

**VERBALE CONCLUSIVO
DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE
IV SEDUTA DEL 18 MARZO 2022**

OGGETTO: Conferenza di servizi preliminare. Studio di fattibilità e proposta di realizzazione del nuovo Stadio di Calcio della Città di Lucca, mediante recupero con demolizione e ricostruzione dello “Stadio Comunale Porta Elisa” e restauro della tribuna storica, ai sensi dell'art. 1 comma 304 lett. a) della L.147/2013, come modificata dall'art.62 del D.L. 50/2017 convertito in L. 96/2017.

DATA: 18 MARZO 2022 ORE 10,00

SEDE: VIDEOCONFERENZA SU PIATTAFORMA ZOOM

PARTECIPANTI	Si allega elenco partecipanti (All.1)
ORDINE DEL GIORNO	- Esame del progetto con particolare riferimento alle modifiche di cui alle note Prot.n. 3310/2022 e n. 26774/2022; - Espressione dei contributi/pareri da parte dei soggetti invitati.
PREMESSA	Introduce l' Ing. Antonella Giannini del Settore 5 Lavori Pubblici, Urbanistica, Traffico e Patrimonio con l'appello dei presenti, comunicando che la Conferenza sarà registrata e verbalizzata. Si richiamano, inoltre, quali parti integranti e sostanziali, i verbali delle precedenti sedute, con i relativi contributi/pareri pervenuti, del 14/06/2021 (Prot.n. 97981/2021), 07/07/2021 (Prot.n. 97983/2021), 22/07/2021 (Prot.n. 109082) (All.2), i successivi contributi/pareri pervenuti fino alla data del 12 agosto 2021 (All. 3) ed i contributi/pareri espressi in occasione della presente seduta del 18 marzo 2022 (All.4).
PRESENTAZIONE PROGETTO E INTERVENTI	Prende la parola per il Proponente Aurora Immobiliare, l' Arch. OMISSIS il quale dichiara che la modifica sostanziale consiste nella eliminazione di una media struttura di vendita che ha comportato la rimodulazione degli standard, quindi è stata rimodulata la questione dei parcheggi e così via, a favore dell'introduzione, come nuova funzione, di una piscina per riabilitazione. Evidenzia come la configurazione architettonica non viene assolutamente modificata nel senso che ciò che è stato presentato dal punto di vista architettonico non ha subito alcun tipo di variazione. La variazione riguarda sostanzialmente l'uso del fabbricato o meglio, del complesso edilizio proposto. Precisa inoltre che sono stati apportati alcuni aggiustamenti per quanto riguarda il Piano Economico Finanziario (PEF) anche accogliendo le osservazioni pervenute in precedenza. Si rende disponibile in questa sede a discutere eventualmente in ordine ad eventuali deduzioni che emergeranno in proposito. Ing. OMISSIS chiede a OMISSIS di esporre i cambiamenti effettuati sul PEF fin dall'inizio. Dr. OMISSIS Ricorda che il PEF è stato presentato in due varianti. In questa ultima variante non ci sono stati cambiamenti sostanziali nei numeri, in quanto le modifiche importanti riguardano l'esposizione e il supporto informativo a

quelle che sono le assunzioni poste a base del Piano (PEF), anche perché il primo Piano (PEF) è stato fatto oltre un anno fa e ci sono stati degli aggiustamenti riguardo ai tassi e al ricalcolo delle UACC, ai fattori di attualizzazione, per riportarli ad un momento più recente.

Evidenzia come aspetto di particolare importanza il fatto che sia stata rianalizzata anche la struttura dell'investimento per fornire maggiore chiarezza in ordine all'effettivo ammontare dell'investimento. Inizialmente erano state imputate poste che a suo avviso non rientrano nell'investimento, come, ad esempio, l'IVA che ha un peso importante ma costituisce un credito nel senso che nel giro di un anno e mezzo o due viene rimborsata e costituisce una partita di giro. Allo stesso modo ritiene che gli interessi, pur essendo parte del finanziamento dell'opera, non rappresentano il costo dell'opera stessa. Essi infatti, sono dipendenti soltanto dalla scelta, che compie l'investitore, di volere finanziarsi e mettere capitali propri oppure di sfruttare una leva che viene definita una leva fiscale.

Ribadisce che non è stata apportata una modifica alla proposta ma solo una diversa rappresentazione degli stessi dati. Sono state rappresentate, cioè, quelle che erano delle assunzioni date come elemento comunemente accettato e supportate con informazioni aggiuntive, a dimostrazione della raggiungibilità e sostenibilità della proposta.

Evidenzia come, certamente, rispetto alla prima versione non c'è la seconda struttura di media distribuzione e quindi sono stati riparametrati i potenziali ricavi in funzione delle nuove destinazioni che è stato ipotizzato di potere utilizzare.

Precisa inoltre che lo Stadio, in questa configurazione, diventa un'area non dedicata esclusivamente alle attività di carattere calcistico-sportive, ma un'area dedicata alla città dove si può stare sette giorni su sette e, mutuando dalle esperienze di altri paesi stranieri, dove si può attrarre i cittadini che vogliono fare shopping o che tengono alla propria salute e al benessere fisico, che possono accedere all'interno dello stadio anche quando non ci sono le partite.

Chiarisce che l'obiettivo di questo Piano (PEF) sia stato quello di fornire una spiegazione dei suoi contenuti anche a parole e non solo con i numeri, per renderlo più intellegibile.

Avv. OMISSIS

Si riallaccia a questi ultimi rilievi del Dr. OMISSIS affermando che lo stadio diventa un centro di aggregazione urbana e sociale perché non limitato alle attività sportive. Chiede pertanto al Dr. OMISSIS se a suo parere questo lo rende compatibile con l'applicazione del D.L. 50/ 2017 come procedura.

Dr. OMISSIS

In risposta al chiarimento chiesto dall'avv. OMISSIS afferma che tale area assume una funzione di aggregatore in quanto in ogni caso si svolgono tutte attività che si riallacciano al settore sportivo. Precisa che è stata ipotizzata la presenza di un centro di riabilitazione e di medicina sportiva che possa utilizzare anche l'impianto sportivo ispirandosi ad esempio al centro dell'Isokinetic di Bologna che è proprio attaccato alla struttura del Bologna calcio, utilizza gli impianti del Bologna e ha la funzione di riabilitazione per gli atleti. Chiarisce che, per tale motivo, si tratta sicuramente di un'attività sportiva professionale e non prettamente ludica.

Riconosce poi che è prevista anche una palestra normale, un'area più

ludica, ma pur sempre votata ad avvicinare la popolazione ad un'attività sportiva.

Avv. OMISSIS

Evidenzia come la caratterizzazione della Legge Stadi è costruita dal fatto che il fulcro sia posto sulla società utilizzatrice, mentre tutto il resto deve avere una connotazione assolutamente complementare. Precisa a tale proposito che si basa su di un criterio di prevalenza assoluta di utilizzo dello Stadio in quanto tale, da parte della società utilizzatrice e questo deve essere assolutamente prioritario per giustificare l'utilizzo della procedura.

Ritiene fondamentale e chiede che nella proposta sia evidenziato bene questo aspetto per giustificare, appunto, la procedura della Legge Stadio.

Precisa a tale proposito che il centro Isokinetic a Bologna non è venuto fuori da una procedura di una "Legge stadi", Quel centro è complementare all'attività sportiva ma segue un'altra procedura.

Ribadisce quindi, l'importanza di sottolineare bene questo aspetto nella proposta, nelle fasi successive.

Avv. OMISSIS

Interviene precisando che in realtà l'unica funzione vietata dalla legge Stadi è quella di tipo residenziale, tutte le altre funzioni sono comunque ammesse qualora siano preordinate a garantire l'equilibrio economico-finanziario della proposta. Afferma che la proposta presentata ha una sua unitarietà che trova ovviamente il suo fulcro nell'attività sportiva della Lucchese dove intorno ad essa sono costruite una serie di funzioni, compatibili assolutamente con la procedura di cui stiamo parlando perché non prevedono l'utilizzo del residenziale, che è l'unica funzione non ammessa.

Tutto il resto è necessario, come chiarito nell'ultima versione più approfondita del PEF, per far quadrare sotto il profilo economico-finanziario la proposta.

Avv. OMISSIS

Risponde all'Avv. evidenziando che il residenziale è vietato salvo che non sia funzionale agli atleti. Tutte le altre destinazioni d'uso sono consentite, ma con carattere di complementarità, cioè servono per pareggiare e costruire un PEF che regge. La *ratio* della norma non consente che accanto allo Stadio si realizzi un albergo a 5 Stelle.

Precisa, quindi, che in primo luogo si deve realizzare lo Stadio e la società utilizzatrice è la destinataria dell'opera, poi, è possibile realizzare le altre attività, che sono però complementari, diverse da quelle residenziali, idonee.

Chiede di sottolineare bene questa complementarità delle opere che non sono strettamente lo Stadio, solo ai fini dell'equilibrio economico-finanziario che le giustifica.

Dr. OMISSIS

Condivide la posizione dell'Avv. OMISSIS ed evidenzia che la proposta è perfettamente rispondente a questo aspetto.

Precisa che la sua esposizione è stata dettata anche dal piacere di mettere in evidenza all'Amministrazione il fatto che la proposta contiene anche un apporto di utilità per la città, che non si tratta di una cosa completamente avulsa, riservata all'attività sportiva, ma ha una ricaduta anche sul tessuto

cittadino.

Precisa infine che risulta evidente, leggendo il PEF, che queste opere sono strettamente funzionali a realizzare l'investimento e a tenerlo in equilibrio.

Dr. OMISSIS

Interviene ad integrazione dell'istanza dell'Avv. , evidenziando come l'intenzione di quest'ultimo sia quella di rappresentare ove possibile, salvo poi andare a vedere anche un po' di prescrizioni che ci si attende nella fase successiva in maniera più chiara e trasparente possibile, tutte le ricadute connesse con l'effetto dell'utilizzo di una normativa speciale com'è la legge Stadi e quindi a darne adeguato risalto. Ritiene che sia giustissima la ricaduta sociale *tout court* e ampia rispetto anche ad altre funzionalità, ma poiché è stata utilizzata una legge speciale connessa con l'impiantistica sportiva, l'obiettivo dovrebbe essere quello di dare adeguato risalto a questi aspetti oltre che a tutti gli altri.

Facendo qualche piccolo esempio, afferma che nelle *assumptions*, che sono state meglio rappresentate in questa proposta rispetto alle precedenti, sicuramente sono stati forniti dettagli più puntuali relativamente agli utilizzi ed ai benefici economici derivanti dallo sfruttamento delle aree commerciali. Meno dettagliata è stata l'illustrazione degli utilizzi connessi con le componenti sportive dell'intervento, su cui qualche elemento di maggior chiarezza sarebbe sicuramente opportuno.

Conclude evidenziando che si tratta di un principio generale per mettere l'Amministrazione nelle condizioni più favorevoli per poter valutare nei prossimi step, l'effettiva coerenza del corretto utilizzo di questo strumento normativo piuttosto che dello schema ordinario previsto dal codice dei contratti pubblici (comma 15 art. 183).

Dr. OMISSIS

Evidenzia che l'intenzione del proponente è di procedere nel corretto utilizzo di questo strumento normativo.

Ing. Antonella Giannini

Richiama l'attenzione sulla principale novità che emerge dall'ultima versione della proposta, data dalla previsione di due piscine, una più grande e una più piccola, evidenziando che un tale sistema di piscine dovrà essere meglio dettagliato nel progetto definitivo, in quanto dallo studio presentato non si riesce bene a capire come verranno realizzate.

Dopo aver chiesto conferma all'Avv. della conclusione del suo intervento, passa la parola al Dr. , di supporto al Rup per gli aspetti economico-finanziari, aspetti su cui si era avviato il confronto.

Dr. OMISSIS

Dichiara di esprimere le proprie considerazioni a seguito dell'analisi effettuata sull'ulteriore rappresentazione che è stata data del Piano Economico Finanziario.

A memoria ricorda che si tratta della sua quarta riformulazione, almeno per le versioni che sono state dallo stesso analizzate e sicuramente concorda e apprezza questo aggiornamento, che va verso una direzione che in prima battuta, fin dalle prime fasi aveva provato a stimolare: una maggiore attenzione nella formulazione delle *assumptions*, maggiore chiarezza nella formulazione di tutte le ipotesi, un tentativo di ricomprendere

l'investimento su parametri un po' più ragionevoli.

Tale spinta nasceva dalla preoccupazione circa il giudizio che poteva essere in grado di fornire la Pubblica Amministrazione per il suo tramite, in merito ad una effettiva convenienza, fattibilità e opportuna sostenibilità della proposta dal punto di vista economico-finanziario.

Afferma che oggi ci troviamo di fronte ad un Piano (PEF) che può essere meglio valutabile da parte dell'Amministrazione e che, con alcuni accorgimenti, può considerarsi congruo e coerente per questa fase specifica pur necessitando di essere ben integrato nelle prossime fasi.

L'invito è chiaramente, come lo esprimerà a breve, di sforzarsi nelle fasi successive ad adempiere ad una serie di accorgimenti, attenzioni, adempimenti che opportunamente dovranno essere rappresentati in quelle fasi.

Evidenzia come il vantaggio della Legge Stadi sia quello di fornire un progressivo rafforzamento della consistenza documentale delle proposte. Utile sarebbe a suo parere, approfittarne in questa fase, pur essendo anche vero che questa normativa speciale, rispetto alla normativa contenuta nel codice dei contratti pubblici, ci chiede uno sforzo addizionale nelle successive fasi, in particolare con il progetto definitivo, rispetto allo studio di fattibilità previsto dal comma 15 dell'art. 183, per cui a quello dobbiamo porre l'attenzione.

Evidenzia, quindi, alcuni elementi di necessario approfondimento che si aspetta che dovrà essere introdotto o validato nella proposta successiva, in sede di conferenza dei servizi decisoria, con il progetto definitivo.

A tale proposito sottolinea, come elemento che continua a destare preoccupazione, l'importanza e la consistenza dell'investimento. In particolare, precisa che trattasi di un investimento considerevole dal punto di vista di esborso per il proponente, che si porterà con sé degli impegni importanti nella fase di gestione. Puntualizza il fatto che ripagare un debito (mutuo) della consistenza proposta vuol dire accollarsi degli oneri finanziari, delle rate di mutuo estremamente importanti, che nell'ambito dell'economia di un progetto di questo genere possono essere complesse da gestire.

La sua istanza in prima battuta è quindi, quella di ridurre la quota di debito e aumentare la quota di equity, portandola almeno al 35% e poi prevedere meccanismi di adeguamento dell'equity, funzionali all'aumento dell'investimento. In particolare, se in sede di progetto definitivo saranno previsti degli aumenti della quota dell'investimento rispetto a soglie predefinite, questi aumenti dovranno essere soddisfatti attraverso la quota di equity.

Questa richiesta consente in qualche modo di rafforzare la sostenibilità economico-finanziaria prospettica dell'intervento.

Chiede poi di aumentare il livello di *commitment* dei soggetti coinvolti, anche rispetto ai nuovi partner potenziali che il proponente ha attivato. Afferma, infatti, di avere notato che ci sono soggetti che hanno manifestato un interesse o comunque una dichiarazione d'intenti, di disponibilità ad intervenire e ad essere coinvolti. Chiede che questo aspetto sia formalizzato in maniera più chiara e puntuale in sede di presentazione del progetto definitivo, con una palese entrata degli stessi nel progetto, considerato che l'intervento sembra che abbia suscitato un certo interesse.

Su tali aspetti conclude con la seguente sintesi: coinvolgimento diretto, aumento dell'equity, immissione primaria di equity rispetto al debito,

precisando che debba essere una struttura definita tecnicamente equity first, anticipando in questa sede una richiesta che generalmente fanno gli istituti di credito su operazioni di questo genere.

Ritiene pertanto, di indicare prima le risorse intermedie di equity e far pervenire in un momento successivo il debito e quindi, la leva finanziaria.

Affronta poi il tema del diritto di superficie affermando che, come risaputo, da un punto di vista della valutazione economico-finanziaria incide in misura abbastanza marginale nel senso che, il diritto di superficie in ragione del rapporto sinallagmatico tra il concedente e il concessionario rappresenta una componente che concorre alla formazione del reddito e che ha rilevanza ai fini iva. Quindi ha delle dinamiche economico-finanziarie che devono essere considerate adeguatamente nel PEF-finanziario e per questo la sua consistenza rileva da questo punto di vista anche se, essendo concesso a titolo gratuito, in misura limitata, ma rileva dal punto di vista di sostanza dell'operazione per l'amministrazione perché si configura come un contributo pubblico in kind alla realizzazione dell'intervento.

Nella sua prospettiva, che ritiene possa essere assolutamente condivisa, un intervento di questo genere su un orizzonte temporale così lungo, su un'area di questa consistenza non può determinare una stima del diritto di superficie quantificata in poco più di 300.000,00 euro.

Da questo punto di vista anticipa la richiesta, che sarà avanzata sicuramente dagli asseveratori del PEF, costituita dalla necessità che in sede di progetto definitivo questi valori vengano certificati da una perizia o relazione di stima da parte di soggetti abilitati a rilasciarla. Precisa che pur essendo un aspetto formale, più che sostanziale debba comunque essere attenzionato.

In merito alle *assumptions* concorda che siano meglio formulate e meglio quantificate, soprattutto rispetto alle prime versioni.

Evidenzia, però, che un discreto avanzamento degli elementi di dettaglio, sia sui ricavi che sui costi, sia necessario affinché risultino adeguatamente rappresentati: devono avere maggiore chiarezza, come prima evidenziato, ad esempio, i ricavi da attività sportive, i ricavi da organizzazione di eventi e i relativi costi.

Precisa come non sia possibile prescindere da questa richiesta nella fasi successive del progetto definitivo, che dovrà contenere una descrizione più analitica di come sono state determinate alcune componenti di ricavi, sottolineando che in questo momento non ci sono abbastanza elementi al riguardo. Sulla parte commerciale ha riscontrato che è stata fornita una quantificazione della parametrizzazione di locazione a euro a metro quadro. Su altri elementi invece no, manca qualsiasi elemento in merito ai criteri con cui sono state formulate le stime.

Pone all'attenzione la preoccupazione riguardo alla valorizzazione dei costi, sia di costruzione (che sembrano sovradimensionati) che di gestione (che sembrano sottostimati).

Mentre richiama la sua esperienza su progetti di stadi e campi sportivi, prosegue anche in risposta all'osservazione del proponente, ing. OMISSIS, che paventa una visione da funerale piuttosto che gioiosa nell'esame della proposta di un tale bell'intervento da loro redatto, il dr. OMISSIS afferma che la presenza di tutti i soggetti invitati in questa sede è finalizzata a giungere ad un obiettivo costruttivo, nel tentativo di arrivare ad un esito positivo. Allo stesso tempo afferma che se il proponente pensa di arrivare con un PEF come questo al progetto definitivo, la sua opinione è che siamo lontani dall'obiettivo finale.

Conclude affermando che ad oggi, quale obiettivo intermedio, l'intento sia quello di giungere ad una dichiarazione di pubblico interesse, obiettivo che da parte sua, ritiene possa essere perseguito.

Ing. Antonella Giannini

Conferma che l'obiettivo sia quello di giungere al termine di questa fase nelle condizioni migliori con l'indicazione di quello che dovrà essere accolto nel progetto definitivo. Invita, infine, il dr. OMISSIS a concludere il suo intervento.

Dr. OMISSIS

Manifesta e comunica il suo interesse a capire e sapere come viene trattata, nella prospettiva che possa assumere un elemento di ricavo, la posta relativa al naming right e alle sponsorizzazioni in capo alla società veicolo. Evidenzia quanto sia estremamente importante un impegno da parte del Club nelle fasi successive, per fare in modo che, nel caso in cui le risorse dei ricavi fossero inadeguate a garantire l'equilibrio, ci sia un impegno da parte del club in qualità di soggetto utilizzatore. Rimarca il fatto che, non essendo chiarito come sono stati trattati i ricavi per la parte sportiva, non si capisce dove siano previsti i ricavi costituenti il contributo del Club o altre forme di ricavi.

Dr. Lino Paoli

Aggiunge due aspetti di cui tenere conto che, precisa, vanno ad integrare quelli già in parte descritti egregiamente dal dr. OMISSIS, insieme al quale, a seguito di preventivo confronto, è emersa una posizione comune condivisa.

Manifesta, quindi, in primo luogo, la necessità che, al progetto definitivo, siano allegate lettere di impegno da parte dei soggetti, o partner locali che hanno manifestato l'intenzione di partecipare all'operazione, con l'indicazione del loro apporto in termini progettuali e di equity, al fine di valutare anche l'impegno complessivo dei soggetti proponenti.

Evidenzia poi, come secondo aspetto, la necessità di individuare con esattezza la provenienza dei ricavi, soprattutto per quanto riguarda quelli concernenti l'attività sportiva e la necessità di definire una forma di contributo integrativo a favore della SPV nel caso in cui alcune fonti di ricavo previste nel PEF non siano effettivamente realizzate nel corso della gestione. Si rimette in proposito alle valutazioni del proponente circa la previsione di forme di contribuzione che possano soddisfare l'esigenza sopra enunciata, e che lo stesso proponente dovrà inserire in sede di formazione del progetto definitivo.

Esprime inoltre valutazioni circa l'opportunità di riservare una possibilità di revisione delle valutazioni dell'Amministrazione Comunale in sede di esame del progetto definitivo, alla luce del contesto economico-finanziario di riferimento, dovendo constatare come in pochi mesi la situazione dei tassi di interesse, del tasso di inflazione e di altri parametri economico-finanziari, rilevanti in un progetto di tale durata e caratteristiche, siano drasticamente cambiati. Evidenzia quindi la necessità di lasciare una *porta aperta* per verificare l'attualità di alcuni parametri nel momento in cui ci sarà da adottare il progetto definitivo.

Ing. Antonella Giannini

Pone l'attenzione sul fatto che la presente proposta è un project che prevede una durata di concessione di 88 anni e 2 anni per la realizzazione dell'intervento, per cui ci dovranno essere delle forme di attualizzazione,

che saranno valutate anche con l'Avv. , riguardo alle modalità di loro inserimento.

Chiede a OMISSIS se intende intervenire, ponendo alla sua attenzione il fatto che nella presente sede ci sono dei tecnici che lavorano con l'obiettivo di andare avanti, fornendo le indicazioni che sarà necessario recepire in sede di redazione del progetto definitivo.

Ing. OMISSIS

Richiama il grandissimo lavoro che è stato fatto da parte di tutti con giuste correzioni che hanno consentito sicuramente di migliorare i servizi da offrire alla città e aiutato sicuramente il proponente a recuperare degli standard, che ora a questo punto, a suo parere, il progetto è ampiamente conforme agli standard urbanistici, di parcheggi etc., quindi ad oggi, a suo parere, stanno dentro con tutto.

Afferma inoltre che, chiaramente, il PEF, anche recependo le osservazioni date, va adeguato, ma questo attiene alla fase successiva che riguarda il progetto definitivo e poi esecutivo. Ribadisce dunque, che gli argomenti portati sono giusti ma riguardano la fase successiva.

Evidenzia infine, che in questa fase si tratta di dichiarare se il progetto può andare avanti, recependo le ulteriori indicazioni che sono emerse.

Ing. Antonella Giannini

Sottolinea che stiamo seguendo la procedura prevista per legge per cui in questa sede ciascuno fornirà al proponente le indicazioni di propria competenza, che saranno riportate nel verbale e che sarà onere del proponente recepire.

Ing. OMISSIS

Conferma e condivide la sintesi dell'Ing. Giannini

Ing. Antonella Giannini

Prima di passare la parola ai tecnici chiede l'intervento dell'Avv. OMISSIS

Avv. OMISSIS

Evidenzia che il suo intervento è espresso in un'ottica costruttiva volta a dare indicazioni utili per la fase di progettazione definitiva.

Evidenzia in primo luogo la necessità di rispettare i contenuti di cui all'art.23 del codice dei contratti pubblici, da cui non si può prescindere.

Chiede che siano chiariti i rapporti contrattuali interni tra l'RTI, anche sotto il profilo dell'avvalimento, che non può essere gratuito, in quanto, per quanto acquisito agli atti, tali rapporti lasciano un po' perplessi. Chiede a tale proposito che questi siano affinati o rinnovati, anche considerato il fatto che si sono mostrati interessati altri soggetti, imprese locali che hanno manifestato interesse all'operazione e che devono emergere nel progetto definitivo per dare all'Amministrazione la possibilità di capire che tipo di rapporto, di contributo e di intervento forniscono.

Per quanto riguarda gli standard si riporta alla dichiarazione dell'Ing. OMISSIS secondo cui, da quel punto di vista, a parere dello stesso sarebbe tutto risolto. A tale proposito l'avv. OMISSIS evidenzia che sui parcheggi di sosta che, ricorda, devono essere realizzati su aree di proprietà, per quanto è a sua conoscenza, è stata fatta solo un'ipotesi ricognitiva, mentre in realtà la disponibilità effettiva non è presente nella proposta.

Altro aspetto che intende chiarire è che, se è vero che l'approvazione della proposta di project e poi la successiva aggiudicazione, comporta in automatico una variante di tipo urbanistico, è altrettanto vero che la stessa resta limitata a quell'aspetto, cioè una variante che va ad incidere sulle previsioni dello strumento urbanistico mentre non va ad incidere, come variante automatica, sugli altri piani di settore, come il Piano del traffico, il Piano della sosta.

A tale proposito chiede che siano evidenziati bene, in sede di progettazione definitiva, gli effetti in termini di ricadute degli interventi proposti, trattandosi fra l'altro di uno stadio che è in città, a ridosso delle mura, e quindi le ricadute vanno evidenziate, probabilmente anche in merito al Piano del commercio, perché anche se è stata tolta una media struttura, ne rimane un'altra, a cui si aggiungono, in sostituzione di quella tolta, una piscina, un centro fitness e altro. È pertanto importante evidenziarne bene gli effetti in termini di ricadute in sede di progettazione definitiva.

Ing. Antonella Giannini

Procede con gli interventi dei tecnici e passa la parola alla Regione Toscana

Arch. Alessandro Marioni

In qualità di responsabile della Direzione regionale in materia di Pianificazione del Territorio afferma che gli elementi critici sono stati risolti.

Il progetto a questo punto non ha più la necessità, se presentato in questa veste, con la contestuale variante, di essere sottoposto alla conferenza di copianificazione specifica, richiesta dagli artt. 26 e 27 della L.R. 65/2014.

Afferma che non si pone il problema della grande e neppure della media struttura aggregata, quindi non si deve tenere la conferenza di copianificazione

Per quanto riguarda la variante precisa che la stessa si limita, per una coerenza dell'Amministrazione comunale, alla variante al Regolamento Urbanistico, non essendo necessaria la variante contestuale al Piano Strutturale.

Per quanto riguarda la Direzione di cui fa parte il progetto va bene, rientra nell'ambito di una variante al Regolamento urbanistico, anche se gestito ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/2014.

Conclude affermando che le criticità evidenziate non ci sono più per cui dal suo punto di vista l'esito è favorevole.

D.ssa Silvana Panetta

Evidenzia che, ancor meno dell'Arch. Alessandro Marioni, ritiene di essere competente a questo punto.

Evidenzia come, una volta risolti i dubbi esposti in merito alle due strutture (che potevano configurare una grande struttura di vendita ma tale aspetto è ora superato in quanto una delle due è stata eliminata), la media struttura di vendita, collegata funzionalmente alla materia "Sport" dal punto di vista dei beni messi in vendita, in termini di previsione ovviamente, non rientra più tra le attività produttive di competenza della Regione Toscana perché non è necessario effettuare una conferenza dei servizi ai sensi del codice del commercio. Il Comune eventualmente autorizzerà la media struttura di vendita autonomamente.

Esprime parere positivo anche se in realtà precisa che si tratta di un "non

parere” in quanto non ha più competenza ad esprimersi. Non si rilevano, cioè, competenze particolari.

Arch. Michele Nucci

In qualità di Dirigente del Settore Edilizia Privata (SUE) e SUAP del Comune Lucca informa di avere inviato il proprio parere, che si articola sostanzialmente sul confronto tra il precedente contributo già inviato nel luglio scorso e il contributo/parere che ha inviato sulle integrazioni progettuali pervenute.

Precisa che il parere si articola sui due aspetti di cui è competente il Settore di cui fa parte, cioè sugli aspetti di natura edilizia e sugli aspetti relativi alla normativa in materia di commercio.

Senza scendere nei dettagli in merito ai quali rimanda al contributo scritto, dichiara che il parere è favorevole visto che trattasi comunque di uno studio di fattibilità e le notazioni, integrazioni e chiarimenti devono essere forniti nei successivi livelli di progettazione. Alcuni sono stati già recepiti nella nuova soluzione progettuale quali, come già è stato evidenziato, quelli relativi alla duplice media struttura.

Evidenzia la necessità di precisazioni sulle destinazioni urbanistiche che devono essere meglio precisate in base alla L.R. 65/2014

In merito alla verifica sui parcheggi di cui al D.M. 1444, rileva il dubbio dovuto al fatto che la planimetria generale dell'intervento non include il distributore di carburante IP adiacente allo Stadio, mentre nel calcolo dei parcheggi è incluso, aspetto, questo, che va decisamente chiarito.

In merito al verde pubblico rileva che lo stesso sia stato individuato sulla copertura della struttura della piscina sulla via Barbantini, e tale previsione rappresenta una criticità in ordine all'uso di quest'area e alla relativa gestione, considerato che si tratta di una copertura di una struttura avente funzioni di tipo diverso dal verde pubblico.

Precisa inoltre che mancano gli elaborati in merito alle distanze dai fabbricati e dai confini di zona e di proprietà.

Evidenzia inoltre il fatto che continua a non essere individuata la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, che è necessaria e dovrà essere precisata in sede di progetto definitivo.

Sia sotto il profilo edilizio che sotto il profilo delle attività commerciali evidenzia un dubbio interpretativo sulla foresteria, precisando che deve trattarsi di una attrezzatura strumentale alle esigenze degli atleti e non di una struttura indipendente da tali esigenze e dalla struttura Stadio, inteso come struttura sportiva, perché in quest'ultimo caso si rientrerebbe nell'ambito di una destinazione turistico-ricettiva indipendente.

Precisa poi che il suo parere attiene soltanto agli aspetti edilizi senza andare ad esaminare i vincoli di natura di natura idraulica, idrogeologica e sismica, che devono essere richiesti in altra sede.

In merito alla normativa in materia di commercio prende atto della sola media struttura di vendita, rappresentata negli elaborati progettuali, che si somma al punto vendita presente allo stesso piano e quindi è necessario effettuare dei ragguagli sulle superfici di vendita dal punto di vista numerico, che dovranno essere precisate in sede di progetto definitivo. Lo stesso vale per gli altri punti di ristoro e di ospitalità dove sono indicate le superfici totali mentre ai fini della disciplina del commercio dovranno essere calcolate le superfici di somministrazione su cui dovranno essere calcolate le aree a parcheggio.

Ultima notazione importante, è relativa alla possibilità di derogare in base all'art.6 del DPGR 23/R 2020, in merito alla viabilità di connessione del parcheggio interrato con la viabilità esistente. Sottolinea che nel progetto non viene rappresentato come il parcheggio interrato si innesta e si raccorda con la viabilità esistente. A tale proposito informa che l'art. 6 del DPGR sopra richiamato fornisce un'elencazione di caratteristiche particolari che questi raccordi devono possedere, ad esempio devono essere separati dalla viabilità, avere una propria segnaletica, una propria illuminazione, dei raggi di curvatura ben determinati. In ultimo il DPGR elenca le casistiche di deroga a queste normative di dettaglio, deroghe riconosciute per i progetti che siano inseriti negli artt. 110 e 111 del codice di commercio o riguardino interventi di riuso o rigenerazione urbana previsti nei Piani operativi. Di conseguenza gli interventi devono rientrare in queste casistiche di deroga altrimenti è necessario trovare la coerenza e allinearsi alle prescrizioni contenute all'art.6 del DPGR 23/R 2020. Precisa a tale proposito che tali fattispecie di deroga non sembrano rintracciabili nella proposta per cui ha ritenuto di evidenziarle nel presente parere.

Per quanto riguarda le altre prescrizioni rimanda al parere trasmesso per iscritto, precisando che le stesse possono comunque essere dettagliate nelle fasi successive.

Esprime pertanto, parere favorevole con prescrizioni.

Dr. Maurizio Prina

In qualità di Comandante della Polizia Municipale e Dirigente della Protezione Civile dichiara di appoggiare e condividere quanto già esposto con l'Ufficio Strade e con l'Ufficio Traffico nella nota Prot. n.111098 del 6/8/2021, nel senso che vorrebbe vedere anche lo scenario del Piano del traffico affinché si sposi e si appoggi a quello sottoscritto dal Comune di Lucca e dalla Lucchese in accordo con la Questura. Precisa come lo stesso sia fondamentale per il match day in relazione ai famosi 5 livelli di rischio sia per la questione dell'accessibilità ai parcheggi, che per l'accessibilità allo stadio.

Ritiene fondamentale prevedere nel dettaglio il Piano di deflusso degli ospiti.

Evidenzia inoltre che il loro parere è legato essenzialmente alla viabilità e al traffico e non alla sicurezza in quanto di pertinenza e prerogativa di altri organi dello Stato.

Rileva, come già evidenziato dall'Arch. Nucci, che sia necessario dettagliare il raccordo che deve esserci tra i piani della struttura di vendita e la viabilità pubblica, in quanto tale aspetto non è stato dedotto dall'ultima modifica del Piano Economico Finanziario.

Passa la parola al responsabile della Polizia Municipale Bruno Bertilacchi per gli aspetti di dettaglio su alcune zone intorno allo Stadio, che interessano in particolar modo per quanto concerne la viabilità.

Bruno Bertilacchi

Evidenzia il fatto che debba essere tenuto in debita considerazione l'attuale Piano di sicurezza sottoscritto dal Comune di Lucca che prevede 5 fasce di rischio.

Si raccomanda di tenere in debita considerazione la possibilità di accesso al parcheggio interrato sul viale Marconi o almeno in prossimità del viale Marconi stesso, per esempio sul lato di via Gramsci, prossimo al viale

Marconi, in modo da evitare quella che è considerata la fascia di sicurezza nel caso di arrivo di tifosi ospiti e quindi: via Barbantini, rotatoria curva est o il lato per esempio di via Gramsci, prossimo alla curva est stessa

In merito alla possibile previsione di accesso al parcheggio da viale Marconi ritiene necessario effettuare una attenta valutazione sui benefici di una ipotetica rotatoria prevista tra viale Marti e via Dell'ospedale.

Ritiene inoltre importante valutare attentamente anche quello che può essere l'impatto di un accesso al parcheggio interrato da via dello Stadio in doppio senso; può essere un'ottima idea ma da valutare con quello che è il transito in regime normale su via dello Stadio.

In ultima analisi richiama la proposta di un parcheggio di nuovo concepimento prevista dal Piano Strutturale, precisando che, nel caso fosse destinata ai tifosi ospiti, deve essere valutata anche a livello comunale la via di deflusso dei tifosi ospiti, prevedendo cioè una via di deflusso per gli stessi.

Entrambi esprimono parere favorevole con prescrizioni.

Dr. Mauro Natali

In qualità di Responsabile della Società Metro srl, che si occupa della gestione dei parcheggi, evidenzia come il suo parere non sia vincolante ma esprime il suo interesse a commentare la proposta dichiarando che a suo parere un progetto di questo genere è da considerarsi bellissimo per la città di Lucca essendo importante tutto ciò che tende ad offrire servizi migliori ed essere una attrattiva.

Il suo intervento si concentra sulla questione dei parcheggi che gestisce.

Si riporta a quanto ha potuto prendere visione dal progetto, in cui è prevista, rispetto al match day, l'individuazione di una possibile area dove aumentare l'offerta di sosta.

Evidenzia che nella parte esecutiva ci dovrà essere un collegamento con i vari Piani del traffico e della sicurezza per individuare le modalità per raggiungere il parcheggio che non è molto vicino allo Stadio, in modo da indirizzare i percorsi per l'afflusso e il deflusso dallo Stadio verso i parcheggi stessi.

Fa notare l'opportunità di aggiornare nelle fasi successive la parte relativa ai parcheggi in quanto la proposta riporta dati degli anni 2014 e 2015 che non sono più attuali in quanto nel tempo sono cambiati, sia per le dinamiche in generale della sosta ha dei dati diversi oggi rispetto agli anni presi a riferimento,

sia per il numero totale di stalli offerti a Lucca che sono riportati in n.2.500, mentre oggi sono 3.600.

Esprime infine la disponibilità della società a collaborare per dare indicazioni e supporto.

Esprime pertanto, parere favorevole, con prescrizioni.

Dr. Spatarella

In qualità di Segretario generale e dirigente dell'Avvocatura, dichiara di partecipare per mero supporto alla procedura e quindi cede la parola per gli altri interventi relativi alle questioni tecniche.

D.ssa Maria Cristina Panconi

In qualità di responsabile della Stazione Unica appaltante, con delega del Dirigente, Dr. Cartelli, evidenzia che il ruolo dell'Ufficio è stato fino ad oggi

quello di effettuare le verifiche di ordine generale sui componenti del soggetto proponente.

In esito a tali verifiche, con nota Prot. 65569 del 13/5/2021, è stato confermato l'esito regolare dei controlli.

Il Settore sarà poi interessato a svolgere i propri adempimenti in sede di procedura di gara.

Esprime parere favorevole con le prescrizioni formulate dai colleghi e consulenti.

Ing. Antonella Giannini

Informa che sono pervenuti contributi da parte degli uffici del Comune, i quali hanno espresso pareri favorevoli con prescrizioni. A tale proposito elenca i contributi raccolti, senza entrare nel merito dei loro contenuti in quanto gli stessi sono allegati al verbale (**All.3**). In particolare richiama i pareri rilasciati dai seguenti uffici:

- Ufficio Patrimonio – Geom. Alberto Pelletti;
- Ufficio Strade e Ufficio Traffico - Ing. Andrea Biggi e Arch. Costantino Di Piero, che richiamano il parere citato dal Dr. Maurizio Prina nel suo intervento sopra riportato;
- Ufficio Urbanistica - Arch. Monica Del Sarto;
- Ufficio Edilizia Scolastica _ Geom. Marco Acampora
- Settore Edilizia Privata e SUAP - Arch. Michele Nucci
- Ufficio Sport – Dr. Marino
- Settore Ambiente - Arch. Luca Nespolo con la precisazione che la nota trasmessa è stata impostata come contributo in cui sono evidenziate alcune prescrizioni.

Prof. Alessandro Tambellini (Sindaco) e Dr. Stefano Ragghianti (Assessore allo Sport)

Intervengono in qualità di soggetti che hanno assistito all'incontro, per salutare e ringraziare dell'impegno e contributo fornito da tutti i partecipanti.

CONCLUSIONE

A conclusione e sintesi della presente seduta della conferenza di servizi si riportano, descrivendole nel dettaglio, le prescrizioni schematizzate in punti-elenco, relative agli aspetti procedurali, giuridico-amministrativi e agli aspetti economico- finanziari.

Tali prescrizioni costituiscono condizione necessaria per poter procedere nella successiva fase di approvazione del progetto definitivo in sede di conferenza di servizi decisoria.

Prescrizioni procedurali di natura giuridico-amministrativa, con riserva di ulteriori che dovessero emergere nel corso della Conferenza di Servizi decisoria:

- evidenziare con chiarezza, nella impostazione generale del progetto definitivo, la connotazione complementare degli interventi diversi dallo Stadio, finalizzati soltanto a garantire l'equilibrio economico-finanziario del progetto. Ciò al fine di far emergere la coerenza con la procedura utilizzata, contenuta nella c.d. "Legge Stadi";
- in sede di progettazione definitiva rispettare i contenuti di cui all'art.23 del codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 50/2016);

- ottenere la preventiva autorizzazione del Ministero della Cultura ex artt. 55 e 56 D.lgs. 42/2004 che trova applicazione in ogni caso di “*valorizzazione e utilizzazione anche a fini economici ... attuata mediante l’alienazione ovvero la concessione in uso ... degli immobili sottoposti a tutela*”;
- affinare o rinnovare gli aspetti inerenti i rapporti contrattuali interni all’RTI, anche sotto il profilo dell’avvalimento, che non può essere gratuito, prendendo in considerazione anche le imprese locali che hanno manifestato interesse all'operazione;
- far emergere nel progetto definitivo gli altri soggetti che hanno manifestato interesse all'intervento, quali ad esempio le imprese locali, con indicazione del tipo di rapporto, del contributo e della tipologia di intervento che si impegnano a realizzare;
- inserire nel progetto definitivo, la previsione e la relativa localizzazione degli standard a parcheggio, non essendo sufficiente un’ipotesi ricognitiva dei parcheggi già esistenti.
- effettuare un'analisi ed evidenziare gli effetti in termini di ricadute dell'intervento proposto sui diversi piani di settore, tra cui il Piano del traffico, della sosta e anche del commercio;

Prescrizioni di natura economico-finanziaria, con riserva di ulteriori che dovessero emergere nel corso della Conferenza di Servizi decisoria:

- Prevedere una struttura finanziaria di tipo “equity first” con immissione prima di tutto dell'equity (con versamento della stessa in fase di firma della convenzione per un importo pari ad almeno il 40%) e poi acquisizione delle risorse di debito;
- Incremento delle quota di equity: portarla al 35% nel caso di investimento pari a 40 mln, con previsione di aumento di 1 punto percentuale per ogni milione di incremento;
- acquisizione da parte dei partner locali di lettere di impegno ad intervenire con apporti in equity all'interno del progetto, da allegare al progetto definitivo;
- richiesta a soggetto abilitato, individuato e condiviso da entrambe le parti, di una perizia tecnica di valutazione del diritto di superficie, da inserire quale allegato essenziale al progetto definitivo;
- impegno del proponente a rilasciare idonee garanzie sul diritto di superficie;
- stima più analitica dei ricavi;
- impegno da parte del Club sportivo o di altro soggetto qualificato e solido che vorrà individuare il proponente, ad integrare le fonti di ricavo con un canone di affitto a beneficio della SPV (Special Purpose Vehicle) nel caso in cui il valore delle revenue sia inferiore a €/mln 4,0 o comunque in caso di Ebitda inferiore a quello previsto nel PEF definitivo;
- relazione di dettaglio riguardo alle *assumptions* del Piano (PEF), anche con riferimento ai ricavi da eventi e da attività sportive, da allegare al progetto definitivo;
- acquisizione di manifestazioni di interesse/atti di impegno da parte di potenziali utilizzatori delle aree commerciali, da inserire quali allegati al progetto definitivo;
- stima più analitica dei costi;
- riconoscimento del naming right a beneficio della SPV;

- previsione di una clausola, in sede di predisposizione del progetto definitivo, che riservi all'Amministrazione Comunale la possibilità di revisione delle valutazioni economico-finanziarie, alla luce del contesto di riferimento al momento dell'adozione del progetto definitivo, a seguito di verifica in merito all'attualità dei parametri riportati;

Si rimanda ai pareri/contributi espressi dalle Amministrazioni / Enti / Società invitati, contenuti nel presente verbale conclusivo, nei verbali delle sedute precedenti e nei pareri /contributi allegati alla presente (All.ti 2 e 3) per quanto riguarda le prescrizioni di natura tecnica.

Nessuno dei presenti chiede la parola e pertanto viene dichiarata la chiusura della conferenza preliminare di servizi.

L'Ing. Antonella Giannini, in qualità di responsabile del procedimento, prende atto che, all'esito dei pareri e contributi espressi, la presente conferenza si conclude con **esito positivo con prescrizioni**, riportandosi alle posizioni manifestate dalle Amministrazioni/Enti/Società invitati, nell'ambito della presente conferenza preliminare di servizi, nonché alle prescrizioni procedurali di natura giuridico-amministrativa e alle prescrizioni di natura economico-finanziaria, come sopra chiaramente riportate.

Sarà onere del proponente, nella redazione del progetto definitivo, sul quale dovranno essere richiesti e ottenuti i necessari pareri e nulla osta, attenersi alle condizioni formulate dalle Amministrazioni, Enti e Società invitati.

Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni/società il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero pur partecipandovi abbia espresso un dissenso non motivato.

L'ing. Antonella Giannini, informa che il presente verbale sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune e sul BURT.

CHIUSURA

Ore 11,30