcio non ha fornito il rendiconto ufficiale dell'esercizio chiuso il 31/12/2021 prima che il Consiglio comunale esprimesse il proprio voto sul pubblico interesse del progetto del nuovo stadio, eludendo le ripetute richieste e ben due interrogazioni dei Consiglieri comunali. Ma ciò che è più grave è che i vertici della Giunta abbiano consapevolmente ignorato quelle richieste.

Il tanto declamato "costo zero" di questo progetto per le casse comunali, infine, si rivela assai lontano dalla realtà: oltre a perdere per 90 anni qualunque possibile entrata relativa al proprio maggior cespite patrimoniale, il Comune di Parma dovrà accollarsi le spese di urbanizzazione e di modifica della viabilità di cui si trovano fantasiose ipotesi nelle, per il resto assai scarse, nuove informazioni progettuali messe a disposizione dal Parma Calcio 1913. I costi a carico della collettività non dovrebbero inoltre ignorare il dispiego di forze dell'ordine necessario anche a causa della particolare ubicazione dello stadio, ed i costi di una eventuale nuova sede per gli oltre 600 alunni di elementari e medie della scuola Puccini-Pezzani.



Preoccupazioni ulteriori emergono per l'insistenza con cui, nel PEF del progetto del nuovo stadio Tardini, il proponente richiama la possibilità di allargarsi per edificare in aree pubbliche contigue (art. 4, comma 12, D.Lgs. 38/2021) — come sono il plesso scolastico Puccini-Pezzani e il confinante parco Giacomo Ferrari — per una durata fino a 99 anni, senza dover nemmeno richiamare l'equilibrio economico finanziario della concessione ma esclusivamente il “valore dell'intervento”.

Problema aggravato dalla prospettiva di un futuro depauperamento / svuotamento del plesso scolastico Puccini-Pezzani che, con il beneplacito di un'amministrazione comunale compiacente, consentirebbe al futuro concessionario dello stadio di edificare a piacimento nuove cubature, con funzioni commerciali o terziarie, al posto di una scuola essenziale e baricentrica per il suo quartiere e addirittura in un parco pubblico.

Parma, 11/01/2023

Roberta Roberti

Parma Città Pubblica APS