



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Consiglio Comunale

Servizio Segreteria del Consiglio Comunale e Gruppi Consiliari

Prot. n. 68283A

Napoli, 05.09.2014

Ai Presidenti:

Gruppo: Italia dei Valori

Gruppo: Napoli è Tua

Gruppo: Federazione della Sinistra

Gruppo: Partito Democratico

Gruppo: Ricostruzione Democratica

Gruppo: Popolo della Libertà

Gruppo: Fratelli D'Italia

Gruppo: PDL Napoli

Gruppo: Liberi per il Sud

Gruppo: Unione di Centro

Gruppo: Sinistra, Ecologia e Libertà

Gruppo: Città Ideale

Gruppo: Forza Italia - PDL- Berlusconi Presidente

Sinistra in Movimento

Nuovo Centro Destra

PDL Napoli

Gruppo Misto:

Attanasio Carmine

Pace Salvatore

Varriale Vincenzo

Zimbaldi Luigi

Caiazzo Teresa

Gallotto Vincenzo

Loro sedi

Oggetto: deliberazione di G.C. n.619 del 13.08.2014 di proposta al Consiglio.

Si trasmette, in allegato, la delibera di cui in oggetto.

L'Istruttore Direttivo
d.ssa Marianna Salzano

Il Dirigente
d.ssa Marianna Barbati



ORIGINALE

SERVIZI Capo di Gabinetto
PRM impianti sportivi
SINDACO

13 AGO. 2014 Parzialmente proposta al Consiglio
Proposta di delibera prot. n° 61 del 13/8/2014

ly 729

Categoria Classe Fascicolo

ESECUZIONE IMMEDIATA
Annotazioni

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 629

OGGETTO: Presa d'atto dello studio per la valutazione del canone di concessione per lo Stadio San Paolo svolto da CONI Servizi s.r.l. in attuazione dell'incarico conferito con deliberazione G.C. n. 367/2014.

PROPOSTA AL CONSIGLIO: Indirizzi sull'avvio del procedimento per l'ammodernamento dell'impianto secondo la procedura della L. 147/2013, art. 1 commi 303-305.

Proroga tecnica sino al 30 settembre 2014 della convenzione rep. n. 75369 del 03/11/2005 tra Comune e Società Sportiva Calcio Napoli.

Il giorno **13 AGO. 2014**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° 10 Amministratori in carica:

SINDACO:

Luigi de MAGISTRIS

P

ASSESSORI:

Tommaso SODANO

P

Francesco MOXEDANO

P

Mario CALABRESE

ASSENTE

Salvatore PALMA

P

Alessandra CLEMENTE

ASSENTE

Annamaria PALMIERI

P

Gaetano DANIELE

P

Enrico PANINI

ASSENTE

Alessandro FUCITO

P

Carmine PISCOPO

P

Roberta GAETA

P

Monia ALIBERTI

P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SINDACO LUIGI DE MAGISTRIS

Assiste il Segretario del Comune: DR. GAETANO VIRTUOSO

IL PRESIDENTE

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE

La Giunta, su proposta del Sindaco

2

Premesso che

il Comune di Napoli è proprietario dell'impianto sportivo denominato "Stadio San Paolo", facente parte del patrimonio indisponibile dell'Ente, e storicamente destinato all'utilizzo da parte della squadra di calcio che rappresenta la città di Napoli nel campionato professionistico di serie maggiore;

L'Amministrazione - in quanto ente esponenziale di una comunità territoriale nella quale è fortemente radicata la passione per il gioco del calcio - intende continuare ad assicurare che la squadra che rappresenta la città di Napoli possa disputare le competizioni casalinghe nello Stadio cittadino;

come evidenziato in giurisprudenza, la destinazione dello stadio alle finalità di cui innanzi è conforme all'interesse pubblico volto a garantire l'utilizzo della struttura al massimo delle sue potenzialità in termini di richiamo, socializzazione ed educazione alla pratica sportiva (TAR Lombardia - Milano sez. III n. 4880/2001);

anche il Legislatore, da ultimo, ha riconosciuto una posizione qualificata e differenziata alle società sportive che utilizzano in via prevalente gli stadi cittadini, nell'ambito della disciplina dettata al fine di favorire l'ammodernamento degli stadi esistenti e/o la costruzione di nuovi stadi (art.1, commi 303-305, della legge n.147/2013);

al fine di assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico connesso con la rilevanza che assume per la comunità napoletana e campana il gioco del calcio in genere e, in particolare l'attività agonistica della massima squadra cittadina, con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 28/06/2005, venne approvato lo schema di concessione fra Comune di Napoli e società Napoli Soccer s.p.a., poi divenuta Società Sportiva Calcio Napoli, ai fini dell'uso dello stadio San Paolo per lo svolgimento dell'attività calcistica, e delle attività connesse della principale squadra di calcio cittadina;

il relativo rapporto concessorio è stato regolato con convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005, per un periodo di cinque anni, dalla stagione agonistica 2004/2005 alla stagione agonistica 2008/2009, termine quest'ultimo prorogato di ulteriori cinque anni- fino alla stagione agonistica 2013/2014- per effetto della previsione contenuta nell'art. 4.1 della convenzione;

in considerazione delle ravvisate complessità del previgente impianto convenzionale e dell'intento dell'Amministrazione di meglio disciplinare l'utilizzo dello Stadio San Paolo, assicurando in ogni caso il perseguimento dell'interesse pubblico a che siano disputate presso lo stadio cittadino le competizioni sportive della massima squadra di calcio, sono stati avviati approfondimenti istruttori preordinati alla instaurazione di un nuovo rapporto concessorio;

all'uopo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 367 del 30/05/2014, l'Amministrazione Comunale ha affidato a Coni Servizi S.p.A., mediante convenzione ex art. 8, comma 9, del D.L. 138/2002, il compito di provvedere alla determinazione oggettiva del valore d'uso dello Stadio San Paolo quale sede di

SEGRETERIA GENERALE

svolgimento delle partite, agonistiche e non, disputate dalla squadra di calcio cittadina militante nella massima serie;

nelle more dell'acquisizione della suddetta valutazione, con deliberazione di Giunta n. 461 del 30/06/2014, è stata autorizzata la prosecuzione del rapporto regolato con convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005 fra Comune di Napoli e Società Sportiva Calcio Napoli s.p.a., per la durata di 60 gg. agli stessi patti e condizioni;

in data 22/07/2014, è pervenuto lo studio di valutazione svolto da Coni Servizi s.p.a. in merito allo Stadio San Paolo, come integrato a seguito delle richieste di precisazioni e chiarimenti, provenienti dall'Amministrazione;

tale studio tiene conto dell'esame obiettivo dello stato attuale della struttura sportiva, della documentazione prodotta dall'Amministrazione e dal Concessionario, nonché della valutazione comparata (benchmarking) con analoghe strutture nazionali e, se del caso, internazionali;

Rilevato

che nel predetto studio è stato evidenziato, tra l'altro, che:

- *"Lo Stadio San Paolo non è stato oggetto di ulteriori ristrutturazioni dopo quanto realizzato nel 1990, fatta eccezione per interventi di manutenzione correttiva volti a tamponare alcune carenze infrastrutturali che si sono manifestate con il passare degli anni e certamente non in linea con lo sviluppo anche tecnologico che questa tipologia di strutture ha avuto in altri contesti internazionali" (pg.3 - parag. Lo Stadio San Paolo: situazione attuale);*
- *"L'articolazione dell'accordo di concessione attualmente in essere tra il Comune e la SSC Napoli, con aree dell'impianto non nella piena ed esclusiva disponibilità della SSC Napoli, e lo stato di conservazione non ottimale dell'impianto che non ne consente il pieno sfruttamento economico sono un forte limite per le possibilità di crescita dei ricavi, limite non presente in tutte le altre concessioni di impianti assimilabili" (pg.5 - parag. Criteri generali per la determinazione del canone di concessione);*
- *"la non puntuale manutenzione e conduzione dell'impianto negli anni ha determinato situazioni infrastrutturali non più migliorabili attraverso delle attività ordinarie, ma che richiedono interventi di manutenzione straordinaria con importanti investimenti" (pg.13 parag. Costi di funzionamento);*
- *"è indispensabile aprire una nuova strada che preveda la totale ristrutturazione dell'impianto, opera che, come dimostrano i casi internazionali e il caso Juventus Stadium (tabella in allegato A), porterebbe benefici di carattere economico e sociale rilevanti sia per il Comune di Napoli che per la SSC Napoli, quali:*
 - a. *Riqualificazione urbana, fornendo nuovo impulso e servizi all'area in cui è inserito l'impianto;*
 - b. *Miglioramento economico e finanziario dei conti del Comune di Napoli, della SSC Napoli e delle aziende coinvolte nella fornitura di beni e servizi all'impianto attraverso un utilizzo più efficiente delle risorse a disposizione e di saving su sprechi gestionali attuali;*
 - c. *Offerta di nuove opportunità di occupazione e sviluppo di nuove competenze, sia nella gestione dell'impianto e degli eventi ospitati, sia all'interno del club calcistico per la piena valorizzazione dell'evento*

presso lo stadio;

- d. *Qualificazione dello Stadio San Paolo come un polo sociale e culturale utilizzabile a tempo pieno, anche nei giorni in cui non sono previste manifestazioni;*
- e. *Benefici ambientali derivanti dall'impiego di tecnologie e materiali che consentono ad esempio produzione di energia, recupero di acque piovane e smaltimento dei rifiuti;*
- f. *Crescente sostenibilità dell'impianto e della SSCN tramite nuove forme di introiti.*

Anche alla luce del nuovo quadro normativo (legge n.147 del 27/12/2013 cd. Legge per lo sviluppo dell'impiantistica sportiva), si suggerisce che la nuova convenzione debba essere considerata preparatoria per la definizione di un accordo di medio-lungo periodo, che consenta alla SSC Napoli di valorizzare la propria attività attraverso la piena disponibilità dell'impianto ed al Comune di Napoli di concentrare le risorse pubbliche verso altre finalità e fornendo al contempo alla cittadinanza nuove opportunità di occupazione e sviluppo" (pg.18, paragrafo Considerazioni finali).

Ritenuto

che le informazioni ed i risultati dello "Studio per la valutazione del canone di concessione per l'uso dello Stadio San Paolo" costituiscono un importante elemento istruttorio di cui tener conto nelle valutazioni e negli indirizzi da assumere in merito alla forma di gestione dell'impianto nonché al suo futuro utilizzo;

che, in particolare, è necessario perseguire l'obiettivo suggerito da Coni Servizi spa, costituito dalla ristrutturazione ed ammodernamento dello stadio San Paolo e dalla attribuzione a soggetto privato della gestione dell'impianto, secondo le procedure di cui alla legge n.147/2013;

che tale obiettivo, oltre a soddisfare il pubblico interesse di disporre di un impianto rispondente alle esigenze di sicurezza, funzionalità e massima fruibilità, è in grado di produrre un incremento del valore del patrimonio comunale, oltre che la riduzione del costo della manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguente incremento del canone di concessione esigibile, nonché una migliore percezione dell'immagine della Città attraverso l'apprezzamento dello stadio che, mediaticamente e nell'immaginario collettivo, viene associato, a mo' di icona, alla città di Napoli;

Rilevato

che la citata legge n.147 del 27/12/2013, all'art.1, commi 303-305, mira a "favorire l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento";

che, nell'ambito delle relative procedure, la citata legge riconosce una posizione qualificata alle società sportive utilizzatrici in via prevalente dello stadio, statuendo che chiunque intenda realizzare l'intervento di ristrutturazione può presentare al Comune interessato uno studio di fattibilità che deve essere corredato, tra l'altro, "dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente" (art.1, lett. a, comma 304);

che la società sportiva utilizzatrice in via prevalente dello Stadio San Paolo è, da sempre, la Società Sportiva Calcio Napoli;

che, pertanto, l'attivazione delle procedure di cui alla L.147/2013 implica il

coinvolgimento della predetta società;

Ritenuto

che, al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di cui innanzi, è necessario acquisire la disponibilità e l'impegno della SSC Napoli ad attivare, direttamente o previo accordo con altro soggetto interessato, le procedure di cui al citato comma 304 dell'art. 1 L.147/13, attraverso la presentazione del relativo studio di fattibilità;

che, in conformità a quanto suggerito da CONI SERVIZI spa, nelle more della procedura di cui alla citata legge n.147/2013, appare necessaria l'instaurazione di un rapporto concessorio di carattere transitorio e di durata limitata nel tempo (c.d. concessione "ponte");

che i tempi necessari al raggiungimento di un accordo con la SSC Napoli sui contenuti della suddetta concessione ponte non sono, allo stato, compatibili con l'imminente avvio della stagione agonistica;

che, nondimeno, è necessario garantire la fruibilità dell'impianto alla SS Calcio Napoli per l'intera stagione agonistica 2014/2015;

Rilevato

che i valori economici risultanti dalla convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005 sono in linea con le valutazioni economiche espresse da CONI SERVIZI spa nel proprio studio sul canone di concessione dello Stadio San Paolo, tenuto conto dell'attuale militanza della squadra cittadina nella massima serie e nelle competizioni europee, e degli importi maturati dall'amministrazione comunale a titolo di canone nelle stagioni agonistiche 2012/2013 e 2013/2014, pari, rispettivamente ad euro 706.887,65 oltre IVA ed euro 894.081,22 oltre IVA, come da nota del 7.08.2014 del Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi acquisita al PG/2014/649348;

Ritenuto,

pertanto, in ragione della necessità di ottenere un canone congruo, in relazione alle attuali condizioni della struttura, che appare opportuno provvedere alla instaurazione di un rapporto concessorio, per la sola stagione agonistica 2014/2015, agli stessi patti e condizioni di cui alla citata convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005, con la esclusione di ogni ipotesi di proroga e l'introduzione, nel relativo schema convenzionale, dell'impegno, da assumersi da parte della SSC Napoli, a presentare al Comune di Napoli (direttamente o a mezzo del soggetto parte dell'accordo di cui all'art.1, comma 304 della L.147/2013), entro il termine del 31 marzo 2015, uno studio di fattibilità, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del D.P.R. n. 207/2010, per la ristrutturazione e l'ammodernamento dello Stadio San Paolo mediante interventi volti a garantire e migliorarne la fruibilità e la sicurezza strutturale e funzionale, secondo la procedura prevista dall'art. 1, comma 304, della L. 147/2013;

che, nel caso in cui il predetto studio sia presentato entro il suddetto termine, potrà provvedersi all'instaurazione di un rapporto concessorio di carattere transitorio, c.d. concessione ponte suggerita da CONI SERVIZI spa, per il periodo necessario alla conclusione della relativa procedura;

che, in tale evenienza, la concessione ponte dovrà essere redatta sulla base degli indirizzi che verranno impartiti dal Consiglio Comunale subito dopo la formalizzazione dello studio di fattibilità e, in ogni caso, dovrà contenere l'impegno della SSC Napoli, per l'ipotesi di positiva valutazione da parte del Comune dello

studio di fattibilità, a presentare, entro quattro mesi dalla relativa comunicazione, il progetto definitivo, il quale, in caso di approvazione da parte dell'Ente, sarà fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica, in ossequio alla disciplina dettata dal citato comma 304, lettera d), della legge 147/2013;

6

che, in mancanza di presentazione dello studio di fattibilità ovvero in caso di valutazione negativa dello stesso, non si provvederà alla stipula di alcuna concessione ponte, riservandosi l'amministrazione comunale ogni determinazione sul futuro utilizzo dello stadio San Paolo;

Considerato

che, sulla scorta di quanto innanzi esposto, risulta opportuno impartire i seguenti indirizzi:

- I. pervenire al complessivo ammodernamento e riqualificazione dello Stadio, attraverso le procedure previste dalla L. 147/2013;
- II. assicurare che lo Stadio San Paolo venga utilizzato per la stagione agonistica 2014/2015 dalla squadra di calcio cittadina per disputare gli incontri di calcio casalinghi attraverso l'instaurazione di un rapporto concessorio- sino al termine della sola stagione agonistica 2014/2015- agli stessi patti e condizioni di cui alla citata convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005, con la esclusione di ogni ipotesi di proroga e l'introduzione, nel relativo schema convenzionale, dell'impegno contrattuale che integrerà la causa concreta del rapporto convenzionale, a presentare al Comune di Napoli (direttamente o a mezzo del soggetto parte dell'accordo di cui all'art.1, comma 304 della L.147/2013), entro il termine del 31 marzo 2015, uno studio di fattibilità, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del D.P.R. n. 207/2010, per la ristrutturazione e l'ammodernamento dello Stadio San Paolo mediante interventi volti a garantirne e migliorarne la fruibilità e la sicurezza strutturale e funzionale, secondo la procedura prevista dall'art. 1, comma 304, della L. 147/2013;
- III. per l'ipotesi di presentazione dello studio di fattibilità, riservarsi la formulazione degli indirizzi da seguire per la determinazione dei contenuti di una concessione *ponte*, che dovrà disciplinare i rapporti tra Comune e SSC Napoli in merito all'affidamento dello Stadio San Paolo per l'intera durata della procedura di cui al precedente punto; tale concessione transitoria, in ogni caso, dovrà contenere l'impegno della SSC Napoli- per l'ipotesi di positiva valutazione da parte del Comune dello studio di fattibilità- a presentare entro quattro mesi dalla relativa comunicazione, il progetto definitivo; ove tale impegno non venisse adempiuto, nel previsto termine, la concessione (la concessione agli stessi patti e condizioni previsti dal rapporto convenzionale di cui al contratto rep. 75369 del 3.11.2005 o quella a monte della convenzione-ponte, nelle more conclusa) decadrà automaticamente;
- IV. all'intervento di riqualificazione si applicherà la procedura prevista dalla lettera d) del comma 304 della L. 147/2013, e pertanto il progetto definitivo, una volta conseguita l'approvazione dell'Amministrazione, "è fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica, da concludersi comunque entro novanta giorni dalla sua approvazione. Alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si

SECRETARIO GENERALE

applicano, in quanto compatibili, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui alla lettera a), primo periodo, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui alla medesima lettera e periodo";

- V. per l'ipotesi di mancata presentazione dello studio di fattibilità ovvero in caso di valutazione negativa dello stesso, riservarsi ogni determinazione sul futuro dello Stadio San Paolo, al termine della stagione agonistica 2014-2015.

Preso atto

dell'opportunità di dedicare all'esame della presente proposta deliberativa una seduta monotematica del Consiglio Comunale, che, tenuto conto della sospensione ferialle delle attività e del necessario previo esame in Commissione, non potrà essere fissata anteriormente alla prima decade di settembre;

Ritenuto

pertanto, che appare conforme al pubblico interesse disporre, previa intesa con la S.S.C. Napoli, una ulteriore proroga tecnica sino al 30 settembre 2014, agli stessi patti e condizioni della concessione già scaduta il 30 giugno 2014, e già prorogata sino alla data del 30 agosto 2014. Ciò allo scopo di consentire il regolare inizio delle attività agonistiche della squadra di calcio cittadina per il campionato 2014-2015 e di provvedere, nelle more, alla manutenzione ordinaria dell'impianto a cura della ex concessionaria,

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento, i seguenti documenti, composti complessivamente da n. 22. pagine progressivamente numerate:

1. studio per la valutazione del canone di concessione per lo Stadio San Paolo di Napoli svolto da Coni Servizi s.p.a.
2. nota del 7.08.2014 del Servizio Gestione Grandi Impianti Sportivi acquisita al PG/2014/649348

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e, come tali, redatte dal Capo di Gabinetto e dal Dirigente del Servizio Progettazione, Realizzazione e manutenzione impianti sportivi, ciascuno per quanto di competenza, sotto la propria responsabilità tecnica per cui, sotto tale profilo, gli stessi qui di seguito appresso sottoscrivono

Il Dirigente
Andrea Esposito

Il Capo di Gabinetto
Attilio Auricchio

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

- 1) Prendere atto delle conclusioni di cui allo "Studio per la valutazione del canone di concessione per lo Stadio San Paolo di Napoli" svolto da CONI Servizi spa in attuazione dell'incarico conferito dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta n. 367/2014;

SECRETARIA GENERALE

 8
2 - **PROPORRE AL CONSIGLIO** di impartire i seguenti indirizzi:

I. pervenire, per le ragioni addotte nell'approvando studio di CONI SERVIZI s.p.a., al complessivo ammodernamento e riqualificazione dello Stadio, attraverso le procedure previste dalla L. 147/2013;

II. assicurare che lo Stadio San Paolo venga utilizzato, per la stagione agonistica 2014/2015, dalla squadra di calcio cittadina per disputare gli incontri di calcio casalinghi attraverso l'instaurazione di un rapporto concessorio relativo alla stagione agonistica 2014/2015, agli stessi patti e condizioni di cui alla citata convenzione rep. n.75369 del 03/11/2005, con la esclusione di ogni ipotesi di proroga e l'introduzione, nel relativo schema convenzionale, dell'impegno contrattuale, così da integrare la causa concreta del rinnovo della convenzione pregressa sino al predetto termine, a presentare al Comune di Napoli (direttamente o a mezzo del soggetto parte dell'accordo di cui all'art.1, comma 304 della L.147/2013), entro il termine del 31 marzo 2015, uno studio di fattibilità, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'articolo 14 del D.P.R. n. 207/2010, per la ristrutturazione e l'ammodernamento dello Stadio San Paolo mediante interventi volti a garantirne e migliorarne la fruibilità e la sicurezza strutturale e funzionale, secondo la procedura prevista dall'art. 1, comma 304, della L. 147/2013;

III. per l'ipotesi di presentazione dello studio di fattibilità, riservarsi la formulazione degli indirizzi da seguire per la determinazione dei contenuti di una stipulanda concessione c.d. ponte, che dovrà disciplinare i rapporti tra Comune e SSC Napoli in merito all'affidamento dello Stadio San Paolo per l'intera durata della procedura di cui al precedente punto.. Tale concessione transitoria, in ogni caso, dovrà contenere l'ulteriore impegno della SSC Napoli, per l'ipotesi di positiva valutazione da parte del Comune dello studio di fattibilità, a presentare entro quattro mesi dalla relativa comunicazione, il progetto definitivo. Ove tale impegno non venisse adempiuto, nel previsto termine, la concessione (la concessione rinnovata agli stessi patti e condizioni previsti dal rapporto convenzionale di cui al contratto rep. 75369 del 3.11.2005 ovvero quella a monte della convenzione- ponte, nelle more conclusa) decadrà automaticamente.

IV. all'intervento di riqualificazione si applicherà la procedura prevista dalla lettera d) del comma 304 della L. 147/2013, e pertanto il progetto definitivo, una volta conseguita l'approvazione dell'Amministrazione, *"è fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica, da concludersi comunque entro novanta giorni dalla sua approvazione. Alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui alla lettera a), primo periodo, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui alla medesima lettera e periodo"*;

V. per l'ipotesi di mancata presentazione dello studio di fattibilità ovvero in caso di valutazione negativa dello stesso, riservarsi ogni determinazione sul futuro dello Stadio San Paolo.

L. SEGRETARIO GENERALE

3) Disporre - in ragione della necessità di un approfondito esame della presente proposta deliberativa da parte del Consiglio Comunale nel corso di una seduta monotematica da convocarsi non oltre la seconda decade del mese di settembre 2014 - una ulteriore proroga tecnica, previa intesa con la S.S.C. Napoli, sino al 30 settembre 2014, agli stessi patti e condizioni della concessione di cui alla convenzione rep. n. 75369 del 03/11/2005 scaduta il 30 giugno 2014, e già prorogata sino alla data del 30 agosto 2014. Ciò allo scopo di consentire il regolare inizio delle attività agonistiche della squadra di calcio cittadina per la stagione agonistica 2014-2015 e di provvedere, nelle more della decisione consiliare, alla manutenzione ordinaria dell'impianto a cura della SSC Napoli.

Il Dirigente del Servizio Progettazione,
Realizzazione e manutenzione impianti sportivi
Andrea Esposito

Il Capo di Gabinetto
Attilio Auricchio

Il Sindaco
Luigi de Magistris

Seglio ~~emanamento~~ e dichiarazione di
esecuzione immediata su intercalare allegato

L. SEGRETARIO GENERALE

SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 619 del 13 AGO 2014

10

LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

Con voti UNANIMI

DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione, limitatamente alla parte rientrante nella propria competenza, dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
GENERALE



11

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 6.1 DEL 13.8.2014 AVENTE AD OGGETTO:
 Presa d'atto dello studio per la valutazione del canone di concessione per lo Stadio San Paolo volto da
 CONI Servizi s.r.l. in attuazione dell'incarico conferito con deliberazione G.C. n. 367/2014.
PROPOSTA AL CONSIGLIO: Indirizzi sull'avvio del procedimento per l'ammodernamento
 dell'impianto secondo la procedura della L. 147/2013, art. 1 commi 303-305.
 Proroga tecnica sino al 30 settembre 2014 della convenzione rep. n. 75369 del 03/11/2005 tra Comune
 e Società Sportiva Calcio Napoli.

Il Capo di Gabinetto e il Dirigente del Servizio Progettazione, Realizzazione e manutenzione impianti
 sportivi esprimono, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica
 in ordine alla suddetta proposta: **F A V O R E V O L E**

Addi 13.8.2014

IL CAPO DI GABINETTO

IL DIRIGENTE

Pervenuta alla Direzione Centrale Servizi Finanziari il 13 AGO 2014 Prot. 14729
 Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il
 seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

V.R.D.

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di € viene prelevata dal Titolo.....Sez.....
 Rubrica.....Cap..... (.....) del Bilancio, che presenta
 la seguente disponibilità:

Dotazione €
 Impegno precedente €
 Impegno presente €
 Disponibile €

Ai sensi e per quanto disposto dall'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura
 finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

12

Direzione Centrale Servizi Finanziari

Napoli, 13.08.2014

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000 in ordine alla proposta del Servizio Capo di Gabinetto/PRM Impianti Sportivi.

Prot. n. 61 del 13/08/2014

IY729 del 13/08/2014

Letto l'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, come modificato ed integrato dal D. L. 174/2012, convertito in Legge 213/2012.

Visto il Piano di Riequilibrio Pluriennale, ai sensi dell'art. 243 bi, ter e quater del D. Lgs. 267/2000, così come integrato e modificato dal D. L. 174/12 convertito nella L. 213/12, approvato con Deliberazioni Consiliari n. 3 del 28/01/2013 e n. 33 del 15/07/2013.

Visto la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 15/01/2014 avente per oggetto "Indirizzi per l'assunzione di impegni di spesa nell'esercizio provvisorio 2014. Autorizzazione per l'assunzione di impegni per alcune tipologie di spesa".

Premesso che il Comune di Napoli è proprietario dell'impianto sportivo "Stadio San Paolo", il quale fa parte del patrimonio indisponibile dell'Ente.

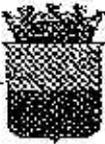
Premesso che al fine di assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico connesso all'esercizio dell'attività agonistica della massima squadra cittadina, l'Amministrazione Comunale con Deliberazione C.C. n. 56 del 28/06/2005 ha approvato lo schema di concessione fra Comune di Napoli e Società Napoli Soccer S.p.A., poi divenuta Società Sportiva Calcio Napoli, ai fini dell'uso del succitato stadio.

Premesso, altresì, che il relativo rapporto concessorio è stato regolato con convenzione rep. n. 75369 del 03/11/2005 per un periodo di 5 anni prorogato di altri 5 per effetto del disposto dell'art. 4.1 della convenzione medesima e, pertanto, fino al termine della stagione agonistica 2013/2014.

Considerato che, essendo in scadenza la succitata convenzione, con Deliberazione G.C. n. 367 del 30/05/2014 l'Amministrazione dell'Ente ha affidato a CONI Servizi S.p.A. l'incarico di individuare, sulla base della situazione dell'impianto e dei benchmark nazionali ed internazionali relativi agli stadi della medesima tipologia, un canone congruo da porre a base della nuova convenzione.

Con il presente schema:

- si prende atto delle conclusioni di cui allo "Studio per la valutazione del canone di concessione per lo Stadio San Paolo di Napoli" svolto da CONI Servizi S.p.A. in attuazione dell'incarico conferito dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta n. 367/2014.
- si dispone, al fine di consentire il regolare inizio delle attività agonistiche della squadra di calcio cittadina per la stagione 2014-2015, una proroga, previa intesa con la S.S.C. Napoli, ai patti e condizioni della concessione di cui alla convenzione rep. n. 75369, scaduta alla data del 30 giugno e già prorogata sino alla data del 30 agosto, sino al 30 settembre 2014.



COMUNE DI NAPOLI

13

Direzione Centrale Servizi Finanziari

SI EVIDENZIA:

- ▶ che la nuova convenzione, deve essere considerata preparatoria per la definizione di un ulteriore accordo di medio-lungo tra Comune Di Napoli e S.S.C. Napoli, con l'introduzione nello schema convenzionale dell'impegno da parte di quest'ultima di presentare all'Ente, entro il 31/03/2015, uno studio di fattibilità per la ristrutturazione e l'ammodernamento dello stadio San Paolo secondo la procedura di cui alla L.14782013.
- ▶ che il valore indicativo del canone, considerati l'attuale condizione della struttura, il vigente sistema di concessione "ibrido" e gli extra costi di stewarding, è pari ad € 518.000,00.

SI OSSERVA:

- ▶ che la totale ristrutturazione dell'impianto, come esplicitato nelle considerazioni finali dello studio di valutazione effettuato da CONI Servizi S.p.A. comporterebbe diversi benefici tra cui:
 - riqualificazione urbana;
 - nuove opportunità di occupazione;
 - miglioramento economico e finanziario dei conti del Comune di Napoli. A tal fine si evidenzia in particolare che, partecipando, tra l'altro, ad una percentuale sulla vendita dei biglietti, l'ammodernamento della struttura, il quale consentirebbe un ipotetico incremento della vendita dei biglietti stimato in € 5.500.000,00, garantirebbe un maggior introito per le casse dell'Ente.

Per quanto succitato, letto il parere di regolarità tecnica del competente Dirigente, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Il Ragioniere Generale
Don. Raffaele Marciello

Proposta di deliberazione del Capo di Gabinetto e del Servizio P.R.M. Impianti Sportivi
prot. 61 del 13.8.2014, pervenuta al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data
13.8.2014 – SG 661

Osservazioni del Segretario Generale

14

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dagli uffici proponenti.

Il provvedimento, nel testo definitivo e completo dei pareri ex art. 49 T.U. n. 267/2000 e dello studio elaborato da CONI servizi s.p.a., perviene alla Segreteria Generale nell'immediatezza della seduta di Giunta e, dunque, compatibilmente ad una disamina sommaria degli elementi di cognizione rilevabili dall'atto proposto.

Il parere di regolarità tecnica è stato espresso dal dirigente del Servizio PRM Impianti Sportivi e dal Capo di Gabinetto in termini di "Favorevole".

Il Ragioniere Generale nel parere di propria competenza, nell'osservare che: *"[...] la totale ristrutturazione dell'impianto, come esplicitato nelle considerazioni finali dello studio di valutazione effettuato da CONI Servizi spa comporterebbe diversi benefici tra cui: riqualificazione urbana; nuove opportunità di occupazione; miglioramento economico e finanziario dei conti del Comune di Napoli [...]"* si pronuncia, nelle conclusioni, con l'espressione *"Per quanto succitato, letto il parere di regolarità tecnica del competente Dirigente si esprime parere di regolarità contabile favorevole"*.

Il provvedimento proposto parte dal documento elaborato da Coni Servizi spa in esecuzione dell'incarico conferito dalla Giunta Comunale con atto deliberativo n. 367 del 30/05/2014, avente ad oggetto "Studio per la valutazione del canone di concessione per la stadio San Paolo di Napoli", per poi definire, quale proposta al Consiglio Comunale, una serie di indirizzi in cui si afferma, *in primis*, la scelta di *"pervenire al complessivo ammodernamento e riqualificazione dello stadio attraverso le procedure previste dalla L. 147/2013"*, delle quali si occupa l'articolo 1, comma 304, distinguendo dopo la presentazione della proposta- da parte del soggetto interessato (costituita dallo studio di fattibilità, dal piano economico-finanziario, dall'accordo con la società utilizzatrice e, ove necessario, dalla documentazione richiesta ai fini della valutazione di impatto ambientale), diverse fasi procedurali sviluppabili se *"il Comune [...] dichiara [...] il pubblico interesse della proposta [...]"* (comma 304-lettera a) e successivamente concludersi con la messa in gara (ad evidenza pubblica) del progetto definitivo, una volta conseguita l'approvazione del

Comune di Napoli proprietario dello stadio, seguendo una procedura, per diversi aspetti, simile al progetto di finanza, con l'applicazione delle regole generali dettate dal codice dei contratti pubblici (parte II, Titolo III, Capo III) al netto, ovviamente, di quanto già disciplinato in via speciale dalla L. 147/2013. 15

Al riguardo, si evidenzia che la procedura approda, alla fine, alla stipulazione di un contratto di concessione, con soggetto che può essere anche diverso dal promotore, per la realizzazione degli interventi e la gestione dell'impianto. In tali sensi si rappresenta che la L. 147/2013 tende ad assicurare la fruibilità degli impianti sportivi (ivi compreso il profilo della sicurezza) ed il complessivo equilibrio economico-finanziario, tenendo conto, però, che gli spazi di supporto e i servizi complementari non possono eccedere le necessità strettamente correlate con la funzionalità degli spazi di attività sportiva previsti nell'intervento.

A fronte dell'obiettivo, l'atto si occupa, inoltre, di disciplinare (punti II e III della proposta al Consiglio) un periodo transitorio attraverso:

- un sostanziale rinnovo della convenzione rep. 75369 del 3/11/2005 (in scadenza il 30 agosto p.v.) per la stagione agonistica 2014/2015, con l'introduzione dell'impegno contrattuale a presentare al Comune di Napoli, entro il termine del 31 marzo 2015, uno studio di fattibilità secondo la procedura prevista dall'art. 1- comma 304- L. 147/2013;
- una concessione "ponte", nell'ipotesi di presentazione dello studio di fattibilità, valevole per l'intera durata della procedura ex L. 147/2013, che disciplinerà i rapporti tra Comune e SSC Napoli. Per la determinazione dei contenuti della concessione, la proposta al Consiglio prevede la riserva (e non può che essere in capo all'organo consiliare) di "*formulazione degli indirizzi da seguire [...]*", restando prestabilito *si d'ora che tra i contenuti della concessione ponte vi sarà l'impegno di SSC Napoli a presentare il progetto definitivo entro quattro mesi dalla comunicazione dell'Amministrazione, qualora lo studio di fattibilità sia stato valutato favorevolmente, nonché la comminatoria della decadenza (automatica) della concessione ove la SSC Napoli non dovesse rispettare l'impegno nel termine predetto.*

Inoltre, la proposta al Consiglio prevede (punto V), per la mancata presentazione dello studio di fattibilità, ovvero in caso di valutazione negativa dello stesso, la riserva (anche qui non può che essere in capo all'organo consiliare) di "*ogni determinazione sul futuro dello stadio San Paolo, al termine della stagione agonistica 2014/2015*".

In ordine a tali prospettive, sulle quali si determinerà il Consiglio Comunale prevedibilmente (secondo quanto attestato nella deliberazione proposta) non oltre la seconda decade di settembre,

l'atto proposto dispone per una proroga tecnica sino al 30 settembre p.v. della convenzione originaria scaduta il 30 giugno u.s. e già prorogata di 60 giorni con deliberazione di Giunta Comunale n. 461 del 30/06/2014.

16

Tanto premesso, si ricorda:

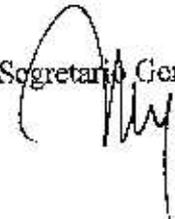
- l'orientamento dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici in ordine alla proroga o rinnovo dei contratti pubblici, secondo cui (deliberazione AVCP n. 6/2013) *"la proroga [...] è un istituto assolutamente eccezionale ed, in quanto tale, è possibile ricorrervi solo per cause determinate da fattori che comunque non coinvolgono la responsabilità dell'amministrazione aggiudicatrice."* Analogamente, con parere n. AG38/13 del 24/7/2013, l'Autorità, nel confermare l'assoluta eccezionalità dell'istituto, chiarisce che *"la proroga quindi «è teorizzabile, ancorandola al principio di continuità dell'azione amministrativa (art. 97 Cost.) nei soli limitati ed eccezionali casi in cui (per ragioni obiettivamente non dipendenti dall'Amministrazione) vi sia l'effettiva necessità di assicurare precariamente il servizio nelle more del reperimento di un nuovo contraente (C.D.S. Sez. V 11/5/2009, n. 2882)"*.
- con deliberazione n. 590 del 8/8/2014, la Giunta Comunale ha adottato disposizioni per la *"Promozione, valorizzazione ed ammodernamento degli impianti sportivi nel rispetto delle procedure di cui all'art. 1 commi da 303 a 305 della legge 147 del 23 dicembre 2013"*.
- L'appartenenza del bene al patrimonio (indisponibile) dell'Ente, ossia in quella relativa ai beni destinati ad un pubblico servizio, fa sì che esso debba essere impiegato in favore della collettività per attività di interesse generale. Dunque ferma rimane la sua natura di attività di servizio pubblico anche nel caso di utilizzo del bene pubblico, peraltro suscettibile di introiti, in virtù dello strumento concessorio. Ciò implica in capo all'Ente concedente ponderate valutazioni di congruità e convenienza circa il giusto punto di equilibrio tra la massima redditività ricavabile dall'assegnazione del bene stesso e il pieno raggiungimento del fine e dell'interesse pubblico sottesi, meglio apprezzabili attraverso procedure di impronta pubblicistica.
- L'individuazione delle forme di gestione dei pubblici servizi, ai sensi dell'art. 53 - comma 4- dello statuto comunale, deve ispirarsi ai principi di economicità, efficienza e trasparenza e, ancora, ai sensi del comma 2 *"i servizi pubblici [...] sono gestiti con criteri imprenditoriali mediante le strutture e nelle forme che assicurino il più alto livello di efficienza ed economicità e che garantisca, in ogni caso, la separazione tra compiti politici e gestionali"*;
- Il procedimento delineato dal comma 304, lettera a), prevede un apposito atto del Comune con il quale sia dichiarato *"il pubblico interesse della proposta"*. La qualcosa implica che la valutazione del Comune dovrà anche verificare che la proposta rispetti tutti i vincoli posti dalla L. 147/2013, tra cui, in particolare: che gli interventi ulteriori rispetto a quelli direttamente

17
riguardanti l'infrastruttura sportiva siano strettamente funzionali all'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa; che gli stessi si risolvano in una migliore fruibilità dell'infrastruttura sportiva; che tutto l'intervento comporti un potenziale vantaggio alla comunità interessata.

La responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dalla dirigenza che sottoscrive la proposta, sulla quale ha reso il proprio parere di competenza in termini di "favorevole" ai sensi dell'art. 49 TU, attestando, quindi, a mente del successivo art. 147 bis, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'ambito del controllo di regolarità amministrativa e contabile assegnato alla dirigenza stessa nella fase preventiva della formazione dell'atto, al fine di garantire, ai sensi dell'art. 147, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa medesima. In tale ambito, rileva, altresì, la valutazione di congruità e convenienza per l'Ente in ordine alle soluzioni, anche di natura temporanea, proposte nell'atto.

Spetta all'Organo deliberante l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico ed ogni altra valutazione ai fini dell'adozione dell'atto proposto, tenuto conto che l'azione amministrativa si informa ai principi di imparzialità e buon andamento, di cui l'efficacia, l'efficienza, l'economicità e la trasparenza costituiscono canoni di attuazione.

Il Segretario Generale


13.8.14

VISTO:
Il Sindaco



COMUNE DI NAPOLI
SEGRETERIA GENERALE
SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE

PARZIALMENTE PROPOSTA AL C.C.

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE
INTEGRANTE DELLA
DELIBERAZIONE DI G. C.
N. 619 DEL 13-8-2014



CONI
SERVIZI

**Studio per la valutazione del canone di
concessione per lo Stadio San Paolo di Napoli**

Premesse

1. Il Comune di Napoli (di seguito anche sono "CN"), essendo in scadenza la Convenzione con la quale nel 2005 è stato concesso in uso lo Stadio San Paolo (di seguito anche solo "Stadio") alla Società Sportiva Calcio Napoli S.p.A. (di seguito anche solo "SSCN"), ha ritenuto opportuno acquisire una stima del valore d'uso dello Stadio da parte di un soggetto terzo ed indipendente per valutare se procedere alla stipula di un nuovo accordo.

A tal fine, il Comune di Napoli, individuato in Coni Servizi S.p.a. il soggetto indipendente e professionalmente competente a svolgere il servizio, ha affidato alla Società l'incarico di individuare dei parametri in base ai quali possa essere determinato un canone congruo da porre a base della nuova convenzione, tenuto conto della situazione dell'impianto e dei benchmark nazionali ed internazionali relativi agli stadi della medesima tipologia.

In particolare, per lo svolgimento del predetto servizio, il Comune di Napoli ha chiesto alla Coni Servizi di:

- a) svolgere sopralluoghi presso l'impianto per le verifiche delle consistenze, degli spazi, dello stato degli stessi, e del loro uso attuale e/o potenziale, anche con riferimento alle attività accessorie al gioco del calcio e allo spettacolo sportivo, agli stessi direttamente collegate;
- b) operare, anche attraverso lo strumento della valutazione comparata (benchmarking) con analoghe strutture nazionali e, se del caso, internazionali, attingendo al patrimonio informativo di cui dispone in materia, in virtù delle proprie attività istituzionali e commerciali;
- c) di prospettare la definizione di criteri e parametri adeguati alla individuazione di un range entro il quale stabilire il canone di concessione per l'uso dello Stadio stesso;
- d) individuare una possibile rimodulazione dei costi e degli impegni reciproci fra Comune di Napoli e Concessionario, tutt'ora in fase di contrattazione tra le parti.

Per lo svolgimento di tale incarico la Coni Servizi, all'esito di un primo incontro tenutosi a Napoli presso lo Stadio alla presenza di rappresentanti del CN e della SSCN e di una serie di ulteriori scambi avuti via mail, ha esaminato la seguente documentazione prodotta dalle parti interessate:

1. Convenzione di concessione di uso CN SSCN del 3 novembre 2005 (e successivi rinnovi e integrazioni);
2. Certificati agibilità 2013-2014 (CN);
3. Certificato prevenzione incendi (CN);
4. Certificazione statica vecchie strutture in c.a. luglio 2013 scadente il 2023 (CN);
5. Disegni con indicazione capienza spettatori (CN);
6. Elenco dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti presso lo Stadio San Paolo del CN negli ultimi cinque anni;
7. Certificazione di idoneità statica del 2009 scadente il 2019 (CN);
8. Licenza di esercizio del luglio 2013 (CN);
9. Verbale CPV del luglio 2013 (CN);
10. Tabella costi CN per utenze e servizi correlati alla Convenzione /Concessione in essere con la SSCN nell'anno 2013;

11. Note della SSCN al sopralluogo CONI 23 aprile 2014 con indicazioni criticità;

12. Tabella beni concessi in uso (SSCN).

La Società ha altresì esaminato le principali convenzioni, nazionali ed internazionali, utilizzate per la concessione in uso di stadi di dimensioni e tipologie analoghe, elaborando dati e modelli che sono stati poi utilizzati per individuare i parametri di riferimento del presente lavoro.

Lo Stadio San Paolo: situazione attuale

Il Comune di Napoli (di seguito anche solo "CN") è pieno e libero proprietario dello Stadio San Paolo (di seguito anche solo "SSP"), impianto inserito nel patrimonio Indisponibile del Comune.

Progettato nel 1948 dall'Arch. Cocchia, la costruzione dello Stadio San Paolo è stata ultimata nel Dicembre del 1959 dopo sei anni di lavori. L'impianto è stato intitolato a San Paolo che, secondo la tradizione cristiana, nel 61 d.C. avrebbe toccato terra proprio nella zona di Fuorigrotta sulla via verso Roma.

In occasione dei Mondiali di calcio disputati in Italia nel 1990, l'impianto ha subito diversi lavori di ristrutturazione, a partire dalla copertura e da alcune strutture sia interne che esterne (la vicina Via Claudio è stata pedonalizzata in superficie ed interrata per il traffico veicolare organizzato su due livelli).

Lo Stadio San Paolo non è stato oggetto di ulteriori ristrutturazioni dopo quanto realizzato nel 1990, fatta eccezione per interventi di manutenzione correttiva volti a tamponare alcune carenze infrastrutturali che si sono manifestate con il passare degli anni e certamente non in linea con lo sviluppo anche tecnologico che questa tipologia di strutture ha avuto in altri contesti internazionali.

L'impianto ha una capienza effettiva di 60.240 posti, essendone stata ridotta la capienza di 8.800 posti a causa dell'inagibilità del terzo anello degli spalti, rilevata in sede di riunione del Comitato Ordine Pubblico in data 31 maggio 2005, come risulta nella licenza di agibilità n.18 del 1° giugno 2005.

Lo Stadio San Paolo è stato concesso in uso alla SSC Napoli (di seguito anche solo "SSCN") nel 2005 (con Convenzione del 3 novembre 2005, Repertorio n. 75369, di seguito anche solo la "Convenzione") quando la società militava nel campionato di LegaPro.

È opportuno evidenziare che il CN già, con deliberazione C.C. n.266 del 2.8.2002, aveva manifestato la volontà di procedere ad una complessiva ristrutturazione dell'impianto che avrebbe dovuto essere posta in essere da un soggetto scelto attraverso una pubblica gara, al quale affidare anche la gestione e la possibilità di acquisto dell'impianto stesso.

La Convenzione prevedeva una durata di cinque anni (stagioni sportive 2004/2005 al 2008/2009) con possibilità di rinnovo per ulteriori cinque anni ai medesimi patti e condizioni, su semplice richiesta della SSCN (art. 4 Convenzione). La SSC Napoli ha manifestato tale volontà con lettera del 10 ottobre 2008 a seguito della quale, dunque, la Convenzione è stata prorogata per ulteriori cinque anni e dunque fino al termine della stagione sportiva 2013/2014.

L'attuale Convenzione prevede un sistema di concessione che si può definire "ibrido" rispetto a quelli normalmente utilizzati a livello nazionale e internazionale, che possono essere ricondotti ai due tradizionali modelli:

- a) di concessione in uso dell'impianto per le sole giornate di gare e per le attività sportive concordate, con gestione nella sostanza a carico del proprietario Concedente (a parte le attività a carico del concessionario nei giorni di utilizzo);

- b) ovvero di concessione in uso in esclusiva per l'intero periodo di durata dell'accordo, con accollo della gestione ordinaria in capo al Concessionario.

La Convenzione, infatti, distingue tra aree concesse in uso esclusivo permanente al Concessionario, aree concesse in uso esclusivo solo in occasione degli eventi concordati, aree concesse in uso a richiesta del Napoli e aree escluse del tutto dalla concessione attribuendo, ora al concedente ora al concessionario, gli oneri di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, secondo un criterio non sempre del tutto coerente e chiaro rispetto alla concessione in uso della singola porzione, circostanza che ha generato negli anni tensioni ed incomprensioni tra le parti.

In particolare l'attuale Convenzione distingue le aree messe a disposizione della SSCN in tre categorie diverse:

- o aree concesse in esclusiva alla SSCN per tutta la durata della concessione (campo centrale di gioco, locali organizzazione gare, Dirigibile, Tribuna Vip sotto dirigibile ecc. come elencati all'art. 3.2. della Convenzione, elenco al quale è stata aggiunta nel 2009 la sala sotto la tribuna Posillipo, adibita ad ufficio marketing della SSCN);
- o aree concesse in esclusiva alla SSCN solo in occasione del giorno delle gare o delle attività sportive previste nella Convenzione (art. 3.3.);
- o aree che possono essere concesse alla SSCN su richiesta (come nel caso della partecipazione alla UEFA Champions League).

Come ricordato, la Convenzione espressamente esclude in via permanente dalla concessione di uso una serie di aree e locali presso cui vengono svolte quotidianamente altre attività sportive ed attività di ufficio del CN.

In sintesi dunque la SSCN è l'unico utilizzatore del rettangolo da gioco, ma l'impianto è aperto durante l'intera settimana per attività sportive di vari sport di base svolte presso le palestre presenti nell'impianto e presso la pista di atletica leggera e per consentire l'ingresso dei dipendenti del Comune di Napoli e della SSCN ai rispettivi uffici presenti presso l'impianto.

Per quanto attiene alla distribuzione degli oneri di manutenzione la Convenzione attribuisce al Concessionario:

- la manutenzione ordinaria delle aree concesse in uso esclusivo permanente (sub. a) e delle aree concesse in uso in occasione delle gare o delle attività sportive concordate (sub. b);
- e la manutenzione straordinaria del terreno di gioco e degli altoparlanti (art. 13 Convenzione).

Tutti gli altri oneri manutentivi, sia ordinari che straordinari (ad eccezione dei due casi sopra menzionati), sono invece posti dalla Convenzione a carico del Concedente in via residuale, nel senso che la Convenzione prevede che il Concedente dovrà provvedere a propria cura e spese a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto che non siano espressamente posti a carico del concessionario (art. 14 Convenzione). Tra i servizi più delicati posti a carico del Concedente si ricordano quello di Guardiana, di vigilanza e accesso allo stadio rispetto ai quali il concessionario lamenta inefficienza anche a scapito delle aree concesse in via esclusiva (continui danneggiamenti, ecc.).

La Convenzione prevede la corresponsione di un canone di concessione, il cui importo, variabile in funzione del tipo di campionato nel quale milita la squadra (LegaPro, B o A), è dato da una percentuale degli incassi netti delle partite di campionato e di Champions League, più un ammontare fisso forfettario o una percentuale degli introiti che il concessionario ottiene per la vendita di pubblicità fissa in occasione degli eventi all'interno dell'impianto, più una percentuale degli incassi derivanti dalla vendita di abbonamenti stagionali per le partite del campionato italiano e di Champions League entro il limite di un tetto massimo indicato nella Convenzione.

In aggiunta a questo la Convenzione prevede poi che per tutte le partite di calcio che non rientrino nel Campionato italiano o nel torneo di Champions League il concessionario dovrà corrispondere al CN un ulteriore percentuale degli incassi netti derivanti dalla vendita dei biglietti (combinato degli artt. 7 e 12).

In particolare, in considerazione dell'attuale militanza della squadra nel campionato di serie A, il corrispettivo applicabile alla SSCN, variabile in funzione degli incassi da biglietteria, distinto per tipologie di partita è pari al:

- o 6,5% degli incassi netti (escl. IVA, SIAE e prevendita ed incassi da abbonamenti) dalla vendita dei biglietti per le partite di Campionato di Serie A e di UEFA Champions League;
- o 6% degli incassi netti (escl. IVA, SIAE e prevendita) dalla vendita di abbonamenti delle partite di Campionato di Serie A, per un massimo di € 100.000;
- o 5% degli incassi netti (escl. IVA, SIAE e prevendita) dalla vendita di biglietti per partite di Coppa Italia o amichevoli;
- o 4% degli introiti del Concessionario per la vendita della pubblicità fissa all'interno dell'impianto con un minimo garantito di 45.000,00 euro.

L'accordo di concessione non prevede una limitazione al numero e alla tipologia di partite (Campionato, Coppa Italia, Competizioni internazionali, Amichevoli) che la SSCN può organizzare all'interno dell'impianto.

Dati questi presupposti, essendo venuta a scadenza la Convenzione del 2005 ed essendo intenzione delle parti stipulare una nuova Convenzione "ponte" che possa regolare la concessione di uso dello Stadio San Paolo per i prossimi due/tre anni, in attesa che vengano posti in essere da parte del Comune di Napoli tutti gli atti necessari per procedere all'indizione ed assegnazione di una gara per la totale ristrutturazione dell'impianto, il CN ha individuato in Coni Servizi S.p.A. il soggetto cui chiedere il supporto per l'individuazione di un canone congruo da porre a base della nuova convenzione.

Criteri generali per la determinazione del canone di concessione

I parametri per la determinazione di un canone di locazione di un impianto sportivo sono molteplici anche in considerazione della capacità dell'impianto di generare fonti di ricavo per l'utilizzatore. Per impianti sopra i 60.000 posti di capienza, tali parametri sono ancor più importanti.

Coni Servizi, nell'analizzare le variabili e predisporre questo documento, ha elaborato dati derivanti da convenzioni in essere a livello nazionale e internazionale.

La tendenza in Italia delle ultime convenzioni evidenzia un calo dei canoni di locazione a carico del conduttore.

L'articolazione dell'accordo di concessione attualmente in essere tra il Comune e la SSC Napoli, con aree dell'impianto non nella piena ed esclusiva disponibilità della SSC Napoli, e lo stato di conservazione non ottimale dell'impianto che non ne consente il pieno sfruttamento economico sono un forte limite per le possibilità di crescita dei ricavi, limite non presente in tutte le altre concessioni di impianti assimilabili.

Volendo le parti mantenere un "modello ibrido" di convenzione, dove non si considera dato in concessione l'intero impianto (7/7), ma volendo seguire le attuali suddivisioni funzionali degli spazi, nella determinazione del canone non sono stati presi in considerazione, ma saranno oggetto di valutazioni frontali, i seguenti punti:

- I costi di manutenzione ordinaria, di regola a carico del concessionario (nota: nell'attuale modello di convenzione fra Comune di Napoli e SSC Napoli sarebbe riferito solo agli spazi ottenuti in uso esclusivo);
- I costi di manutenzione ordinaria degli spazi concessi solo per il giorno di gara (In questo caso restano a carico del concessionario solo i danni procurati alle parti concesse per il solo giorno di gara);
- I costi di manutenzione straordinaria, di regola a carico del concedente;
- I ricavi commerciali connessi con lo sviluppo di impianti pubblicitari all'esterno dello stadio e/o con la titolarità (naming rights) dell'impianto stesso.

I parametri di riferimento considerati nella definizione del corrispettivo da riconoscere per l'utilizzo dell'impianto sono:

1. I valori economici delle convenzioni parametrati a benchmark nazionale e internazionale su impianti con simile capienza, parametrati con un rapporto costo/posto, per un modello "uso nei MD-1 e MD";
2. Ricavi da stadio potenziali dell'impianto in esame conlugato in sei diverse accezioni;
3. Costi di funzionamento dell'impianto a carico del Concedente in occasione degli eventi sportivi organizzati dal Concessionario, ivi inclusi Costi di manutenzione del campo erboso;
4. La valorizzazione degli spazi concessi in uso esclusivo al Concessionario.

Canone = f (benchmark, potenziali ricavi da stadio, costi funzionamento impianto, spazi esclusivi)

Nei successivi paragrafi sono analizzate le singole voci sopra evidenziate, ai fini della determinazione del canone di concessione.

1. Ricavi da stadio

Come evidenziato nel precedente paragrafo, la determinazione dei potenziali ricavi da stadio si basa sulla valorizzazione delle seguenti fonti di ricavo:

1. Ricavi da biglietteria potenziali raffrontato con le dimensioni dello stadio, ossia la capienza netta di posti;
2. Ricavi dalla gestione dell'offerta di corporate hospitality indirizzata ad aziende partner del concessionario;
3. Ricavi dalla gestione di skybox;
4. Ricavi dalla gestione dell'attività di food & beverage presso i punti ristorazione all'interno dell'impianto;
5. Ricavi dalla vendita di merchandising presso i punti vendita distribuiti nei diversi settori dell'impianto;
6. Ricavi da altri servizi erogati in occasione dell'evento calcistico;
7. Ricavi commerciali tramite mega tabellone luminoso.

Le seguenti fonti di ricavo non sono state considerate nella determinazione dei ricavi da stadio e di conseguenza per il canone di concessione:

- ricavi da attività commerciali e da affissioni pubblicitarie nel perimetro esterno dello stadio;
- ricavi da pubblicità bordocampo, di competenza esclusiva del Concessionario a cui spetterà in ogni caso il canone di diritti di affissione;
- ricavi da gestione extra calcio dello stadio, come, a titolo indicativo, per l'organizzazione di concerti e/o di visite guidate;

I ricavi da stadio rappresentano un'importante fonte di ricavo per le società di calcio professionistiche. La disponibilità di un impianto moderno, tecnologicamente avanzato e dotato di comfort e servizi di qualità è condizione necessaria per una piena valorizzazione di questa fonte di ricavo.

Un'analisi svolta a livello europeo evidenzia come le potenzialità derivanti dalla completa gestione dello stadio non solo in occasione dell'evento calcistico sono importanti a fronte di un impianto moderno e fruibile per il più ampio utilizzo economico e sociale. Al riguardo, la tabella seguente evidenzia il gap presente tra la realtà italiana ed i più importanti club a livello europeo. Il gap aumenta se consideriamo che i proventi legati ai pacchetti sponsorship sono classificati nei ricavi commerciali.

Tab.1 Evoluzione ricavi da gare Top Club Europei 2007-2013 (€ mln)

	2012-2013	TOTALE	MEDIA	Var % 2007-2013
Real Madrid	119,0	700,3	116,7	18%
Fc Barcelona	117,6	629,4	104,9	29%
Manchester United	127,3	747,9	124,7	-1%
Bayern Munich	87,1	441,1	73,5	26%
Arsenal	108,3	680,9	113,5	-9%
Chelsea	82,5	516,9	86,2	-12%
AC Milan	26,4	187,2	31,2	-1%
Liverpool	52,1	305,1	50,9	5%
Internazionale	19,4	170,7	28,5	-32%
Juventus	38,0	127,5	21,3	204%
Tottenham Hotspur	46,9	287,8	48,0	-8%
Schalke 04	42,5	209,7	35,0	32%
AS Roma	20,1	113,6	18,9	-14%
Borussia Dortmund	59,6	186,9	31,2	164%
Ol. Lione	12,3	118,0	19,7	-44%
Manchester City	46,2	191,4	31,9	97%
Napoli	15,1	110,7	18,5	1%
Fiorentina	6,9	68,5	11,4	-40%
Lazio	10,8	59,5	9,9	-3%
Ajax	33,9	194,9	32,5	26%
Porto	6,5	65,7	11,0	-48%
Atletico Madrid	27,5	174,4	29,1	17%
Paris Saint Germain	39,9	141,7	23,6	131%
TOTALE	1.145,9	6.429,8	1.071,6	13%

Per quanto riguarda lo Stadio San Paolo, l'analisi dei documenti evidenzia lo stato dell'arte elaborati di cui alla tabella n. 2.

Tab.2 Fonti di ricavo e possibilità di valorizzazione all'interno dello Stadio San Paolo

	SSC Napoli vs concessione	Note
1. Biglietteria	Disponibile	L'inagibilità del terzo anello e la quantità e qualità dei servizi limitano l'attrattività dell'offerta e di conseguenza la capacità di vendita dei biglietti.
2. Corporate hospitality	Limitata	La disponibilità di spazi di dimensione ridotta e con pochi servizi non consentono una valorizzazione dell'offerta corporate.
3. Skybox	Non disponibile	Lo stadio non dispone di questa tipologia di strutture con mancati potenziali ricavi.
4. Food & Beverage	Limitata	Lo stadio dispone di un numero limitato di punti di ristorazione e non in linea con le aspettative della domanda e gli attuali standard richiesti.
5. Merchandising	Molto limitata	Disponibile una sola struttura dedicata.
6. Altri servizi	Non disponibile	Impossibilità di sviluppare altri servizi (non presenti aree per iniziative commerciali e promozionali) e di valorizzare alcuni asset (es. parcheggi)

Sulla base di quanto evidenziato nella precedente tabella, nei successivi paragrafi, per ogni fonte di ricavo, si procede con una descrizione dell'attuale livello di ricavi e ad una stima delle potenzialità.

2.1 Biglietteria

I ricavi da biglietteria derivano esclusivamente dalla vendita di abbonamenti e del tagliandi delle singole partite casalinghe della squadra. Rappresenta la principale fonte di ricavo nell'ambito della gestione dell'evento calcistico.

Tab.3 Ricavi totali da biglietteria dei top club europei (stagione 2012-13)

	Ricavi totali	Ricavi da stadio (Cm)
1. Real Madrid	518,9	119,0
2. FC Barcelona	482,6	117,6
3. Bayern Munich	431,2	87,1
4. Manchester United	423,8	127,3
5. Paris Saint-Germain	398,8	53,2
6. Manchester City	316,2	46,2
7. Chelsea	303,4	82,5
8. Arsenal	284,3	108,3
9. Juventus FC	272,4	38,0
10. AC Milan	263,5	26,4
15. Internazionale	168,8	19,4
19. AS Roma	124,4	20,1
SSC Napoli	120,3	15,1

Fonte: Deloitte Football Money League 2014

La situazione dello Stadio San Paolo, in linea con molti altri casi in Italia, è particolarmente deficitaria. Nella stagione 2012-13 la SSC Napoli ha registrato ricavi da stadio pari a 15,1 milioni di euro (pari al 13% del fatturato complessivo), con una media negli ultimi 5 anni di 18,4 milioni (dato influenzato dalle partecipazioni alla Champions League).

Per tutte le società riportate in tabella, in questi dati non sono compresi i maggiori ricavi derivanti da pacchetti di corporate hospitality, sky box e altri servizi, normalmente contabilizzati nel capitolo "ricavi commerciali". Quindi il ricavo in assoluto è decisamente maggiore.

Nel caso della SSC Napoli la biglietteria rappresenta pressoché l'unica fonte di ricavo da stadio, con un fatturato medio negli ultimi cinque anni pari a 18,5 milioni di euro.

Alcuni limiti strutturali dello Stadio San Paolo, infatti, limitano in maniera significativa la valorizzazione di questo asset:

- la bassa qualità e quantità dei servizi a disposizione per lo spettatore (servizi igienici, punti di ristorazione) e dei relativi presidi (pulizie, vigilanza ed accoglienza);
- la capienza ridotta (terzo anello dell'impianto non agibile), in particolare di un settore che potrebbe essere destinato a prezzi più popolari (vedi modello tedesco);
- la difficoltà nel controllo del pubblico nella fase di ingresso allo stadio (fenomeno "portoghesi").

Si stima che le mancate vendite dovute ai limiti strutturali sopra evidenziati possano essere pari ad almeno il 30% dei ricavi da biglietteria tra minore presenza di pubblico e prezzo del biglietto commisurato ai servizi, con un **mancato ricavo per stagione pari ad almeno € 5,5 milioni**.

2.2 Corporate hospitality

La corporate hospitality fa riferimento alla vendita di pacchetti che includono servizi di accoglienza ed ospitalità.

Generalmente, facendo riferimento ad alcuni benchmark (top italiani e Internazionali), per questa attività:

- I posti dello stadio riservati a questo target sono pari ad una percentuale che varia tra il 5% ed il 10% della capienza complessiva di uno stadio. Nel caso dello Stadio San Paolo, tenuto conto del moderato contesto economico dell'imprenditoria locale, ma il forte appeal sportivo e sociale della squadra, il quantitativo dovrebbe variare tra 1.000 e 1.500 posti;
- I ricavi derivanti dallo sviluppo di questa tipologia di offerta contribuiscono a circa il 40-50% dei ricavi da stadio, con un prezzo medio per posto pari ad euro 200-250.

La situazione attuale dello Stadio San Paolo evidenzia:

- la disponibilità di un numero illimitato di posti adeguati (a causa della necessità di assicurare un certo quantitativo di biglietti al Comune come previsto da contratto e della ridotta capienza della Tribuna Autorità);
- la quasi assenza di aree ospitalità da dedicare a questa tipologia di offerta (v. c.d. "Dirigibile" trasformato in sala controllo e la necessità di effettuare investimenti per allestire aree ospitalità in spazi concordati nel contratto).

Lo Stadio San Paolo non consente, pertanto, in modo cautelativo, di sviluppare questa fonte di ricavo. Si stima che il **mancato ricavo possa essere pari a circa € 4,0 milioni per stagione**, ipotizzando 750 posti, un prezzo medio pari € 200 per posto per partita e complessive n.28 partite.

2.3 Skybox

Gli skybox sono strutture riservate, organizzate come salotti e dotati di servizi indipendenti, con una capienza che può variare tra i 4 ed 10 posti. Rappresentano un'importante fonte di ricavo, in quanto consentono di attrarre alcuni utenti *target*, tipicamente aziende interessate ad offerte *corporate*, fondamentali per una società di calcio, sia per la valorizzazione dei ricavi da stadio sia per l'incremento dei proventi da sponsorizzazioni.

Lo Stadio San Paolo non dispone di questa tipologia di strutture. Si stima che il **mancato ricavo possa essere pari a circa 2,1 milioni per stagione**, ipotizzando 200 posti, un prezzo medio pari ad € 380 per posto per partita e complessive n.28 partite.

2.4 Food & Beverage

Le attività di Food & Beverage fanno riferimento al servizio di ristorazione somministrato al pubblico presente nello stadio, in occasione di una partita di calcio. Questo servizio viene generalmente erogato attraverso un concessionario, che riconosce all'organizzatore dell'evento una percentuale del fatturato generato (generalmente tra il 15% ed il 25%).

Nel caso dello Stadio San Paolo, la disponibilità di n.21 punti bar con scarsa offerta e l'impossibilità di utilizzo di alcuni di essi limitano la vendita, con un **mancato ricavo pari a circa € 980.000 per stagione**, ipotizzando una spesa media di € 1,00, una media di 35.000 spettatori per partita e complessive n.28 partite.

2.5 Merchandising

Le attività di merchandising fanno riferimento alla vendita di articoli - gadget legati alla squadra - all'interno dell'impianto in occasione delle partite e in molti casi anche durante la settimana, soprattutto se collegato con le visite di tifosi al tour nello stadio.

Lo Stadio San Paolo non dispone di questa possibilità e ha una sola struttura dedicata durante la gara, limitando di conseguenza in maniera significativa la potenziale vendita di gadget ufficiali e diminuendo anche il peso contrattuale con i licenziatari della SSC Napoli. Si stima, al riguardo, un **mancato ricavo pari a circa € 350.000 per stagione**, ipotizzando una spesa media di € 10, per una media di 35.000 spettatori/utenti per ogni stagione sportiva.

2.6 Altri servizi

La voce "Altri servizi" fa riferimento all'erogazione di servizi accessori connessi con l'evento calcistico. Alcune attività, in tal senso, potrebbero essere:

- gestione dei parcheggi in prossimità dello stadio;
- altre attività commerciali, come lo sviluppo di iniziative promozionali-sampling all'interno dell'impianto.

Per quanto riguarda i ricavi derivanti dalla gestione dei parcheggi, il numero limitato di posti auto a disposizione, anche a causa della necessità di riservarne un congruo quantitativo (circa n.100 posti auto) al Comune, non consente di valorizzare questa fonte di ricavo, con un **mancato ricavo pari a circa € 40.000 per stagione**, ipotizzando n.200 posti auto, un prezzo medio pari ad € 10 per posto auto per partita e complessive n.20 partite.

La tabella n. 3 riassume quanto sopra descritto, riportando la situazione attuale, la potenzialità ed una stima dei mancati ricavi.

Come evidenziato, la non piena disponibilità della struttura e delle relative *facilities* limita in maniera significativa la capacità di valorizzare a pieno i ricavi da stadio; secondo una stima conservativa sarebbero circa 12,97 milioni di euro le potenziali nuove risorse che potrebbero aggiungersi al fatturato attuale di circa 18,5 milioni di euro.

Tab.4 Ricavi attuali, potenziali e mancati ricavi per SSC Napoli con Stadio San Paolo

Fonti di ricavo	Situazione attuale	Situazione potenziale	Mancati ricavi
1. Biglietteria	€ 18,40 mln	€ 23,90 mln	€ 5,50 mln
2. Corporate	-	€ 4,00 mln	€ 4,00 mln
3. Skybox	Non disponibile	€ 2,10 mln	€ 2,10 mln
4. Food & Beverage	€ 0,20 mln	€ 1,18 mln	€ 0,98 mln
5. Merchandising	€ 0,20 mln	€ 0,55 mln	€ 0,35 mln
6. Altri servizi	Non disponibile	€ 0,04 mln	€ 0,04 mln
Totale	€ 18,80 mln	€ 31,77 mln	€ 12,97 mln

3. Costi di funzionamento dell'impianto

Non potendo parlare in Italia di proprietà privata di Impianti (al momento sono tre: il Giglio di Reggio Emilia, lo Juventus Stadium di Torino e lo Stadio Friuli di Udine), secondo uno schema classico e consolidato, il rapporto tra concedente e concessionario normalmente si declina in due tipologie:

- A. Il concedente fornisce un impianto agibile ed in perfetto stato d'uso alla Società Sportiva, la quale ha il carico dei costi delle sole e necessarie attività di conduzione e gestione nel giorno della gara e dei danni procurati all'impianto (modello "uso nel MD-1 e MD", ad esempio Stadio Olimpico di Roma);
- B. Il concessionario gestisce in toto, ad esclusione della manutenzione straordinaria, tramite convenzione pluriennale i costi e i ricavi, anche di natura extra-sportiva (modello "uso esclusivo", ad esempio Firenze, Verona, Milano, Parma).

A Napoli vi è una forma ibrida, in quanto la suddivisione delle attività di conduzione, manutenzione e produzione dell'evento vive una forma mista con quattro tipologie di gestione degli spazi che insistono sull'accordo:

- Spazi ad uso esclusivo del Comune
- Spazi ad uso esclusivo della SSC Napoli
- Spazi concessi solo il giorno della gara
- Spazi concessi alla SSC Napoli solo su richiesta.

Questa formula, se non bene disciplinata, tenuto conto anche dell'età e delle condizioni dell'impianto, apre a continue dispute fra le parti soprattutto sul limite fra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

In questo contesto i costi di funzionamento dell'impianto sono a carico del Comune per quello che attiene gli spazi per loro in esclusiva, più tutti gli altri spazi con esclusione di quelli concessi alla SSC Napoli il giorno della gara. A carico della SSC Napoli rimangono gestione e costi per quello che attiene gli spazi concessi in uso esclusivo (Inclusa la manutenzione del campo di gioco) e gli spazi in concessione nel giorno della gara.

Al riguardo è opportuno evidenziare come:

- la non puntuale manutenzione e conduzione dell'impianto negli anni ha determinato situazioni infrastrutturali non più migliorabili attraverso delle attività ordinarie, ma che richiedono interventi di manutenzione straordinaria con importanti investimenti;
- la manutenzione del manto erboso (ed i relativi costi, circa € 350k) sono di competenza della SSC Napoli;
- la non chiara suddivisione delle competenze tra concedente e concessionario comporta difficoltà gestionali nell'individuazione delle rispettive responsabilità (manutenzione ordinaria o straordinaria) e nello svolgimento di alcune attività (v. ad es. pulizie e guardiania);
- sono necessarie attività di manutenzione straordinaria, quali, a titolo esemplificativo, la sostituzione delle sedute non a norma UEFA o la gestione del terzo anello degli spalti (intervento o rimozione).

La seguente tabella presenta l'elenco delle attività di manutenzione e conduzione dell'impianto con una normale prassi di suddivisione delle rispettive competenze:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria del manto erboso, il cui costo è attualmente sostenuto dalla SSC Napoli, deve essere ribaltato al Comune e sottratta dall'ammontare del canone annuale;
- il pagamento delle utenze (a titolo esemplificativo, l'illuminazione del campo in occasione delle partite serali, la fornitura di energia elettrica e di acqua degli spogliatoi), deve essere a carico del Comune di Napoli ad esclusione delle gare notturne, dove deve essere esplicitamente previsto un sovrapprezzo per SSC Napoli;

- la disponibilità di uffici, aree ospitalità e commerciali, locali di servizio per SSC Napoli, che, in quanto ad uso esclusivo, dovrebbero essere concesse a fronte di un canone di affitto al Comune di Napoli, ad esclusione degli uffici "locale settore tribuna Posillipo", in considerazione dell'accordo (prot.896 del 29.09.2009) di compensazione di spazi.

Tab.5 Stadio San Paolo – Costi di funzionamento dell'impianto e rispettive competenze

Manutenzione e conduzione dell'impianto	Competenze
- Vigilanza e portierato	Comune di Napoli
- Manutenzione edile e copertura	Comune di Napoli
- Manutenzione termica e tecnologica	Comune di Napoli
- Manutenzione del verde – manto erboso	Comune di Napoli (e non SSC Napoli)
- Pulizie	Comune di Napoli
- Manutenzione dei tornelli e del sistema di controllo accessi	Comune di Napoli
- Manutenzione del sistema di videosorveglianza	Comune di Napoli
- Utenze	Comune di Napoli
- Aree ad uso esclusivo (uffici, aree ospitalità, locali di servizio)	SSC Napoli (e non Comune di Napoli)

4. Mancato utilizzo dello Stadio nelle giornate non di gara

L'utilizzo esclusivo del campo di gioco da parte del SSC Napoli comporta un mancato utilizzo da parte del Comune per la realizzazione di eventi. Questo ne diminuisce la fruibilità per eventi non calcistici soprattutto nel periodo estivo. Questo studio ha affrontato il tema quantificando in 140K euro il mancato introito per il Comune per un utilizzo post campionato (giugno-luglio) dell'impianto con uso del terreno di gioco. Questo deriva dal calcolo che tiene in considerazione l'introito (al netto delle spese di gestione) a cui va sottratto l'importo per la rizollatura del terreno di gioco al termine della stagione sportiva. Non è stato calcolato, perché non imputabile al SSC Napoli, l'utilizzo del set con la sola curva (quindi senza toccare il campo di gioco).

(75k x 4 concerti top = 300K - 160k per rizollatura = 140k)

5. Extra costi di stewarding per carenze strutturali

I costi degli steward per le gare sono a carico del SSC Napoli, ma le carenze strutturali legate alla sicurezza comportano alla società sportiva dei costi superiori a quello che la Legge richiede e soprattutto a quello che è il benchmark nazionale.

I riferimenti normativi per la figura dello steward (che si applica a manifestazioni di calcio che si disputano in impianti con capienza superiore a 7.500 spettatori, ovvero di capienza inferiore dove si svolgono partite organizzate dalla Lega B e dalla Lega Pro) sono: decreti del Ministero dell'Interno 8 agosto 2007, 24 febbraio 2010 e 28 luglio 2011.

Il quadro normativo identifica le seguenti figure:

- Delegato alla Sicurezza, per direzione e controllo delle attività di stewarding;
- Responsabile di Funzione per ciascuna delle funzioni operative affidate agli steward, ossia 7 (v. art.6 del decreto sopra citato),
- Coordinatore di Settore per ciascuna area o settore dello stadio,
- Capo Unità ogni 20 steward,

- Steward, nel numero come di seguito definito.

Il numero minimo di steward tiene conto della proporzione di 1/250 spettatori, rispetto alla capienza certificata dell'Impianto.

Questo numero minimo può essere incrementato nel Piano Operativo degli Steward (P.O.S.) in relazione al:

- profili di rischio della gara (su valutazione del G.O.S.),
 - condizioni strutturali dello stadio,
 - per la perimetrazione ovvero per la separazione delle tifoserie, qualora richiesti dal Questore,
 - per un pacchetto di misure definito dall'Osservatorio Nazionale sulle Manifestazioni Sportive
- In relazione al profilo di rischio della gara.

Sulla base delle informazioni studiate ed elaborate da CONI Servizi:

- la capienza dello Stadio San Paolo è pari a 58.894 posti,
 - il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Napoli prevede l'obbligo di impiegare 700 steward a gara,
- e considerando
- il numero minimo di steward pari a 236 steward (sulla base della capienza dichiarata dalla SSCN),
 - il costo medio di uno steward pari ad € 80 (i costi oscillano tra € 70 - 110) per partita,
 - il numero di Delegato alla Sicurezza, Responsabile di Funzione, Coordinatore di Settore e Capo Unità non varia rispetto ad un normale assetto,

a) il numero extra di steward per partita dovrebbe essere pari a 464,

b) il costo degli extra steward per partita dovrebbe essere pari a circa € 37.000,

c) Il costo per stagione degli extra steward dovrebbe essere pari a circa € 888.000 (considerando n.19 partite del campionato, n.2 partite di Coppa Italia e n.3 partite di Coppe Europee).

E' opportuno, infine, precisare che generalmente il responsabile del GOS richiede un quantitativo di steward superiore rispetto al minimo indicato dalla norma.

Per una normale partita in uno stadio di grandi dimensioni, la media degli steward impiegati varia tra 400-450.

Sulla base di questa ipotesi (450 steward per partita),

a) il numero extra di steward per partita dovrebbe essere pari a 250,

b) il costo degli extra steward per partita dovrebbe essere pari a circa € 20.000,

c) il costo per stagione degli extra steward dovrebbe essere pari a circa € 480.000

(considerando n.19 partite del campionato, n.2 partite di Coppa Italia e n.3 partite di Coppe Europee).

6. Conclusioni

L'obiettivo è stato quello di lavorare sul modello attuale di convenzione, prendendo riferimenti da benchmark nazionali e internazionali con il presupposto di utilizzare come schema di partenza quello di "concessione per il solo giorno di gara" (Stadio Olimpico di Roma), sicuramente più vicino a quello attuale, al quale sono stati applicati fattori di addizione e sottrazione per rendere congruo il valore economico della convenzione.

Ciò premesso, fatte le dovute premesse, analizzati i documenti presentati e le convenzioni esistenti su base nazionale, si valuta che:

- Lo Stadio San Paolo non può essere ad oggi considerato uno stadio moderno che permette lo sfruttamento delle potenzialità proprie della SSCN;
- Lo Stadio San Paolo, con le sue *facilities* attualmente a disposizione e nello stato manutentivo odierno, non consente di valorizzare i ricavi da matchday per le manifestazioni sportive organizzate dalla SSC Napoli per un valore inesperto di € 13 mln;
- Esistono ridotti spazi per la vendita del merchandising nel giorno di gara e solo in un settore dello Stadio, escludendo di fatto il 70% del pubblico;
- Alla SSCN è permesso lo sfruttamento dell'area ospitalità in esclusiva anche per eventi "No Matchday", senza che questi siano utilizzati;
- La SSCN, oltre alla sopra citata "area ospitalità", non ha altri spazi commercializzabili per il No Matchday;
- A causa della formula della convenzione (terreno di gioco in uso esclusivo alla SSCN), il CN non può effettuare ricavi per attività di entertainment che presuppongono l'utilizzo del campo da gioco, quali concerti, limitandone di fatto lo sfruttamento economico;
- Il CN non dovrebbe sostenere i costi di pulizia degli spalti post evento per un importo di € 180k;
- Considerando la struttura ed i servizi a disposizione, l'attuale canone di concessione (pari a circa 1 milione di euro) evidenzia valori economici elevati con i seguenti parametri:
 - Costo stadio in rapporto ai ricavi da stadio: 6,7%
 - Costo stadio per evento: € 38.500
 - Costo stadio per spettatore: € 1,01
- È stata esplicitata nella tabella 4 a pagina 11 la differenza di ricavi derivanti dalla valorizzazione dell'evento calcistico per la SSC Napoli, tra la situazione attuale ed una potenziale con uno stadio moderno che possa consentire una piena valorizzazione dei ricavi da evento. Le stime fatte per la determinazione delle potenzialità dello SSP sono comunque conservative, in linea con le realtà più virtuose in ambito italiano (Stadio Olimpico di Roma, Juventus Stadium, Stadio San Siro), ma certamente ancora lontani dai rendimenti che fanno registrare i più importanti club a livello europeo.
- La SSCN dovrebbe riconoscere al Comune di Napoli un corrispettivo per la tassa comunale sulla pubblicità (importo da quantificare e calcolare in base ai mq e alla tabella comunale, ipotesi € 80.000), per l'uso esclusivo di alcune aree dello stadio (locali di servizio [pari a circa 200 mq x canone di €/mq/a 100 = 20.000], aree ospitalità e commerciali [canone annuale per l'utilizzo delle aree pari a circa € 50.000], per complessivi circa € 70.000).
- La SSC Napoli, in quanto concessionario dell'impianto, risulta sostenere costi non di sua competenza, quale la manutenzione del manto erboso (stima da benchmarking € 350k). Questa attività viene condotta dalla società di calcio per garantire le migliori condizioni di gioco alla squadra ed evitare inconvenienti accaduti nel recente passato. Il costo nel modello proposto deve essere girato al CN.
- La SSCN deve sopportare maggiori costi per la sicurezza nel giorno della gara, rispetto alle indicazioni di legge, dovuti alle carenze infrastrutturali dello Stadio San Paolo.

E' evidente che la convenzione attuale tende a generare incomprensioni e difficoltà gestionali tra le parti (Comune di Napoli e SSC Napoli), che tendono a ridurre l'operatività e la capacità di affrontare in armonia i problemi.

Una soluzione, già adottata in altri contesti anche nazionali (Stadio San Siro di Milano), potrebbe prevedere, di comune accordo, lo scomputo dal canone di concessione di parte (max 75%) dei costi da sostenere per opere di riqualificazione tese a migliorare l'impianto e la sua fruibilità. In questo modo, la SSC Napoli sarebbe motivata nell'investire e migliorare la struttura e i servizi offerti al pubblico in occasione delle partite, mentre il Comune di Napoli si sgraverebbe di oneri e procedure che spesso bloccano l'operatività. Questo sistema funziona solo quando esiste perfetta armonia fra le parti.

Fatte le dovute considerazioni, la tabella successiva esplica la stima e la metodologia per il calcolo del canone di concessione della Stadlo San Paolo.

Il valore di partenza di € 2.158k euro è correlato al per uno stadio classificato dalla UEFA come "Cinque stelle - Élite". A questa cifra vanno sommate e sottratte tutte le voci che abbiamo riscontrato essere distoniche per un normale ed efficiente funzionamento dell'impianto. Ad esempio, si consiglia di mantenere la gestione del manto erboso in capo alla SSCN, mentre per le pulizie post gara, andrebbe valutato un sistema di saving mediante processo concorrenziale, probabilmente da affidare al SSCN.

Tab.6 Calcolo Proposta Canone per Top Stadio

Voci incidenti	Importo	Note
1. Canone base per top stadio	€ 2.158 k	Per uno stadio "Élite" con potenziali business top
2. Mancati introiti MD e NMD	- € 1.760 k	12-15% del 13 mln di riduzione potenziale business
3. Affitto spazi esclusivi SSCN	€ 70 k	A carico SSCN
4. Tassa pubblicitaria	€ 80 k	A carico SSCN beneficiario CN
5. Pulizie post gara	€ 180 k	A carico SSCN
6. Mancato utilizzo NMD per CN	€ 140 k	Mancato introito per CN per NMD
Subtotale	€ 868 k	
Manutenzione verde del campo	- € 350 k	A carico CN
Totale	€ 518 k	

La stima del valore di € 518K euro è indicativo e soggetto a un + o - 10% di valore da rimandare ad una normale contrattazione fra le parti.

Il valore è ritenuto congruo e in linea con il sistema nazionale e internazionale.

Considerazioni finali

La definizione di un accordo tra il Comune di Napoli e la SSC Napoli tramite una "convezione ponte", dovrà per forza di cose considerare che è indispensabile aprire una nuova strada che preveda la totale ristrutturazione dell'impianto, opera che, come dimostrano i casi internazionali e il caso Juventus Stadium (tabella in allegato A), porterebbe benefici di carattere economico e sociale rilevanti sia per il Comune di Napoli che per la SSC Napoli, quali:

- a. **Riqualificazione urbana**, fornendo nuovo impulso e servizi all'area in cui è inserito l'impianto;
- b. **Miglioramento economico e finanziario** dei conti del Comune di Napoli, della SSC Napoli e delle aziende coinvolte nella fornitura di beni e servizi all'impianto, attraverso un utilizzo più efficiente delle risorse a disposizione e di *saving* su sprechi gestionali attuali;
- c. Offerta di nuove opportunità di **occupazione** e sviluppo di nuove competenze, sia nella gestione dell'impianto e degli eventi ospitati, sia all'interno del club calcistico per la piena valorizzazione dell'evento presso lo stadio;
- d. Qualificazione dello Stadio San Paolo come un **polo sociale e culturale** utilizzabile a tempo pieno, anche nei giorni in cui non sono previste manifestazioni;
- e. **Benefici ambientali** derivanti dall'impiego di tecnologie e materiali che consentono ad esempio produzione di energia, recupero di acque piovane e smaltimento di rifiuti;
- f. Crescente **sostenibilità** dell'impianto e della SSCN tramite nuove forme di introiti.

Anche alla luce del nuovo quadro normativo (Legge n. 147 del 27/12/2013 cd. Legge per lo sviluppo dell'impianistica sportiva), si suggerisce che la nuova convezione debba essere considerata preparatoria per la definizione di un accordo di medio-lungo periodo, che consenta alla SSC Napoli di valorizzare la propria attività attraverso la piena disponibilità dell'impianto ed al Comune di Napoli di concentrare le risorse pubbliche verso altre finalità e fornendo nel contempo alla cittadinanza nuove opportunità di occupazione e di sviluppo.

in fede

Michèle Uva



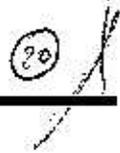
19




Allegato A

Best practice

Clas	Campionato	Voci/Impianto	Capitales	Nuovo impianto	Investimento	Opiniaz	Capitales	Aff. Media ultima stagione vecchio impianto	Aff. Media prima stagione nuovo impianto	Differenz %	Ricavi da gare ultime stagione vecchio impianto (€mil)	Ricavi da gare prima stagione nuovo impianto (€mil)	Differenz %
Amstel	Premier League (ENG)	Highway Stadium	36.119	Emirates Stadium	€ 364.000.000	2010	69.353	38.184	90005	23,88%	63,8	111,8	174,00%
Manchester City	Premier League (ENG)	Manor Road	25.134	Etihad Stadium	€ 230.000.000	2007	17.805	34.365	46.894	136,40%	18,5	33,8	184,89%
Bayern Muenchen	Ultraleague (GER)	Olympiastadion	60.128	Allianz Arena	€ 360.000.000	2005	89.000	65.294	87.811	134,35%	29	32,1	110,69%
Liverpool	Super League (ENG)	Stadio Anfield	27.991	Juventus Stadium	€ 1.500.000.000	2011	41.000	21.905	37.315	170,33%	11,6	21,1	181,10%
Manchester United	Premier League (ENG)	Old Trafford	89.000	Old Trafford (renovato)	€ 250.000.000	2006	76.100	68.765	73.805	107,34%	165,1	170,5	103,27%
Bayern Muenchen	Ultraleague (GER)	Tempelhof Stadion	60.000	Olympiastadion	€ 350.000.000	2009	42.000	33.831	37.239	110,07%	9,8	10,3	105,10%
Roma	Premier League (ENG)	Stadio Olimpico	80.000	Stadio Olimpico	€ 360.000.000	2003	50.989	38.208	54.113	141,63%	8,7	15,4	176,33%
Bayern Muenchen	Premier League (ENG)	Stadio Olimpico	75.300	Stadio Olimpico	€ 100.000.000	2000	30.035	14.789	30.938	209,34%	8,2	15,4	187,86%
Borussia Dortmund	Premier League (ENG)	Stadio Olimpico	70.000	Stadio Olimpico	€ 150.000.000	2003	65.647	22.541	34.365	154,09%	12,8	18,8	146,88%
Manchester City	Ultraleague (GER)	Tempelhof Stadion	60.000	Tempelhof Stadion	€ 160.000.000	2005	32.000	10.008	21.189	211,89%	11,5	14,5	125,22%
Manchester City	Ultraleague (GER)	Tempelhof Stadion	22.000	Tempelhof Stadion	€ 33.000.000	2009	3.928	14.041	30.717	218,75%	12,3	20,1	163,42%
Manchester City	Ultraleague (GER)	Tempelhof Stadion	11.000	Tempelhof Stadion	€ 80.000.000	2008	3.098	9.996	17.217	172,28%	1,1	4,6	418,18%
Manchester City	Ultraleague (GER)	Tempelhof Stadion	3.000	Tempelhof Stadion	€ 60.000.000	2009	2.184	8.802	11.497	129,47%	1,1	2,8	254,55%
MEDIA			42.108		160.151.538	2006	46.429	27.472	36.864	134,50%	27,1	37,4	138,00%



Da: grandi.impianti.sportivi@comune.napoli.it
Inviato: giovedì 7 agosto 2014 16:39
A: capo.gabinetto@comune.napoli.it; antonio.andreottola@comune.napoli.it
Oggetto: Convenzione Stadio San paolo - Canoni s.a. 2012/2014
Allegati: Calcio Napoli - Incassi luglio 2012 giugno 2014.pdf

Si trasmettono, in formato pdf, due tabelle riepilogative dei canoni bimestrali maturati da luglio 2012 fino a tutto giugno 2014, per effetto della Convenzione/concessione Stadio San Paolo con la S.S. Calcio Napoli S.p.a.

Cordiali saluti

COMUNE DI NAPOLI

Prot. 2014. 0649348 12/08/2014 19,4

UFFICIO DEL CAPO DEL GABINETTO DEL SINDACO

PER IL DEPARTAMENTO GABINETTO DEL SINDACO OPERAZIONI

FASCICOLO 1814 014 572



S.A. 2012/2013	Canoni da concessione
Quota su abbonamenti (quota massima)	€ 100.000,00
lug- ago 2012	€ 21.774,78
setti- ott 2012	€ 108.801,56
Nov-dic 2012	€ 102.405,48
gen-feb	€ 88.718,95
marz-apr	€ 176.627,90
mag-giu	€ 63.759,06
Pubblicità (quota minima)	€ 45.000,00
Totale oltre IVA	€ 706.887,65
Totale IVA inclusa al 22%	€ 862.402,94

S.A. 2013/2014	Canoni da concessione
Quota su abbonamenti (quota massima)	€ 100.000,00
Quota variabile	
lug- ago 2013	€ 85.030,26
seti- ott 2013	€ 207.492,74
Nov-dic 2013	€ 201.046,77
gen- feb	€ 121.148,92
marz-apr	€ 144.667,38
mag-giu	€ 9.705,18
Pubblicità (quota minima)	€ 45.000,00
Totale oltre IVA	€ 894.081,22
Totale IVA inclusa al 22%	€ 1.090.776,09

Deliberazione di G. C. n. 619 del 13/8/2014 composta da n. 18 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati costituenti parte integrante, di complessive pagine 22, separatamente numerate.

SI ATTESTA:

(per la parte di competenza di Giunta):

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 3-9-14 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.128 del D.Lgs.267/2000).

(per la parte proposta al Consiglio):

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 3-9-14 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Il Funzionario Responsabile

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione (per la parte di competenza della Giunta) è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

Attestazione di compiuta pubblicazione:

Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro

La presente copia, composta da n. 18 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta comunale n. 619 del 13-8-14

divenuta esecutiva (per la parte di competenza della Giunta) in data (1);

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto **COMPRESI DA N. 22 PAGINE PROGRESSIVAMENTE NUMERATE**

sono rilasciati in copie conformi unitamente alla presente (1);

sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile

1) Dare le caselle delle ipotesi riportate.
2) La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.