

COMUNE DI NAPOLI

ORIGINALE

Mod_fdg_1_21

DIPARTIMENTO/AREA: //

SERVIZIO: U.O.A. UFFICIO INNOVAZIONE E PARTENARIATI

Proposta al Consiglio

ASSESSORATO: SINDACO

SG: 626 del 16/12/2024

DGC: 706 del 12/12/2024

Cod. allegati: 3001L_2024_06

Proposta di deliberazione prot. n° 06

del 12/12/2024

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 600

OGGETTO: Proposta al Consiglio di costituzione del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale interessate dalla proposta di project financing per la "Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli", presentata ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 38/2021 dal costituendo RTI composto da ITALSTAGE S.R.L. e dalla S.S. NAPOLI BASKET S.R.L.

Il giorno 16/12/2024, nella residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Sette Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

Laura LIETO

(Vicesindaco)

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

P A

Maura STRIANO

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Luca FELLA TRAPANESE

P	A
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

P	A
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Funzionario titolare di incarico di elevata qualificazione

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta del Sindaco

Premesso

che il 18 marzo 2021, in attuazione delle deleghe di cui all'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo 28 febbraio 2021 n. 38 *“per il riordino e la riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi, nonché della disciplina relativa alla costruzione di nuovi impianti sportivi, alla ristrutturazione e al ripristino di quelli già esistenti, compresi quelli scolastici”*;

che tale provvedimento dispone appunto il riordino delle norme tecniche e la **semplificazione delle procedure amministrative** in ordine alla realizzazione e alla manutenzione degli impianti sportivi, compresi quelli scolastici, con l'obiettivo di assicurare un effettivo ammodernamento delle strutture, soprattutto in termini di accessibilità, efficientamento energetico e sicurezza, in linea con la normativa internazionale e gli standard europei;

che in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto sopra riportato, è stato dapprima approvato il D.L. “Sostegni”, che ha disposto un primo rinvio dell'entrata in vigore della riforma dello sport, al 31 dicembre 2023, e in seguito il Decreto sostegni Bis (D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito con L 23 luglio 2021, n. 106) che ha fissato l'entrata in vigore del sopra citato D. Lgs. 38/2021 al 1° gennaio 2023;

Premesso altresì

che il decreto in oggetto riordina e riforma la legislazione vigente, innovando il procedimento amministrativo che consente la costruzione e l'ammodernamento degli impianti sportivi:

- riducendo anzitutto i termini previsti per le diverse fasi;
- semplificando le modalità di svolgimento delle conferenze di servizi;
- consentendo anche alle associazioni e società sportive professionistiche utilizzatrici dell'impianto di presentare la proposta di riqualificazione.

che in particolare l'art. 4 del citato decreto recando misure di concentrazione, accelerazione e **semplificazione delle procedure amministrative** per l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, innova la disciplina prevista dall'art. 1, co. 304 e 305, della L. 147/2013 e dall'art. 62 del D.L. 50/2017 (L.96/2017), stabilendo tra le altre:

- che al fine di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, il soggetto che intende realizzare l'intervento deve presentare al Comune o al diverso ente locale o pubblico interessato, eventualmente d'intesa con una o più associazioni o società sportive dilettantistiche o professionistiche che utilizzano l'impianto (comma 1):
 1. un documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP), a valere quale progetto di fattibilità tecnica ed economica;
 2. un piano economico-finanziario, che individui, tra le diverse soluzioni, quella con il miglior rapporto costi benefici per la collettività;
 3. un elaborato volto ad illustrare il rispetto dei principi della sostenibilità economica, territoriale, ambientale e sociale dell'intervento e dell'impatto sociale del medesimo;
 4. un documento recante sintesi dei principali termini e condizioni volti a regolare i rapporti tra soggetto affidatario ed amministrazione;
- che il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) predisposto ai sensi dell'Allegato I.7 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, al fine di favorire il raggiungimento di un complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, potrà:
 - prevedere la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto, esclusa la realizzazione, tra tali complessi immobiliari, di immobili destinati all'edilizia residenziale (comma 2);

- *prevedere* il pieno sfruttamento a fini commerciali, turistici, educativi e ricreativi di tutte le aree di pertinenza dell'impianto in tutti i giorni della settimana (*comma 2*);
- *contemplare* il riconoscimento di un prezzo, il rilascio di garanzie, misure di sostegno da parte del comune o di altre amministrazioni o enti pubblici, la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione, nonché il trasferimento della proprietà degli stessi all'associazione o alla società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto in via prevalente (*comma 2*);
- *prevedere*, nell'ipotesi di impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti che, a far tempo da cinque ore prima dell'inizio delle competizioni ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, l'occupazione di suolo pubblico per attività commerciali sia consentita solo all'associazione o alla società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo. In tal caso, le autorizzazioni e le concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate ad altri soggetti all'interno di dette aree restano sospese nella stessa giornata e per lo stesso periodo di tempo, con oneri di indennizzo a carico dell'associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo, salvi diversi accordi tra il titolare e la medesima associazione o società sportiva. Nell'ipotesi di impianti sportivi pubblici omologati per una capienza compresa tra 5.000 e 16.000 posti, la disposizione del primo periodo si applica entro 150 metri dal perimetro dell'area riservata, restando ferme e impregiudicate la validità e l'efficacia delle autorizzazioni e delle concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate (*comma 3*);
- che il procedimento amministrativo, definito dal *comma 4* del citato decreto legislativo 38/2021, prevede la convocazione e lo svolgimento di una conferenza di servizi preliminare che abbia ad oggetto il DOCFAP e la documentazione a corredo, prevedendo all'esito della stessa, in caso di positivo riscontro, la **dichiarazione di pubblica utilità** della proposta *"confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario"*;

Considerato

che con comunicazione inoltrata a mezzo PEC in data 10.06.2024 e successiva trasmissione cartacea occorsa in data 11.06.2024, acquisita al protocollo con progressivo 528361 in pari data, il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese tra Italstage S.R.L. e S.S. Napoli Basket S.R.L., ha presentato il **Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP)** per la realizzazione di una struttura polifunzionale destinata ad accogliere in prevalenza eventi sportivi, inserita in un parco urbano e con aree sportive e commerciali pertinenziali, ed ha richiesto l'attivazione della procedura prevista dall'art. 4 comma 4 del D. Lgs. 38/2021 (*convocazione della Conferenza di Servizi Preliminare propedeutica al riconoscimento dell'interesse pubblico dell'iniziativa*);

che con successiva nota trasmessa a mezzo PEC del 13.06.2024, acquisita al protocollo con progressivo 541556 del 14.06.2024, il soggetto proponente integrava la documentazione prescritta ex lege all'art. 2, comma 4 lett. d) e comma 5, lett. e) dell'Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 4, comma 2, del D. Lgs. 38/2021;

che nello specifico, l'oggetto della proposta è riferito alla *"Realizzazione e Gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli"*;

che a proporre l'Intervento è il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese, composto da:

- **Italstage S.r.l.**, società nata nel 1986 a Napoli ed affermata sul territorio nazionale prima ed europeo poi, nell'ambito degli allestimenti di strutture per grandi eventi, con un consolidato expertise nella realizzazione di strutture e tribune e nella gestione dell'attività organizzativa inerente concerti per eventi sportivi;
- **SS Napolibasket S.r.l.**, è la società di pallacanestro professionistica della città di Napoli, militante nelle ultime tre stagioni nella massima divisione (Serie A) della lega Italiana Basket;

che il DOCFAP su riferito è stato elaborato ai sensi dell'Allegato I.7 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e si compone dei seguenti elaborati:

- Allegato 1_Piano Economico-Finanziario.pdf
- Allegato 2_Relazione_Tecnico_Descrittiva.pdf
- Allegato 3_Stima_Costi.pdf
- Allegato 4_Cronoprogramma.pdf
- Allegato 5_Quadro_Economico.pdf
- Allegato 6_Relazione_Geologica.pdf
- Allegato 7_Sintesi_Elementi_convenzione.pdf
- Allegato 8_Documento_Fattibilità_alternative_progettuali_final.pdf
- Allegato 9_lettera di presentazione Arenapoli.pdf
- Allegato 10_Brochure di progetto.pdf
- Allegato 11_Cronoprogramma alternativa progettuale.pdf
- Allegato 12_Elaborati grafici Napoli Arena _ Viale dei Giochi del Mediterraneo – Alternativa n. 2

Preso atto

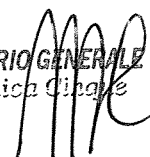
che il DOCFAP descrive n. 5 alternative progettuali come di seguito, sinteticamente, elencate:

- Alternativa 0 – Mantenimento della situazione attuale ("*do nothing alternative*");
- Alternativa 1 – Realizzazione della sola Arena senza aree commerciali;
- Alternativa 2 – Realizzazione di una Arena nel quartiere di Fuorigrotta (Municipalità 10);
- **Alternativa 3 – Realizzazione dell'Arena comprensiva delle Aree commerciali nell'area dell'ex Mercato ortofrutticolo (Municipalità 4);**
- Alternativa 4 – Realizzazione dell'iniziativa attraverso lo strumento dell'appalto tradizionale;

che l'intervento prescelto dal costituendo RTI proponente, in ragione del miglior rapporto costi-benefici, prevede la realizzazione dell'opera sull'area corrispondente all'insediamento dismesso del Mercato Ortofrutticolo Comunale delimitato a sud da via Taddeo da Sessa, a nord da via Costantino Grimaldi, ad est da via Emanuele Gianturco, ad ovest da via Domenico Ausilio. La superficie catastale complessiva su cui si estende è pari a 106.321,00 mq (Alternativa 3 – Municipalità 4 Poggioreale dal valore complessivo di € 56.991.600,00 al netto IVA;

che il progetto di *Realizzazione e Gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli* prevede:

- la costruzione di una struttura destinata ad Arena, per attività ed eventi sportivi, ludici, musicali e culturali di rilevanza nazionale ed internazionale, per una capienza di 10.600 spettatori per eventi sportivi e 14.100 per eventi musicali;
- la creazione di un **parco pubblico** attrezzato di circa 40.300 mq, costituito da un percorso perimetrale al lotto d'intervento di circa 22.300 mq e due aree a verde attrezzate centrali con piani di raccordo trattati con prato selvatico per complessivi 18.000 mq;
- realizzazione di una **piazza pedonale** di circa 8.000 mq su due livelli in continuità con la piastra pedonale del centro direzionale;
- la realizzazione di un **centro sportivo** all'aperto dotato di spogliatoi autonomi e composto da 5 campi di padel, per complessivi 3.000 mq;
- la realizzazione di un **sistema per la sosta** composto da parcheggi a raso di circa 27.500 mq e n. 675 posti auto e due livelli di parcheggi a silos, di circa 6.000 mq, in continuazione di quelli esistenti sotto la piastra del Centro Direzionale, per circa 100 posti;
- la creazione di una **struttura commerciale/ristorativa** autonoma di circa 3.000 mq;
- il recupero di una **struttura edilizia esistente** precedentemente destinata ad uffici comunali di gestione del mercato ortofrutticolo e di alcuni capannoni (in parte aperti su un lato e in buono stato di conservazione), posti lungo via Ausilio con destinazione a servizi pubblici;
- **adeguamento degli accessi e della viabilità** esterna al lotto d'intervento.




che il progetto, inoltre, prevede la disponibilità per la collettività, con oneri di gestione e manutenzione a carico del Concessionario, di un'area profondamente riqualificata, con servizi a valore per il cittadino, rimettendo a servizio e libero accesso dell'utenza pubblica un'ampia area a verde comprensiva di servizi/aree destinati allo svago ed al tempo libero:

- Area skate;
- Area climbing;
- Playground;
- campo sportivo polivalente a libero accesso;
- Piazza attrezzata esterna con aiuole, giochi d'acqua e arredi urbani;
- Laboratori creativi con una superficie di circa 600 mq;
- Spazi aggregativi di prossimità.

che ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, è prevista la costruzione di immobili con destinazioni d'uso anche diverse da quella sportiva (es. *struttura commerciale/ristorativa*), complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale, in linea con il dettato del D. Lgs. 38/2021 comma 2;

che la proposta in questione prevede, tra le varie opzioni di contribuzione pubblica offerte dell'art. 4 comma 2 del l. D. Lgs. 38/2021, la costituzione a titolo non oneroso in favore del Concessionario del diritto di superficie, da esso stimato in € 6.000.000,00, sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto per una durata totale di 63 anni al fine di perseguire le condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione;

che la proposta riguarda la realizzazione e successiva gestione dell'opera per una durata complessiva di 63 anni – di cui 6 mesi per la progettazione esecutiva e la validazione, 2 anni per la realizzazione e la restante parte di gestione, con i seguenti diritti proposti tra gli elementi da inserire in Convenzione:

- al Concessionario è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'Arena, e le aree pertinenziali e funzionali di quest'ultima, per tutta la durata della Concessione medesima, facendo propri i relativi proventi (*art. 22 della bozza di convenzione*);
- al Concessionario è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'Area Commerciale, e le aree pertinenziali e funzionali di quest'ultima, per tutta la durata della Concessione medesima, facendo propri i relativi proventi (*art. 23 della bozza di convenzione*);
- al Concessionario è riconosciuto il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'Area Sportiva, e le aree pertinenziali e funzionali di quest'ultima, per tutta la durata della Concessione medesima, facendo propri i relativi proventi (*art. 24 della bozza di convenzione*);
- il Concessionario si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco urbano, e di tutte le sue pertinenze ed accessori, consentendone la libera fruizione (*art. 25 della bozza di convenzione*);

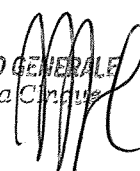
Preso atto

che con nota PG/2024/556196 del 20.06.2024 il Dirigente dell'U.O.A. Innovazione e Partenariati *ratione temporis* in esito alla positiva verifica preliminare condotta sulla documentazione pervenuta, risultata completa e conforme alle prescrizioni di cui all'art. 4, comma 4, del D.lgs. 38/2021, formulava parere positivo per l'avvio della conferenza di servizi preliminare sull'alternativa progettuale n. 3 del DOCFAP come indicato dai proponenti;

Dato atto

che con nota PG/2024/599115 del 03.07.2024 è stata indetta la conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D. Lgs. 38/2021 e dell'art. 14 L. 241/1990, in forma semplificata ed in modalità asincrona, alla quale sono stati invitati a partecipare i seguenti soggetti:

- Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa;
- Servizio Sportello Unico Edilizia;




- Servizio Promozione Attività Sportive;
- Servizio Tecnico Edilizia Sportiva;
- Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio;
- Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio;
- Servizio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP);
- Servizio Tutela e Regolizzazione del Patrimonio;
- Servizio Difesa idrogeologica del Territorio e Bonifiche;
- Servizio Igiene della Città;
- Direzione IV Municipalità S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale;
- Servizio PUMS, BRT e Parcheggi;
- Servizio Linee Metropolitane;
- Servizio Trasporto Pubblico Locale e MAAS;
- Servizio Strade Viabilità e Traffico;
- Servizio Arredo urbano e mobilità sostenibile;
- Servizio Ciclo integrato delle acque e Tutela del Mare;
- Servizio Progettazione e Gestione Grandi Parchi Urbani;
- UOA Transizione ecologica e lotta al cambiamento climatico;
- Servizio Verde Pubblico;
- Città Metropolitana di Napoli;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- Regione Campania - Ufficio Speciale Valutazioni ambientali;
- CONI;
- ABC – Acqua bene comune Napoli;
- Napoletanagas SpA;
- Italgas SpA;
- Terna SpA – area operativa trasmissione di Napoli;
- Comando VV.F. di Napoli;
- Italstage S.r.l.;
- S.S. Napolibasket S.r.l.;

che entro il termine perentorio del 2 agosto, stabilito dall'art. 14, comma 3 della L. 241/90, hanno espresso il relativo parere le seguenti amministrazioni/uffici:

SERVIZIO/ENTE	PROT.
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale	PG/678613 del 31/07/2024
Servizio Sportello Unico Edilizia	PG/678106 del 31/07/2024
Servizio Promozione Attività Sportive	PG/628551 del 12/07/2024
Servizio Tutela Ambiente, Salute e Paesaggio	PG/649180 del 19/07/2024
Servizio Tutela e Regolizzazione Patrimonio	PG/681952 del 01/08/2024
Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche	PG/681998 del 01/08/2024
Servizio Igiene della Città	PG/636707 del 16/07/2024
Direzione IV Municipalità S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale	PG/686982 del 02/08/2024
Servizio PUMS BRT e Parcheggi	PG/631887 del 15/07/2024
Area Infrastrutture dei Trasporti	PG/667529 del 26/07/2024
Servizio Strade Viabilità e Traffico	PG/687063 del 02/08/2024
Servizio Arredo Urbano e Mobilità Sostenibile	PG/657613 del 24/07/2024
Servizio Ciclo Integrato delle Acque e Tutela del mare	PG/602621 del 04/07/2024
UOA Transizione Ecologica	PG/633918 del 15/07/2024
Servizio Verde Pubblico	PG/627650 del 12/07/2024
UOA Innovazione e Partenariati	PG/673800 del 30/07/2024
Città Metropolitana di Napoli	PG/640801 del 17/07/2024
ASL Napoli 1 Centro	PG/681498 del 01/08/2024
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (pec del 2.08.24)	PG/688414 del 05/08/2024
ABC	PG/620114 del 04/07/2024
Comando VV.FF Napoli	PG/654964 del 23/07/2024

che il Responsabile dell'Area Infrastrutture dei Trasporti del Comune di Napoli ha reso il parere per conto del Servizio Linee Metropolitane e del Servizio Trasporto Pubblico Locale e MAAS afferenti alla citata area;

che, ai sensi dall'art. 14bis, comma 4 della L. 241/90, si considera acquisito l'assenso senza prescrizioni delle Amministrazioni/Servizi coinvolte nel procedimento che non hanno reso le proprie determinazioni entro il termine espressamente indicato nel provvedimento di indizione e convocazione;

Rilevato

che i pareri espressi dai soggetti convocati hanno evidenziato un sostanziale assenso sul Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) con riferimento all'alternativa progettuale n. 3 e dunque sulle scelte operate dai progettisti, i quali dovranno adeguarsi alle prescrizioni e alle considerazioni contenute nei pareri stessi allineando la successiva fase progettuale;

che con determina dirigenziale n. 16 del 3.09.2024 dell'Ufficio Innovazione e Partenariati è stato approvato il verbale di chiusura della Conferenza di Servizi Preliminare, indetta con nota PG/2024/599115 del 03.07.2024, avente ad oggetto il DOCFAP relativo al progetto denominato *"Realizzazione e Gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli"* dell'importo complessivo pari ad € 56.991.600,00 al netto di IVA (alternativa 3) e dichiarata la conclusione positiva della stessa, *subordinatamente al verificarsi di tutte le prescrizioni/condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto*;

Preso atto

che il Proponente, in data 04.10.2024 con PEC (PG/865978/2024) e successivamente con PEC del 23.10.2024 acquisita al protocollo dell'ente con progressivo 922932/2024 del 25.10.2024 ha presentato, ai sensi dell'art. 4 comma 1 e comma 2 del D. Lgs. 38/2021, la seguente documentazione che integra e sostituisce in parte quella inviata in data 10.06.2024, riattivando di fatto la procedura prevista dall'art. 4 comma 4 del D. Lgs. 38/2021:

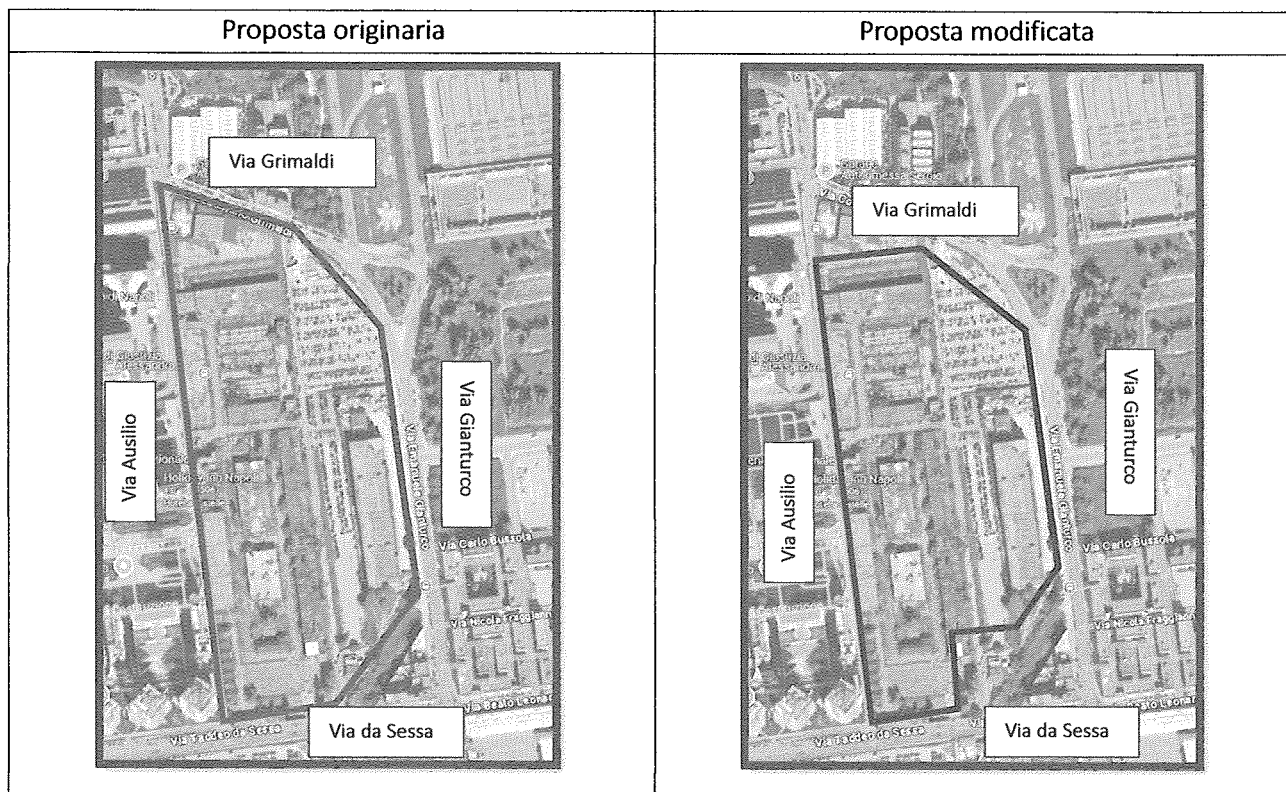
- Relazione integrativa.pdf
- Allegato 1_Piano Economico-Finanziario.pdf
- Allegato 2_Relazione_Tecnico_Descrittiva.pdf
- Allegato 3_Stima_Costi.pdf
- Allegato 4_Cronoprogramma.pdf
- Allegato 5_Quadro_Economico.pdf
- Allegato 6_Relazione_Geologica.pdf
- Allegato 8_DOCFAP
- Allegato 10_Brochure di progetto.pdf

che dalla citata documentazione emerge che il Proponente nell'acquisire il verbale di chiusura della conferenza dei servizi preliminare indetta il 3.07.2024, ha ritenuto opportuno, ai fini degli equilibri complessivi del progetto, modificare gli elaborati in relazione ad alcune condizioni e prescrizioni dello stato di fatto emerse in sede di conferenza dei servizi e contenute nei pareri, anticipando di fatto la successiva fase progettuale;

che la soluzione progettuale integrativa trasmessa, onde evitare inutili sovrapposizioni con attività e progetti già programmati dall'ente e, fermo restando la necessità costante di coordinamento con le attività progettuali in essere dell'Amministrazione, propone, come principali modifiche, la ridefinizione del limite di progetto attraverso la riduzione dell'area di intervento con esclusione delle parti non funzionali alla realizzazione del palasport e con impatti sostanziali anche sulla dotazione dei parcheggi, come di seguito in sintesi grafica e con elenco delle particelle catastali:

IL SEGRETARIO GENERALE
 Avv. Monica Cioque



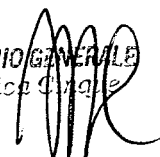

SUPERFICI CATASTALI

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETARIO	MQ
110	87	COMUNE DI NAPOLI	4207
110	88	COMUNE DI NAPOLI	560
110	89	COMUNE DI NAPOLI	2330
110	90	COMUNE DI NAPOLI	940
110	91	COMUNE DI NAPOLI	140
110	92	COMUNE DI NAPOLI	903
110	93	COMUNE DI NAPOLI	15
110	94	COMUNE DI NAPOLI	930
110	95	COMUNE DI NAPOLI	900
110	96	COMUNE DI NAPOLI	150
110	97	COMUNE DI NAPOLI	660
110	98	COMUNE DI NAPOLI	28
110	99	COMUNE DI NAPOLI	15

FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETARIO	MQ
110	100	COMUNE DI NAPOLI	2365
110	101	COMUNE DI NAPOLI	2292
110	102	COMUNE DI NAPOLI	1665
110	103	COMUNE DI NAPOLI	5346
110	104	COMUNE DI NAPOLI	59460
110	105	COMUNE DI NAPOLI	8
110	106	COMUNE DI NAPOLI	925
110	107	COMUNE DI NAPOLI	366
110	108	COMUNE DI NAPOLI	10
110	110	COMUNE DI NAPOLI	34
110	111	COMUNE DI NAPOLI	64
110	112	COMUNE DI NAPOLI	29
110	113	COMUNE DI NAPOLI	36
110	114	COMUNE DI NAPOLI	512
110	115	COMUNE DI NAPOLI	5223
110	116	COMUNE DI NAPOLI	9687

che a parità di infrastrutture e servizi previsti, dalla soluzione integrativa si **evidenzia** una riduzione del volume costruito da 350.551,87mc a 333.208,40 mc, su un'area complessiva di 99.800 mq (rispetto ai 106.321,00 mq della proposta originaria), che determinerebbe un diverso valore (in riduzione) delle aree destinate a parcheggio ai sensi della L.122/89 e ss.mm.ii. e della L.R. n.7/20202 (testo unico per il commercio) assicurando comunque, secondo quanto dichiarato dal Proponente, la dotazione minima ricavata applicando i parametri CONI e quella prevista per la ristorazione;

che si confermano invece, secondo quanto riportato nella documentazione in analisi, le altre caratteristiche della proposta progettuale, comprese quelle a "costo zero" per la collettività, in linea con la relazione di avvio del procedimento amministrativo del 03/07/2024:




che la rinnovata proposta non prevede modifiche rispetto a quella originaria neppure in termini di:

- contribuzione pubblica, confermandosi la richiesta di costituzione in favore del Concessionario del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto per una durata totale di 63 anni al fine di contribuire al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione (art. 4 comma 2 del D. Lgs. 38/2021);
- gestione dell'opera, confermandosi la richiesta di gestione per una durata complessiva di 63 anni – di cui 6 mesi per la progettazione esecutiva e la validazione, 2 anni per la realizzazione e la restante parte di gestione;

Visto

che in ragione della rinnovata presentazione della documentazione ai sensi dall'art. 4 comma 4 del D. Lgs. 38/2021, della complessità dell'intervento e delle sostanziali modifiche ed integrazioni apportate alla proposta progettuale originaria di cui alla documentazione inoltrata in data 10.06.2024 e in data 13.06.2024 è stata nuovamente convocata, in data 29.10.2024 (PG/2024/0935126), la **conferenza di servizi preliminare**, in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14, comma 3 e 14-bis della Legge n. 241/1990;

che i soggetti invitati alla conferenza dei servizi preliminare sono gli stessi convocati nella precedente del 03.07.2024 (PG/2024/599115);

che entro il termine perentorio del 27 novembre 2024, stabilito dall'art. 14, comma 3 della L. 241/90, hanno espresso il relativo parere le seguenti amministrazioni/uffici:

SERVIZIO/ENTE	PROT.
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale	PG/1030562 del 27/11/2024
Servizio PUMS BRT e Parcheggi	PG/0970721 del 11/11/2024
Area Infrastrutture dei Trasporti	PG/1020017 del 25/11/2024
Servizio Strade Viabilità e Traffico	PG/1014293 del 22/11/2024
UOA Transizione Ecologica	PG/0968239 del 08/11/2024
TERNA	PG/1022705 del 16/11/2024
Città Metropolitana di Napoli	PG/0165560 del 20/11/2024
ABC	PG/0973023 del 11/11/2024
Regione Campania	Pec del 06/11/2024
UOA Innovazione e partenariati	PG/1026554 del 27/11/2024
Area Ambiente – Comunicazione	PG/0958282 del 06/11/2024

che il Responsabile dell'Area Infrastrutture dei Trasporti del Comune di Napoli ha reso il parere per conto del Servizio Linee Metropolitane e del Servizio Trasporto Pubblico Locale e MAAS afferenti alla citata area;

che, ai sensi dall'art. 14bis, comma 4 della L. 241/90, si considera acquisito l'assenso senza prescrizioni delle Amministrazioni/Servizi coinvolte nel procedimento che non hanno reso le proprie determinazioni entro il termine espressamente indicato nel provvedimento di indizione e convocazione;

Rilevato

che i pareri espressi dai soggetti convocati alla seconda conferenza di servizi hanno evidenziato un sostanziale assenso sul Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) con riferimento all'alternativa progettuale n. 3 e dunque sulle scelte operate dai progettisti, i quali dovranno adeguarsi alle prescrizioni e alle considerazioni contenute nei pareri stessi allineando la successiva fase progettuale;

che con determina dirigenziale n. 17 del 2.12.2024 dell'Ufficio Innovazione e Partenariati è stato approvato il verbale di chiusura della Conferenza di Servizi Preliminare, indetta con nota PG/2024/0935126 del 29.10.2024, avente ad oggetto il DOCFAP relativo al progetto denominato *"Realizzazione e Gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli"* dell'importo complessivo pari ad € 56.991.600,00 al netto IVA (alternativa 3) e dichiarata la Conclusione positiva della stessa; *subordinatamente al verificarsi di tutte le prescrizioni/condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto*;




Tenuto conto

che dall'analisi della documentazione presentata dal Proponente in tema di copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto, si evidenzia che:

- A. per quanto attiene alle **forme di copertura dell'investimento** al netto del contributo *in kind* sul diritto di superficie, il proponente individua a proprio carico le seguenti:
 - debito bancario a M/L Termine (Linea Senior), pari a €/mln 35,69 (70% del fabbisogno connesso all'investimento, al netto della quota di contributo *in kind* sul diritto di superficie). Il debito è previsto con le seguenti condizioni:
 - Durata, 16 anni più 3 di preammortamento;
 - Tasso di interesse pari al 6,26% sulla base di un tasso Eur-IRS 16 anni del 2,76% e di uno spread del 3,50%;
 - Apporto di mezzi propri (Equity) in misura pari a €/mln 15,297 (30% del fabbisogno connesso all'investimento, al netto della quota di contributo *in kind* sul diritto di superficie);
- B. con riferimento al **fabbisogno derivante dall'iva sull'investimento** è prevista una linea (VAT Facility) a parziale copertura dei fabbisogni ed al netto dei rimborsi iva che verranno richiesti in corso di realizzazione, in misura pari a €/mln 6,64 avente natura autoliquidante, da rimborsare mediante i flussi finanziari in entrata derivanti dall'incasso dell'iva sulla cessione/ottenimento a rimborso dei crediti che anno dopo anno verranno maturati dalla concessionaria nei confronti dell'erario;
- C. con riferimento al **fabbisogno connesso con la fase di start-up**, una linea di start up financing pari a €/mln 4,0 che verrà rimborsata in tre anni a partire dall'anno 4;

che in ragione delle indicazioni rappresentate in tema di copertura dell'investimento, al netto del contributo *in kind* sul diritto di superficie, la realizzazione dell'opera sarà contabilizzata *off-balance* dal Comune di Napoli;

che l'AVCP nelle sue Linee guida sulla finanza di progetto aggiornate ad ottobre 2013 prevede che la pubblica amministrazione nella scelta dello strumento di PPP rispetto ad un'alternativa interamente pubblica, deve attentamente considerare il trasferimento dei rischi con l'obiettivo di rispondere ai fabbisogni dei cittadini in tempi minori e con standard di qualità maggiori;

che la verifica della convenienza del ricorso alla finanza di progetto prevede la misurazione del "Value for Money (VFM) dell'alternativa progettuale" ossia, la quantificazione finanziaria del valore per il contesto sociale entro il quale è inserita l'iniziativa;

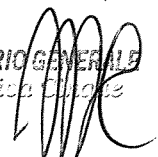
che se il VFM del PPP è positivo e superiore a quello che potrebbe essere raggiunto mediante una gestione diretta (pubblica) del servizio/opera, la scelta della finanza di progetto appare opportuna per la pubblica amministrazione e per la collettività;

che sempre l'AVCP, nel suo documento "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore" predisposto insieme con l'Unità Tecnica Finanza di Progetto (UTFP) del DIPE a settembre 2009 e ancora attuali, riporta come possibili modalità di calcolo del Value for Money di un'operazione di partenariato pubblico privato, l'indicatore denominato "Public Sector Comparator";

che con il termine Public Sector Comparator (PSC) si indica il presunto costo complessivo, aggiustato per il rischio dell'iniziativa, determinato tenendo in considerazione anche il valore monetario di tutti i rischi inerenti alla costruzione e alla gestione;

Preso atto

che il proponente, nel Piano Economico Finanziario presentato (in questa fase non asseverato), ricorre, in linea con quanto suggerito da AVCP, all'impiego del PSC quale metodo di misurazione del Value for Money delle alternative progettuali, rappresentate dal ricorso all'appalto tradizionale (gestione diretta pubblica dell'iniziativa) e dalla scelta della finanza di progetto (gestione del privato);




che il proponente, tra le varie assunzioni di base per la misurazione del VFM dell'intervento, ha ipotizzato che la copertura dei fabbisogni finanziari avvenga interamente attraverso il finanziamento diretto da parte della PA, presupponendo quindi l'assenza di oneri finanziari e commissioni bancarie in quanto si ipotizza un intervento finanziato attraverso la tassazione generale;

che la citata assunzione appare altresì prudentiale rispetto alla consuetudine di finanziamento delle medie e grandi opere sostanzialmente garantita da fonti esogene che di fatto producono ulteriori costi;

che nell'analisi per la misurazione del VFM dell'appalto tradizionale (gestione diretta pubblica dell'iniziativa) e della *project financing* (gestione del privato) è stato previsto:

- l'intervallo temporale, per coerenza di comparazione, di 63 anni anche in caso di appalto (gestione diretta pubblica dell'iniziativa), con un investimento complessivo per la realizzazione del progetto pari a € 68.168.500,00 (Iva inclusa);
- il PSC al netto del costo dei rischi mediante attualizzazione dei flussi di cassa ad un costo del 5% (costo del denaro per la PA);
- la *Risk Analysis* per la misurazione del costo dei seguenti rischi connessi all'iniziativa:
 - incremento dei costi di costruzione
 - ritardo nei tempi di ultimazione dei lavori
 - rischio di manutenzione
 - rischio di incremento dei costi operativi
 - rischio di performance
- il calcolo del PSC corretto per i rischi;
- il Value for Money;

che il Value for Money emerso dall'analisi economico-finanziaria esprime, secondo quanto calcolato dal Proponente, un valore favorevole all'alternativa rappresentata dalla Finanza di Progetto rispetto all'appalto tradizionale a gestione diretta della pubblica amministrazione, evidenziando, come si legge nel PEF, diversi vantaggi tra i quali:

- ripartizione dei rischi connessi alla realizzazione e alla gestione dell'Opera allocandoli fra i diversi soggetti coinvolti nell'iniziativa e garantendo una maggiore efficienza nella realizzazione del progetto;
- mobilitazione di capitali privati senza aggravio per la finanza pubblica;
- riduzione dei tempi previsti di realizzazione dell'Intervento e ne accresce la qualità di realizzazione considerando che la gestione verrà realizzata a cura e spese del privato per un orizzonte temporale significativo;
- riduzione del carico finanziario in capo all'amministrazione con una minore spesa per investimenti e minori costi operativi a parità di livello di servizio;

Considerato

che dalla lettura dei pareri pervenuti in sede di conferenza di servizi, si evidenzia che la proposta del costituendo RTI tra Italstage S.R.L. e S.S. Napoli Basket S.R.L., di cui all'alternativa n. 3 del DOCFAP, per la *"Realizzazione e Gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli"* dell'importo complessivo pari ad € 56.991.600,00 al netto di IVA:

- è coerente con l'obiettivo del "Documento di indirizzi", approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 19/06/2024, del redigendo PUC (che prevede l'incremento di spazi destinati "allo sport e ai turismi") e con i seguenti lineamenti strategici:
 - "definizione del ruolo urbanistico dei grandi edifici e complessi specialistici abbandonati o sottoutilizzati" (LS4);
 - "completamento del Centro Direzionale sulle aree acquisite al patrimonio comunale, come occasione di una trasformazione urbana (...) capace di sollecitare un analogo cambiamento del Centro Direzionale esistente e di prevedere una necessaria direttrice di connessione verso oriente" (LS6);




- garantirebbe con le attrezzature di quartiere previste, la realizzazione di uno standard urbanistico in gran parte di libero accesso, in minor parte da esplicitare con l'impegno ad un uso pubblico convenzionato da parte del Concessionario, garantendo, comunque, la completa accessibilità degli spazi per tutti i cittadini;
- ben si coniugherebbe con quanto finora programmato e realizzato dall'Amministrazione in materia di trasporto pubblico;
- riqualificherebbe un'area, quella dell'ex mercato ortofrutticolo sita nella Municipalità IV, che attualmente si presenta completamente confinata, oltre che abbandonata, con la creazione di nuovi attrattori culturali e sociali, contribuendo alla riqualificazione dell'intero ambito urbano in cui è inserito l'intervento, con il conseguente potenziamento dell'uso del trasporto su ferro, a favore della riduzione del traffico veicolare;
- è conforme all'orientamento strategico proprio dello *Urban Health*, che ha come obiettivo l'integrazione delle azioni di tutela e promozione della salute nella progettazione urbana, ritenendolo migliorativo per il benessere fisico, psichico e sociale di tutti coloro che ne usufruiranno;
- valorizza il ruolo dello sport come attività concorrente all'innalzamento di salute e benessere, di socializzazione e inclusione, a partire dalle fasce giovanili, che sollecita il potenziamento delle dotazioni pubbliche e la riqualificazione multifunzionale degli impianti esistenti, in linea con gli obiettivi della candidatura presentata dal Comune per Napoli "Città europea dello sport 2026";
- definisce soluzioni innovative in rapporto al contesto urbano, sia nella visione d'insieme che nelle scelte puntuali, che vanno ad incidere significativamente sul miglioramento della funzione urbana del centro Direzionale, innalzando qualità e decoro urbano, ma soprattutto arricchendo questa parte di città di funzioni aggiuntive;
- garantisce il potenziamento degli impianti sportivi e il conseguenziale incremento di servizi dedicati;

che l'intervento proposto determinerebbe un miglioramento delle condizioni socio-economiche dell'area, della fiducia e del benessere sociale nonché dell'incremento del PIL d'area attraverso l'azione di sviluppo del tessuto economico, evidenziandosi in sintesi una rilevante valenza sociale dell'iniziativa anche laddove la stessa prevede il libero accesso dell'utenza pubblica, con oneri di manutenzione a carico del Concessionario, ad un'ampia area a verde comprensiva di servizi/aree destinati allo svago ed al tempo libero:

- Area skate.
- Area climbing.
- Playground.
- Campo sportivo polivalente;
- Piazza attrezzata esterna con aiuole, giochi d'acqua e arredi urbani;
- Laboratori creativi con una superficie di circa 600 mq;
- Spazi aggregativi di prossimità.

Tenuto conto

che tra le varie opzioni di contribuzione pubblica offerte dell'art. 4 comma 2 del D. Lgs. 38/2021, è prevista la costituzione, a titolo non oneroso, in favore del Concessionario del diritto di superficie e la proposta in questione prevede l'applicazione di tale opzione, sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto per una durata totale di 63 anni al fine di contribuire al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione;

che la durata totale è in linea con il dispositivo dell'art. 178 comma 2 del D. Lgs. 36/2023 e contenuto nel limite massimo di 90 anni previsto dal D. Lgs. 38/2021 art. 4 comma 2;

che ai sensi dell'art. 953 del Codice civile, *"se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione"*;

che all'interno del documento denominato "Sintesi_Elementi_convenzione", all'art. 5 punto 3, è previsto che al termine dei 63 anni, l'impianto e tutte le opere funzionanti ed in buono stato di manutenzione, fatto salvo il

deterioramento conseguente all'uso e alla vetustà saranno consegnate dal Concessionario all'Amministrazione;

che la cessione del diritto di superficie da parte della PA all'operatore economico senza corrispettivo rappresenta un contributo pubblico all'iniziativa e in quanto tale va computato nel calcolo del contributo stesso;

che il diritto di superficie richiesto dal Proponente sull'intera area oggetto dell'intervento è stato da esso stesso valutato in € 6.000.000,00;

che tale valutazione è contenuta nei limiti della normativa Eurostat (*Manual on Government deficit and debt (MGDD)*, emanato in attuazione del SEC 2010 (come definito del Regolamento (UE) n. 549/2013)) la quale, in particolare, al punto 55 del par. IV.4 del MGDD afferma testualmente che, nell'ambito di un contratto di PPP, se la maggior parte (> 50%) del finanziamento della spesa è sostenuta dalla parte pubblica (in varie forme, anche tra loro combinate, ad es. contributi a fondo perduto, garanzie e prestiti), la P.A. sopporta la maggior parte dei rischi del progetto e, di conseguenza, gli asset devono essere contabilizzati sul bilancio della stessa;

che nel caso specifico, la valutazione del diritto di superficie effettuata dal Proponente, alle condizioni di fatto attuali (€ 6.000.000,00), è inferiore al 50% del valore complessivo dell'intervento (stimato in € 68.168.000,50) configurandosi una operazione *off balance* per il Comune di Napoli;

che lo scrivente ha richiesto al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio, con nota PG/2024/1060847 del 06.12.2024, la valutazione di congruità del valore del diritto di superficie misurato dal Proponente;

che dall'impostazione del Piano Economico Finanziario si evince che la concessione del diritto di superficie è funzionale alla realizzazione del progetto e in quanto tale di interesse pubblico;

Tenuto conto altresì

che, essendo gli edifici dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione costruiti da più di settant'anni è necessario procedere con la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";

che la proposta, per la tipologia di intervento prevista, il dimensionamento delle attrezzature e le destinazioni d'uso progettate, non consegue la conformità urbanistica e pertanto nelle successive fasi subprocedimentali sarà necessario procedere con una variante urbanistica;

che la proposta deve essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale, come previsto dall'art. 7 bis comma 3 del D. Lgs 152/2006 (*progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto*);

che è opportuno sviluppare nella successiva fase progettuale uno studio trasportistico che analizzi le interazioni indotte dall'attuazione del progetto sulla viabilità primaria limitrofa;

Dato atto

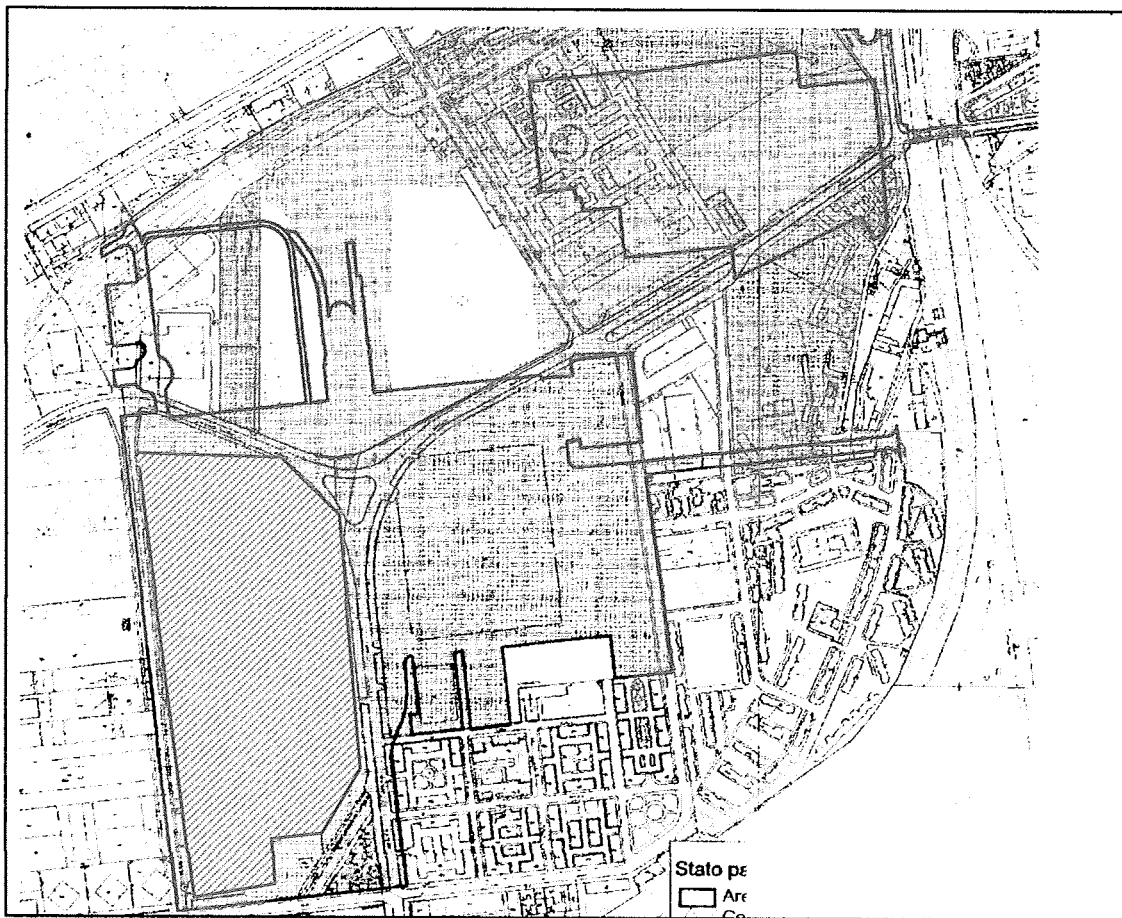
che la Giunta comunale con deliberazione n. 599 del 16/12/2024 ha dichiarato la proposta per la "Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli" di pubblico interesse ai sensi dell'art. 4 co. 4 del D. Lgs. n. 38/2021, data la forte rilevanza sociale ed economica per l'intero territorio cittadino;

che con la stessa deliberazione ha precisato che la costituzione a titolo non oneroso in favore del Proponente del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto per una durata totale di 63 anni (Foglio 110 particelle da 87 a 108 e da 110 a 116) quale contribuzione pubblica all'iniziativa, sarebbe stata sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale con separato provvedimento ai sensi dell'art. 42 co. 2 del D. Lgs. 267/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

Dato atto altresì

che l'area in questione (mq 99.800) sulla quale realizzare AreNapoli è ricompresa nella più ampia superficie (mq 352.187) originariamente destinata alla realizzazione del *project financing* per il completamento del "Comprensorio Orientale del Centro Direzionale di Napoli" presentato dalla Agorà 6 S.c.a.r.l.;



che la Giunta comunale con deliberazione n. 1791 del 7.06.2004 ha dichiarato il pubblico interesse per la su menzionata proposta della Agorà 6 S.c.a.r.l.;

che in data 20.07.2007 è stata sottoscritta, con la Agorà 6 S.c.a.r.l., la Convenzione n. 77597, successivamente integrata con atto aggiuntivo n. 81445 del 10.08.2010, per l'affidamento in concessione della realizzazione del "Comprensorio Orientale del Centro Direzionale di Napoli" e della gestione trentennale delle opere cosiddette "calde" ossia suscettibili di reddito a ristoro dell'investimento e a integrazione del contributo pubblico rappresentato dalla cessione alla concessionaria di aree edificabili;

che di fatto, il project financing di cui trattasi non è mai stato avviato e in data 26.07.2018 a seguito dell'intervenuto sbilanciamento del PEF la società Agorà 6 Scarl ha instaurato un giudizio arbitrale per inadempienze del comune di Napoli;

che con nota PG 643929 del 18/07/2024 il Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile e Penale, ribadisce che l'area oggetto della proposta progettuale è ascrivibile in parte a quella già oggetto di affidamento di concessione di progettazione, lavori e gestione funzionale, affidata in regime di *project financing* in favore di AGORA' 6 Scarl e che tuttavia tale convenzione concessoria risulta definitivamente risolta a seguito di sentenza n. 5111/23 della Corte di Appello di Napoli;

Dato atto altresì

che con nota PG/2024/632961 del 15 luglio 2024 veniva richiesta all'Avvocatura Generale un'informativa sull'eventuale esistenza di ulteriori carichi giudiziari pendenti o conclusi sugli immobili e/o aree ricadenti nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo. A tale richiesta l'Avvocatura rispondeva come di seguito:

- nota PG 648728 del 19/07/2024, del Servizio Difesa Giuridica Patrimonio, con la quale viene riferito che sugli immobili oggetto della proposta progettuale è in corso un giudizio incardinato presso la Corte di Appello di Napoli con RG 1074/19 da parte della appellante soc. Idrosint (già soccombente in primo grado con sentenza n° 7568/18); la causa è stata riservata a sentenza all'udienza del 06/06/2024, per cui entro l'anno potrebbe intervenire la sentenza definitiva. È d'uopo precisare che con il suddetto giudizio di appello la società Idrosint *"non rivendica la proprietà dei beni con finalità restitutoria"* ma pretende l'equivalente economico degli immobili, introducendo anche una domanda di indennizzo da ingiustificato arricchimento;
- Nota PG 685376 del 02/08/2024, dell'Avvocato Generale, nella quale, oltre a richiamare le note sopra riportate, si fa riferimento ad una serie di giudizi proposti innanzi al TAR Campania da parte della Soc. Idrosint e della soc. Lory Frutta di Cozzolino Giuseppe & C. S.A.S. (nella qualità di avente causa della soc. Idrosint), tutti dichiarati inammissibili o infondati, e quindi respinti e/o dichiarati perenti;

Considerato

che in esito alla risoluzione della convenzione concessoria con Agorà 6 Scarl è decaduto di fatto il precedente indirizzo consiliare sulla destinazione delle aree in questione;

Richiamato

l'art. 42 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 che attribuisce competenza esclusiva all'organo consiliare in tema di *"acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni"*;

Assunto

che in esito alla dichiarazione di "pubblico interesse della proposta" e alla concessione del diritto di superficie quale "contributo pubblico" all'iniziativa (non oneroso) da parte del Consiglio comunale, la procedura prevede i seguenti step:

1. il soggetto proponente presenta al Comune il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) corredato:
 - a. da una bozza di convenzione con l'Amministrazione comunale che, oltre a prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dell'impianto sportivo, specifichi i criteri generali di esecuzione dei lavori, la durata e le condizioni contrattuali dell'eventuale cessione del diritto di superficie o di usufrutto o della compravendita nonché le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione;
 - b. di un piano economico-finanziario asseverato;
2. l'Amministrazione competente (Regione in caso di assoggettabilità alla VIA) convoca la conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona;
3. l'Amministrazione competente approva il PFTE;
4. l'Amministrazione competente indice procedura di affidamento ponendo a base di gara il PFTE approvato. Il soggetto proponente partecipa alla gara assumendo la denominazione di "promotore" che, nell'ipotesi in cui non risultasse aggiudicatario, può esercitare il "diritto di prelazione" e divenire aggiudicatario;

Attestato

che l'istruttoria preordinata all'adozione del presente atto, anche ai fini di eventuali ipotesi di conflitto ex art. 6 bis della legge n. 241/90, introdotto con la legge 190/2012 (art. 1, comma 41), è stata espletata dall'Ufficio Innovazione e Partenariati;

che l'adozione del presente provvedimento avviene nel rispetto della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa e contabile, ai sensi dell'art. 147 bis del Decreto legislativo n. 267/2000 e degli artt. 1, comma 1 lett. b) e 17, comma 2 lett. a) del regolamento dei controlli interni dell'ente;

Visti

- lo Statuto Comunale;
- la legge n. 241/1990 e ss. mm.;

IL SEGRETARIO GENERALE
 Adv. Monica Cirio



- il D. Lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.Lgs. n. 36/2023 e ss. mm.;
- il D.Lgs. n. 38/2021 e ss. mm.

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai documenti di seguito elencati per complessive 420 pagine progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente della U.O.A. Ufficio Innovazione e Partenariati, sono visionabili tutti i giorni presso gli uffici della U.O.A. Innovazione e Partenariati siti in Palazzo San Giacomo IV piano e sono repertoriati con il numero 3001L_2024_6 DA NON PUBBLICARE IN ALBO PRETORIO

- A) 3001L_2024_6_001 Relazione Integrativa (pagg. da 1 a 4)
- B) 3001L_2024_6_002 Piano Economico-Finanziario.pdf (pagg da 5 a 79)
- C) 3001L_2024_6_003 Relazione_Tecnico_Descrittiva.pdf (pagg da 80 a 131)
- D) 3001L_2024_6_004 Stima_Costi.pdf (pagg. da 132 a 136)
- E) 3001L_2024_6_005 Cronoprogramma.pdf (pagg. da 137 a 138)
- F) 3001L_2024_6_006 Quadro_Economico.pdf (pagg. da 139a 140)
- G) 3001L_2024_6_007 Relazione_Geologica.pdf (pagg. da 141 a 191)
- H) 3001L_2024_6_008 Sintesi_Elementi_convenzione.pdf (pagg. da 192 a 197)
- I) 3001L_2024_6_009 Documento_Fattibilità_alternative_progettuali_final.pdf (pagg.da 198 a 271)
- L) 3001L_2024_6_010 Lettera di presentazione Arenapoli.pdf (pagg. da 272 a 273)
- M) 3001L_2024_6_011 Brochure di progetto.pdf (pagg. da 274 a 385)
- N) 3001L_2024_6_012 Cronoprogramma alternativa progettuale n. 2 Viale dei Giochi del Mediterraneo.pdf (pag 386)
- O) 3001L_2024_6_013 Elaborati grafici Napoli Arena _ Viale dei Giochi del Mediterraneo – Alternativa n. 2 (pagg. da 387 a 411)
- P) 3001L_2024_6_014 nota PG/1060847 del 06.12.2024, richiesta di valutazione di congruità del valore del diritto di superficie (fino a pag.420)

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente della U.O.A. Ufficio Innovazione e Partenariati, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive:

Il Dirigente
Unità Operativa Autonoma
Ufficio Innovazione e Partenariati
Avolio Sergio

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

DI PROPORRE AL CONSIGLIO:

l'approvazione della cessione del diritto di superficie a titolo non oneroso sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto di "Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli", per una durata di 63 anni (Foglio 110 particelle da 87 a 108 e da 110 a 116)- quale contribuzione pubblica all'iniziativa di project financing presentata ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 38/2021 dal costituendo RTI composto da ITALSTAGE S.R.L. e dalla S.S. NAPOLI BASKET S.R.L., ai fini della realizzazione e della gestione di una nuova Arena multifunzione sull'area corrispondente all'insediamento dismesso del Mercato Ortofrutticolo Comunale;

- ☐ (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportato nell'intercalare allegato;
- ☐ (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

Il Sindaco
Gaetano Manfredi

Il Dirigente
Unità Operativa Autonoma
Ufficio Innovazione e Partenariati
Sergio Avolio

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Monica Cinque

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 12.12.2024, AVENTE AD OGGETTO: Proposta al Consiglio di costituzione del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale interessate dalla proposta di *project financing* per la "Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata "AreNapoli", presentata ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 38/2021 dal costituendo RTI composto da ITALSTAGE S.R.L. e dalla S.S. NAPOLI BASKET S.R.L.

Il dirigente della U.O.A. Ufficio Innovazione e Partenariati esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE

Addì, Napoli 12.12.2024

Il Dirigente
Unità Operativa Autonomia
Ufficio Innovazione e Partenariati
Sergio Avolio

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 12/12/2024 e protocollata con il n. 546/2024/706;

Il Dirigente del servizio *Gestione Bilancio*, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
.....
.....
.....
.....

Addì, 16/12/24

IL RAGIONIERE GENERALE
.....

Area Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

Oggetto: Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000. Proposta di delibera di Giunta al Consiglio n. 6 del 12.12.2024 DGC/2024/706 del 12.12.2024. Servizio Ufficio Innovazione e Partenariati .

Il provvedimento in esame, a seguito della proposta di deliberazione prot n. 5 del 12.12.2024 in cui viene dichiarato il pubblico interesse ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.lgs 38/2001, valutando positivamente il progetto presentato dal costituendo RTI composto da ITALSTAGE S.R.L e dalla S.S. NAPOLIBASKET S.R.L per la “ Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli denominata AreNapoli”, propone al Consiglio la costituzione del diritto di superficie a titolo non oneroso in favore del soggetto concessionario.

Il progetto dell'importo complessivo di € 56.991.600,00 al netto IVA prevede una durata complessiva di 63 anni di cui 6 mesi per la progettazione esecutiva e la validazione e 2 anni per la realizzazione e la restante parte di gestione

Per quanto riguarda la copertura dell'investimento il soggetto proponente ha individuato a proprio carico:

- Debito bancario a M/L termine (Linea Senior) pari ad €/mln 35,69 alle condizioni così come previste;
- apporto di mezzi propri (Equity) in misura pari a €/mln 15,297

Quale contribuzione pubblica il soggetto proponente individua La richiesta del diritto di superficie a titolo non oneroso sulle aree di proprietà comunale interessate per una durata di 63 anni “ *al fine di contribuire al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico finanziario e bancabilità della Concessione (art. 4 comma 2 del D.lgs 38/2021)* “.

Il valore del diritto di superficie è stato valutato dal proponente in € 6.000.000,00 e il dirigente competente con nota del 6.12.2024 ha chiesto al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio la relativa valutazione di congruità .

L'area oggetto della proposta progettuale è ascrivibile in parte a quella già oggetto di affidamento di concessione di progettazione, lavori e gestione funzionale affidata in regime di di project financing in favore di AGORA 6 'Scarl e con nota del 18.07.2024 il Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile e Penale ha rappresentato che tale convenzione di concessione risulta definitivamente risolta a seguito di sentenza n. 5111/23 della Corte di Appello di Napoli .

Attese le ulteriori note, così come riportate, dell'Avvocatura in merito alla richiesta formulata sull'eventuale esistenza di ulteriori carichi giudiziari pendenti o conclusi sugli immobili e/o aree ricadenti nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo.



Vista l'istruttoria compiuta dal dirigente proponente in cui evidenzia, tra l'altro, la verifica effettuata dal proponente della convenienza del ricorso alla finanza di progetto mediante la misurazione del "Value for Money (VFM)" dell'alternativa progettuale rispetto alla gestione diretta (pubblica) del servizio/opera da parte della Pubblica Amministrazione e che dall'analisi economica compiuta emerge un valore favorevole all'alternativa rappresentata dalla Finanza di Progetto

Visto che, a seguito dell'istruttoria compiuta, nel parere di regolarità tecnica il dirigente si esprime nei termini di " Favorevole".

Atteso che nella proposta di deliberazione n. 5 del 12.12.2024, ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile si è proposto in merito al Progetto di :

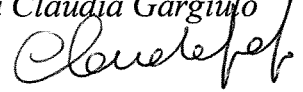
- valutare nel Piano Economico Finanziario la compatibilità dell'introduzione di una forma di entrata in favore del Comune. Tanto, ai fini del recupero del disavanzo, in linea con gli obiettivi del Piano di Riequilibrio e dell'Accordo stipulato in data 29.03.2022 con il Governo ex art. 1 comma 567 e seguenti legge 234/2021
- verificare la possibilità di un'eventuale riduzione della durata complessiva del progetto stabilita in 63 anni, sulla base della durata degli investimenti, dei costi di gestione e dei ricavi che si conseguiranno in attuazione del progetto

Si evidenzia, infine che il Piano Economico finanziario deve essere asseverato da una Società certificata ai sensi dell'art. 193 comma 1 del D.lgs 36/2023 .

Il progetto che verrà validato dovrà essere inserito nei documenti di programmazione dell'Ente .

Alla luce di quanto rappresentato, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli 13.12.2024

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo

16/12/24

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6 DEL 12.12.2024

U.O.A. UFFICIO INNOVAZIONE E PARTENARIATI

PERVENUTA ALLA SEGRETERIA GENERALE IN DATA 16.12.2024

SG 626 - proposta al Consiglio comunale - concessione diritto di superficie per realizzazione di un'Arena per sport ed eventi (AreNapoli)

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con il provvedimento in esame si intende proporre al Consiglio comunale la concessione, per la durata di 63 anni, del diritto di superficie a titolo non oneroso sulle aree di proprietà comunale corrispondenti all'insediamento dismesso del Mercato Ortofrutticolo Comunale ed interessate dal progetto di iniziativa privata di realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi denominata "AreNapoli".

- ATTESTAZIONI DELLA DIRIGENZA RICAVABILI DALLE PREMESSE

La concessione del diritto di superficie viene proposta al Consiglio comunale a titolo di contribuzione pubblica per la realizzazione dell'intervento di iniziativa privata presentato ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 38/2021 dal costituendo raggruppamento temporaneo di imprese tra Italstage S.R.L. e S.S. Napoli Basket S.R.L..

La cessione del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale interessate dal progetto viene proposta al Consiglio comunale in un'ottica di contribuzione al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione. In merito, viene rappresentato che la durata complessiva di 63 anni comprende *"6 mesi per la progettazione esecutiva e la validazione, 2 anni per la realizzazione e la restante parte di gestione"*.

La dirigenza riferisce che *"il diritto di superficie richiesto dal Proponente sull'intera area oggetto dell'intervento è stato da esso stesso valutato in € 6.000.000,00"* e che è stata richiesta *"al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio [...] la valutazione di congruità del valore del diritto di superficie misurato dal Proponente"*.

La dirigenza rappresenta che la concessione del diritto di superficie è di interesse pubblico in quanto, come emerge dal Piano Economico Finanziario, *"è funzionale alla realizzazione del progetto"*.

Nelle premesse è stata illustrata la procedura amministrativa condotta per l'istruttoria della proposta di iniziativa privata presentata ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs n. 38/2021.

- PARERI EX ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA: *favorevole*

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE: *favorevole*

Nel parere di regolarità contabile, il Ragioniere Generale richiama il parere espresso in relazione alla proposta di deliberazione n. 5 del 12.12.2024 (SG 629) con particolare riferimento alla richiesta di effettuare una valutazione in ordine alla compatibilità dell'introduzione nel Piano Economico Finanziario di una forma di entrata in favore del Comune ai fini del recupero del disavanzo e di verificare la possibilità di un'eventuale riduzione della durata complessiva del progetto stabilita in 63 anni, sulla base della durata degli investimenti, dei costi di gestione e dei ricavi che si conseguiranno in attuazione dello stesso. In conclusione, viene evidenziato *"che il Piano Economico finanziario deve essere asseverato da una Società certificata ai sensi dell'art. 193 comma 1 del D.lgs 36/2023. Il progetto che verrà validato dovrà essere inserito nei documenti di programmazione dell'Ente."*

- QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La costituzione del diritto di superficie è disciplinata dagli artt. 952 e ss. del codice civile. Ai sensi dell'art. 952, *"Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà."*

A cura del Servizio Supporto Giuridico agli Organi, Assistenza alla Giunta e Affari Istituzionali:
Il funzionario, Simona Lombardi
Il dirigente, Maria Aprea



La cessione del diritto di superficie viene proposta ai fini della realizzazione di un intervento ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 38/2021, recante norme volte a favorire - mediante presentazione di una progettualità di iniziativa privata - *“l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli stessi e dei loro fruitori e degli spettatori, nonché tutti gli interventi comunque necessari per riqualificare le infrastrutture sportive non più adeguate alle loro esigenze funzionali.”*

Ai sensi del comma 2 di tale articolo, *“Per assicurare il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, nonché al fine di assicurare adeguati livelli di bancabilità e l'eventuale coinvolgimento degli operatori bancari e finanziari pubblici e privati, il documento di fattibilità può contemplare [...] la cessione del diritto di superficie”* con *“durata superiore a quella della concessione di cui all'articolo 178 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, e comunque non [...] più di novanta [...] anni.”*.

L'art. 178 del D. Lgs. 36/2023 dispone che *“Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici assunti dal concessionario per rispondere alle esigenze riguardanti, ad esempio, la qualità o il prezzo per gli utenti ovvero il perseguimento di elevati standard di sostenibilità ambientale.”*

- PRONUNCE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA/CONTABILE O DELL'ANAC DI INTERESSE CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DELIBERATIVA

Come precisato dalla sezione V del Consiglio di Stato con sentenza n. 6982/2010: *“Ai sensi dell'art. 42 T.U.E.L. il Consiglio Comunale esprime gli indirizzi politici ed amministrativi di rilievo generale e gli atti fondamentali di natura programmatica. Tra questi rientrano gli atti di disposizione del patrimonio immobiliare tra cui [...] l'approvazione della cessione del diritto di superficie.”*

- CONSIDERAZIONI FINALI

Per gli aspetti prettamente tecnici che caratterizzano la proposta, assumono particolare rilievo l'istruttoria e le valutazioni svolte dalla dirigenza proponente, che trovano estrinsecazione nel parere di regolarità tecnica.

La concessione del diritto di superficie a titolo non oneroso rientra nelle competenze del Consiglio comunale, chiamato a valutare il pubblico interesse in funzione dell'esecuzione dell'intervento di iniziativa privata di realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi, denominata “AreNapoli”, per il quale con proposta di deliberazione n. 5 del 12.12.2024 (SG 629) viene demandato alla Giunta comunale di dichiarare l'interesse pubblico.

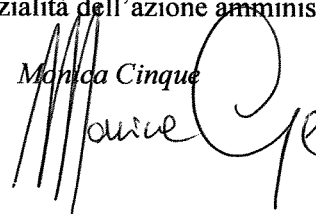
Si ricorda che attiene alla dirigenza, nell'ambito delle competenze gestionali ad essa demandate ai sensi dell'art. 107 del TUEL, l'esercizio del potere di vigilanza e controllo sull'azione amministrativa da porre in essere in attuazione del provvedimento in oggetto.

Spettano all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione conclusiva, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Visto:
Il Sindaco



Monica Cinque



Deliberazione di G. C. n. 600 del 16/12/2024 composta da n. 22 pagine progressivamente numerate,

☒ nonché da allegati come descritti nell'atto.*

*Barrare, a cura del Servizio Supporto giuridico agli organi, assistenza alla Giunta e affari istituzionali, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 18/12/2024 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000);
- La stessa, in pari data, è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D. Lgs.267/2000), nonché ai dirigenti apicali per la successiva assegnazione ai dirigenti responsabili delle procedure attuative.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione :

- ☐ con separata votazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- ☐ è divenuta esecutiva il giorno ai sensi dell'art.134, comma 3, del D. Lgs.267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione.

Addì

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....

Attestato di compiuta pubblicazione

Si attesta che la presente deliberazione è stata Pubblicata all'Albo Pretorio *on line* di questo Comune

dal _____ al _____

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico di
Elevata Qualificazione

.....

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. del

☐ divenuta esecutiva in data

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Servizio Supporto giuridico agli Organi,
assistenza alla Giunta e affari istituzionali
Il Funzionario titolare di incarico
di Elevata Qualificazione

.....