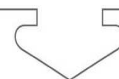




Città di Lucca

Amministrazione comunale

SETTORE 5
OPERE E LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA,
TRAFFICO E PATRIMONIO



(ALLEGATO I)

RELAZIONE RIEPILOGATIVA

**Proposta per la 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 e s.m.i.
Conclusione della Conferenza di servizi preliminare.**

Con nota Prot. n. 52945 del 21 aprile 2021, Aurora Immobiliare Srl, in qualità di mandataria del costituendo R.T.I. con Lucchese 1905 s.r.l. e Consorzio Stabile Santa Rita, ha presentato una proposta per la 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, con richiesta di convocazione della conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 1 comma 304 lett. a) della L. 147/2013 e s.m.i..

La proposta in oggetto era composta dalla seguente documentazione, di cui alle note Prot. n.ri 52956/2021, 52959/2021, 53055/2021, 53057/2021, 53068/2021, 53071/2021, 53074/2021, 53082/2021:

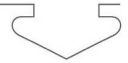
- Studio di fattibilità
- Piano Economico Finanziario
- Accordo tra R.T.I. costituendo e Lucchese 1905 S.r.l., utilizzatrice in via prevalente dell'impianto sportivo
- Autodichiarazioni ai sensi dell'art. 80 del D.lgs n. 50 del 2016
- Autodichiarazioni ai sensi dell'art. 62, comma 4, del D.L. 24 aprile 2017 n. 50 convertito in legge 21 giugno 2017 n. 96

In linea generale il progetto del nuovo stadio proposto, sviluppava la soluzione basata sul recupero, mediante demolizione e ricostruzione della struttura esistente, con dotazione di ulteriori servizi a beneficio anche del contesto urbano, concepito e progettato come una struttura polifunzionale con una pluralità di servizi offerti al “cliente”.

Al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento e per una migliore fruibilità dell'impianto sportivo, la proposta di cui alla documentazione sopra richiamata del 21 aprile 2021, prevedeva la realizzazione di spazi con diversificate funzioni, quali attività commerciali (n. 2 medie strutture di vendita, esercizi di vicinato e relativi servizi), pubblici esercizi, locali tecnici, direzionali e relativi servizi.

Sulla base delle note sopra richiamate, la proposta progettuale si articolava a livello schematico nelle seguenti opere:

- Ristrutturazione dello Stadio “Porta Elisa” comprensiva di:
 - restauro della tribuna storica
 - demolizione e ricostruzione delle restanti strutture, attualmente esistenti al fine di realizzare un impianto sportivo da 12.000 posti, ampliabile fino a 16.000 e le seguenti aree:
 - area a destinazione commerciale costituita da n.2 medie strutture di vendita
 - pubblici esercizi
 - area a destinazione direzionale
 - parcheggio interrato



Il totale dei costi dell'operazione era previsto pari ad € 52.357.216,00- IVA inclusa (Elaborato denominato Calcolo Sommario della Spesa – 5.01/V) con una durata della concessione di anni 90, di cui 2 per la realizzazione e 88 per la gestione.

Con note Prot. n.ri 66081 e 66103 del 14/05/2021, è stata indetta la Conferenza di servizi preliminare, di seguito indicata “Conferenza”, 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 e convocato il primo incontro in videoconferenza su piattaforma Zoom in data 14/06/2021, per l'esame e la valutazione dello Studio di Fattibilità, a valere quale progetto preliminare, ai fini della dichiarazione del pubblico interesse della proposta.

A conclusione dell'incontro del 14/06/2021, di cui è stato redatto il relativo verbale, trasmesso ai soggetti invitati con nota Prot. n. 97981/2021 e contenuto nel verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022, è stato concordato un calendario lavori al fine di approfondire e chiarire alcuni aspetti emersi in occasione del primo incontro, sia di natura tecnico-amministrativa che economico-finanziaria, con la programmazione di un secondo incontro della Conferenza.

In data 22/06/2021 con nota Prot. n. 87978 è stato esteso l'invito alla Conferenza, anche al Settore Turismo Commercio e Servizi della regione Toscana, con invio della lettera di convocazione del primo incontro del 14/06/2021 e dei contributi pervenuti.

In data 07/07/2021 si è tenuto il secondo incontro della Conferenza, convocato con nota Prot. n. 89910/2021, in videoconferenza su piattaforma Zoom, come da relativo verbale trasmesso a tutti i soggetti invitati con nota Prot. n. 97983/2021, contenuto nel verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022.

A conclusione dell'incontro del 07/07/2021, è stato concordato un calendario dei lavori in base al quale il Proponente si impegnava a trasmettere una nota di chiarimenti ad integrazione della nota Prot. n. 96155/2021, trasmessa in data 7 luglio 2021 e veniva programmato un terzo incontro della Conferenza in data 22/07/2021, per l'esame delle note a chiarimento richieste al Proponente in sede di conferenza.

In data 16/07/2021 il Proponente ha trasmesso la documentazione integrativa e proprie osservazioni e chiarimenti al progetto, di cui alle note Prot. n.ri 101673, 102097 del 19/07/2021 e n. 102559 del 20/07/2021.

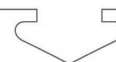
In data 22/07/2021 si è tenuto il terzo incontro della Conferenza, convocato con nota Prot. n. 101761/2021, in videoconferenza su piattaforma Zoom, come da relativo verbale, comprensivo dei contributi pervenuti, trasmesso a tutti i soggetti invitati con nota Prot. n. 109082/2021, anch'esso contenuto nel verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022.

In data 12/08/2021 sono pervenute da parte del Proponente, le seguenti note integrative registrate con Prot. n.113422:

- Nota di chiarimento sulla determinazione della valutazione del valore delle aree oggetto della domanda di concessione del diritto di superficie
- Nuovo Piano Economico e Finanziario in riscontro a quanto emerso nel corso della Conferenza

Entro la stessa data del 12/08/2021 sono pervenuti ulteriori contributi/pareri espressi da Amministrazioni/Enti/Società di cui all'allegato (All. 3) del verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022.

In data 11/01/2022, con nota Prot. n.3310, sono sopravvenute da parte del Proponente ulteriori modifiche sostanziali rispetto all'originaria proposta, a cui è seguita, su richiesta del Comune di Lucca (nota Prot. n. 24422 del 16/02/2022), la trasmissione dei correlati elaborati tecnici di adeguamento dell'originario studio di fattibilità (nota Prot. n. 26774 del 21/02/2022).



Alla luce delle ultime integrazioni lo studio di fattibilità proposto, oggetto di esame e valutazione da parte del Consiglio Comunale ai fini della dichiarazione di pubblico interesse, risulta quindi costituito dagli elaborati di cui all'elenco trasmesso dal Proponente con nota Prot. n. 42565 del 18/03/2022.

A) Studio di fattibilità di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dall'articolo 62 del D.L. 24 aprile 2017 n. 50 convertito in legge 21 giugno 2017 n. 96, predisposto ai sensi dell'articolo 23, commi 5, 5-bis e 6, del codice dei contratti pubblici di cui D.Lgs. n. 50 del 2016, composto dalle seguenti tavole:

0 – PREMESSE – CRITERI PROGETTUALI (20.04.2021) - Prot. n. 52945/2021

1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA (21.02.2022) – Prot. n. 26774/2022:

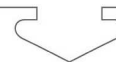
- 1.01 – INDICAZIONE AREE D'INTERVENTO (20.04.2021)*
- 1.01.01 – VINCOLI SOVRAORDINATI (20.04.2021)*
- 1.01.02 – INDAGINI URBANISTICHE (20.04.2021)*
- 1.02 – ANALISI DELLE ALTERNATIVE (20.04.2021)*
- 1.03 – RAPPORTI CON IL CONTESTO QUALITÀ ARCHITETTONICA E FUNZIONALE (20.04.2021)*
- 1.03.01 – INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (20.04.2021)*
- 1.03.02 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (21.02.2022)*
- 1.03.03 – VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI – STANDARD L. 1150 (21.02.2022)*
- 1.03.03a – VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI – STANDARD D.M. 1444/68 (21.02.2022)*
- 1.03.03b – VERIFICA DEI PARAMETRI EDILIZI – STANDARD d.p.g.r. 2020 n. 23/R (21.04.2021)*
- 1.03.04 – IPOTESI DI GESTIONE DEI PARAMETRI IN OCCASIONE DEL MATCH DAY (20.04.2021)*
- 1.03.05 – L'IMPIANTO SPORTIVO (20.04.2021)*
- 1.04 – CONNESSIONI E MOBILITÀ (20.04.2021)*
- 1.05 – ACCESSIBILITÀ ADATTABILITÀ – BARRIERE ARCHITETTONICHE (20.04.2021)*
- 1.06 – NORMATIVE DI RIFERIMENTO – SINTESI ITER AMMINISTRATIVO (20.04.2021)*

2 – RELAZIONI

- 2.01.01 – INDICAZIONI STRUTTURALI (20.04.2021) – Prot. n. 52956/2021*
- 2.01.02 – INDICAZIONI IMPIANTISTICHE ED ENERGETICHE (20.04.2021) – Prot. n. 52956/2021*
- 2.01.03 – INDICAZIONI DI PREVENZIONE INCENDI (20.04.2021) – Prot. n. 52956/2021*
- 2.01.04 – INDAGINI GEOLOGICHE (19.07.2021) – Prot. n. 102097/2021*
- 2.01.05 – INDAGINI ARCHEOLOGICHE (20.04.2021) - Prot. n. 52956/2021*

3 – ELABORATI GRAFICI

- 3.01 – INQUADRAMENTO URBANO - STATO DI FATTO (20.04.2021) – Prot. n. 52959/2021*
- 3.02 – PIANTE PROSPETTI SEZIONI - STATO DI FATTO (20.04.2021) – Prot. n. 52959/2021*
- 3.03 – INQUADRAMENTO URBANO – STATO DI PROGETTO (20.04.2021) – Prot. n. 52959/2021*
- 3.04 – MASTERPLAN (20.04.2021) – Prot. n. 52959/2021*
- 3.05 – DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI – PROGETTO (20.04.2021) – Prot. n. 52959/2021*
- 3.06 – PIANTA PIANO INTERRATO – PROGETTO (20.04.2021) – Prot. n. 53055/2021*
- 3.07VV – PIANTA PIANO TERRA (21.02.2022) - Prot. n. 26774/2022*
- 3.08VV – PIANTA PIANO PRIMO (21.02.2022) - Prot. n. 26774/2022*
- 3.09VV – PIANTA PIANO SECONDO (21.02.2022) - Prot. n. 26774/2022*
- 3.10VV – PIANTA PIANO TERZO (21.02.2022) - Prot. n. 26774/2022*
- 3.11 – PIANTA COPERTURA (20.04.2021) - Prot. n. 53057/2021*
- 3.12V – SEZIONI (21.02.2022) - Prot. n. 26774/2022*
- 3.13 – PROSPETTI (20.04.2021) - Prot. n. 53057/2021*
- 3.14 – RENDER (20.04.2021) - Prot. n. 53057/2021*
- 3.15 – RENDER (20.04.2021) - Prot. n. 53057/2021*



3.16 – CURVA DELLA VISIBILITÀ (20.04.2021) - *Prot. n. 53057/2021*

4 – PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA

4.01 – PIANO SICUREZZA (20.04.2021) – *Prot. n. 53068/2021*

4.02 – FASCICOLO DELLE OPERE (20.04.2021) – *Prot. n. 53071/2021*

4.03 – PIANO DI MANUTENZIONE (20.04.2021) – *Prot. n. 53071/2021*

4.04 – ONERI E COSTI DELLA SICUREZZA (20.04.2021) – *Prot. n. 53074/2021*

4.05 – CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE (20.04.2021) – *Prot. n. 53074/2021*

5 – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA

5.01VV – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA (21.02.2022) - *Prot. n. 26774/2022*

6.02 – VERIFICA DEL CONTENIMENTO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO art. 15 NTA del RU (19.07.2021) – *Prot. n. 101673/2021*

6.03 – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA INDIVIDUAZIONE N. POSTI AUTO L.R. 10/2010 (21.02.2022) - *Prot. n. 26774/2022*

B) Piano Economico e Finanziario (10.01.2022) – Prot. n. 3310/22

C) Accordo tra R.T.I. costituendo e Lucchese 1905 S.r.l., utilizzatrice in via prevalente dell'impianto sportivo (20.04.2021) – *Prot. n. 53082/2021*

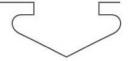
D) Autodichiarazioni ai sensi dell'art. 80 del D.lgs n. 50 del 2016 (20.04.2021) – *Prot. n. 53082/2021*

E) Autodichiarazioni ai sensi dell'art. 62, comma 4, del D.L. 24 aprile 2017 n. 50 convertito in legge 21 giugno 2017 n. 96 (20.04.2021) – *Prot. n. 53082/2021*

L'intervento nella sua ultima versione prevede la realizzazione dell'impianto sportivo previa demolizione di gran parte delle vecchie strutture (tribuna nord per la quale si prevede la demolizione parziale, curve est e ovest, fossati, strutture accademia del calcio, locali tecnici, sottopasso di accesso al campo e recinzione tribuna), ad eccezione della tribuna sud, edificata nel 1935 che sarà completamente restaurata, previa valutazione della sicurezza, con miglioramento/adequamento sismico delle strutture portanti. La nuova costruzione, costituita da una tribuna continua a C, avvolgerà i tre lati liberi del campo sul modello degli stadi contemporanei con tutti posti a sedere numerati e coperti da una pensilina che nello stile richiama la copertura del progetto originario. Detta copertura in materiali "leggeri" quali acciaio, alluminio, vetro e policarbonato avrà nel perimetro interno verso il campo da gioco l'impianto per l'illuminazione notturna. La soluzione dell'impianto di illuminazione incorporato nella copertura consentirà l'eliminazione delle torri faro. Come si rileva dall'elaborato 1 – Relazione Illustrativa – l'impianto è stato dimensionato su una capienza di 12.000 posti/spettatori al coperto, con possibilità di estensione fino a n.16.000 posti e comprende n° 5 settori separati, ognuno dotato dei relativi punti di ristoro, primo soccorso e servizi secondo il DM 18 marzo 1966 ed in particolare:

- Settore "A" Tribuna storica – capienza 2118 posti
- Settore "B" Curva Ovest – capienza 3555 posti per la tifoseria locale
- Settore "C" - Main Stand – capienza 2823 posti – Dotata di skybox
- Settore "D" settore ospiti – capienza 1065 posti per la tifoseria ospite con accesso riservato e indipendente
- Settore "E" curva Est – capienza 2439 posti

La nuova costruzione è strutturata su 5 livelli, di cui uno interrato adibito a parcheggio, con accesso previsto tramite due rampe a doppio senso di marcia poste lungo via A. Gramsci e lungo via N. Barbantini.



Il progetto proposto prevede una ripartizione delle superfici come di seguito indicate:

- mq. 16.940,12 di SUL al piano interrato adibita a parcheggio
- mq. 17.985,77 di SUL al piano terreno con le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature sportive, distribuzione e locali tecnici
- mq. 7.030,87 di SUL al piano primo con le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature sanitarie e assistenziali, attrezzature sportive, attrezzature sociali e culturali, direzionale, distribuzione e locali tecnici
- mq. 5.060,89 di SUL al piano secondo con le seguenti destinazioni d'uso: artigianato di servizio, attrezzature sportive, distribuzione e locali tecnici
- mq. 559,20 di SUL al piano terzo con destinazione d'uso ad attrezzature sportive.

Le modifiche sostanziali allo studio di fattibilità tecnico-economica apportate nel corso del procedimento di cui sopra da parte del Proponente, attengono sia ad aspetti di natura tecnico-progettuale, di cui la modifica più rilevante consiste nella eliminazione di n.1 media struttura di vendita sostituita da uno spazio da destinare alla realizzazione di un sistema di palestre e piscine per la riabilitazione, sia ad aspetti di natura economico-finanziaria.

La proposta progettuale, nella sua ultima versione, prevede infatti un totale costi dell'operazione pari ad € 50.139.060,00- IVA inclusa (Elaborato denominato Calcolo Sommario della Spesa – 5.01VV) mantenendo l'originaria durata della concessione pari ad anni 90, di cui 2 per la realizzazione e 88 per la gestione.

La presentazione di tali modifiche alla proposta, novative rispetto alla proposta originaria, ha reso necessario un ulteriore incontro degli Enti e dei soggetti interessati, già partecipanti alla Conferenza, finalizzato alla acquisizione dei pareri ulteriori o modificativi/integrativi rispetto a quelli già emessi in relazione alle novazioni trasmesse dal Proponente.

In data 18/03/2022 si è tenuto, quindi, il quarto incontro della Conferenza, convocato con nota Prot. n. 30746/2022, in videoconferenza su piattaforma Zoom, come da relativo verbale conclusivo allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022.

Entro la stessa data del 18/03/2022 sono prevenuti ulteriori contributi/pareri espressi da Amministrazioni/Enti/Società, di cui all'allegato 4) del verbale conclusivo stesso, allegato alla determinazione dirigenziale n. 605/2022 in cui si dà atto che la conferenza dei servizi preliminare si è i.

La Conferenza di servizi preliminare si è conclusa con parere favorevole con prescrizioni, come da Determinazione dirigenziale motivata n. 605 del 30/03/2022, ai sensi dell'art.14-quater della L.241/1990, e successiva determinazione dirigenziale n. 615 del 31/03/2022, a rettifica di errore materiale, entrambe pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Lucca (https://www.comune.lucca.it/progetto_stadio_porta_elisa) e nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, parte II n.14 del 06/04/2022

Il Dirigente del settore 5
Ing. Antonella Giannini