



Concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Palasport polifunzionale di Terni, opere correlate e connesse



Progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile unico del procedimento
Arch. Piero Giorgini

Supporto all'attività del R.U.P.
Ing. Giuseppe Virgilio (incarico esterno A.C.)

PROGETTISTI

*Arch. Carla Comello
Geom. Mauro Passalacqua
Arch. Andrea Deangelis*

COLLABORATORI

*Geom. Giorgio Fossatelli
Geol. Paolo Paccara*

VARIANTE URBANISTICA

*Arch. Carla Comello
Arch. Stefano Baldieri*

Approvazione Atto di indirizzo:
D.G.C. n. 117 del 9.4.2014

Approvazione Studio di fattibilità:
D.G.C. n. 22 del 22.2.2016

Adozione variante urbanistica,
precisazione modalità di attuazione,
approvazione progetto preliminare:
D.C.C. n. 288 del 1.8.2016

Approvazione variante urbanistica:
D.C.C. n. del

Approvazione progetto preliminare:
D.G.C. n. del

TAVOLA	OGGETTO	R.U.P.
R1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Arch. Piero Giorgini
scala		data
file:		13 aprile 2016

NUOVO PALASPORT città di TERNI

Relazione illustrativa

1 PREMESSA

Il presente documento è redatto in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 17 comma 1 lettera a) e dal successivo articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 Ottobre 2010, n. 207, nell'ambito della redazione del progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica, previsto per la Concessione di lavori relativa alla progettazione, realizzazione e gestione del Palasport polifunzionale della città di Terni ed opere correlate e connesse.

L'articolo 17 del DPR 207/2010 prevede infatti che in fase di redazione del progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica venga redatto l'elaborato tecnico "Relazione illustrativa".

Il successivo articolo 18 indica i contenuti minimi dell'elaborato.

2 INTRODUZIONE

Con atto di giunta Comunale n. 22 del 22.02.2016 l'Amministrazione Comunale ha approvato lo Studio di fattibilità da cui scaturisce il presente progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica.

Lo Studio di Fattibilità ha fornito una serie di informazioni utili ad una scelta ponderata e funzionale avente per oggetto la realizzazione e gestione del Palasport della città di Terni, essendo momento preliminare e propedeutico del processo decisionale, dunque costituendo la fase iniziale della progettazione.

La necessità di realizzare un nuovo palazzetto dello sport, polivalente e multifunzionale, è una ineludibile priorità per una città moderna come Terni che conta circa 110.000 residenti e che punta al terziario avanzato, progettando di rivolgersi ad un territorio più ampio di quello riconducibile ai soli confini comunali.

La richiesta di realizzare il palazzetto dello sport è sollecitata con particolare interesse e sostegno dalle associazioni operanti nel settore sportivo, dal CONI ma si può dire dalla città nella sua complessità in quanto suscettibile di promuovere il benessere sociale, migliorare la qualità di vita dei cittadini riconoscendo lo sport come momento di aggregazione per la comunità.

Inoltre non può trascurarsi la possibilità per la città di Terni di dotarsi di un contenitore che possa essere un punto di riferimento importante, in ambito regionale ma non solo, di attività ed eventi (concerti musicali, produzioni teatrali, ecc.) che possono essere di complemento all'offerta sportiva.

Tale necessità è stata, ovviamente, fatta propria e sostenuta dall'Amministrazione Comunale, ed in tale senso si ritiene opportuno ricordare le "Dichiarazioni programmatiche del Sindaco per il mandato amministrativo" e la più volte ribadita volontà politica di procedere con l'iniziativa di cui tra l'altro si richiama l'Atto di indirizzo della Giunta Comunale per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport (D.G.C. n. 117 del 9.4.2014) e la programmazione triennale delle opere pubbliche.

Lo Studio di Fattibilità ha individuato una possibile soluzione e suggerito le condizioni per la sua realizzazione, alla luce delle insufficienti risorse disponibili da parte dell'Amministrazione Comunale per una realizzazione diretta da parte della stessa, anche alla luce delle maggiori e più efficienti capacità

gestionali degli operatori economici, tramite lo strumento della concessione di lavori pubblici, e quindi con il contributo tecnico, economico, finanziario e gestionale del settore privato.

La realizzazione del palazzetto dello sport interessa la riqualificazione e lo sviluppo di un'importante area di pregio all'interno del Comune di Terni. Tale area, le cui linee guida di sviluppo sono state previste e regolamentate negli strumenti programmatici e pianificatori generali del Comune di Terni (D.C.C. n. 307 del 15.12.2008), è attualmente molto degradata ed occupata da varie attività private e pubbliche e dai mercati generali, a ridosso dello stadio comunale ed in prossimità del fiume Nera.

Trattasi di un'operazione importante per il territorio comunale sia per il particolare pregio delle aree interessate sia per le destinazioni urbanistiche previste sia per la valenza e la portata degli investimenti da realizzarsi, ancorché con l'auspicato concorso di capitali privati. Da non trascurarsi inoltre le enormi ricadute di carattere socio-economiche che tale investimenti, ed il loro indotto, sia nella fase di realizzazione che in quella gestionale, genereranno sul territorio Comunale e non solo.

In tal senso, anche ai fini della sua sostenibilità economica-finanziaria, la struttura ipotizzata dallo Studio di Fattibilità, oltre a svolgere la funzione "primaria e prevalente" di contenitore per attività sportive al coperto, vede ricompresa nel suo concept progettuale la capacità e la flessibilità di assorbire anche una missione polifunzionale, un mix efficace di sport, tempo libero e benessere, business e cultura.

La struttura ha una forte connotazione polifunzionale al servizio del territorio comunale e non solo; in tal senso si prospetta un utilizzo per attività ed eventi che siano da complemento all'offerta sportiva quali concerti di musica, one-man e family show, festival, produzioni teatrali e di danza, congressi, convegni, workshop, meeting, fiere, concorsi, ecc..

E' bene premettere che condizione necessaria per la realizzazione del palazzetto dello sport è la preventiva delocalizzazione delle strutture e fabbricati a servizio delle attività attualmente presenti nell'area interessata dal futuro Palazzetto e/o una regolamentazione di parte di tali attività che non confliggano con la missione principale di tale area.

La sfida che lo Studio di Fattibilità ha affrontato, non trascurando una doverosa attività preventiva di intervista e sondaggio di interesse di potenziali attori e/o fruitori dell'iniziativa (analisi di mercato e dell'utenza), è stata quella di condensare in una possibile soluzione, ancorché complessa, quali siano le eventuali condizioni al contorno (tecniche, gestionali, economiche, finanziarie ed imprenditoriali, ecc.) che possano consentire, da una parte al Comune di Terni di dare una risposta esaustiva alle esigenze e necessità sopra sinteticamente riportate, e dall'altra, al settore Privato di potere/volere investire in tale iniziativa in partnership contrattuale con la stessa Amministrazione Comunale, ovvero di ritenerla meritevole di attenzione.

Quanto sopra partendo dal presupposto che il Palazzetto che si vuole realizzare ha dei costi di investimento che la sola gestione pluriennale dello stesso, per quanto ottimistica, non può essere ragionevolmente in grado di ammortizzare; si è quindi cercato di trovare una possibile soluzione, all'interno delle previsioni normative (conto prezzo, cessione immobiliari, valorizzazioni urbanistiche, ecc.), che permettesse di trovare un equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, la sua sostenibilità e la successiva proposizione al mercato dei capitali e degli operatori privati, verificando, con la cautela del caso, attraverso un business plan semplificato, la capacità di generare flussi di cassa in grado di coprire i costi di gestione, di far fronte al servizio del debito e remunerare il capitale investito.

Come sopra riportato l'ipotesi avanzata è lo schema contrattuale della Concessione di progettazione costruzione e gestione secondo le procedure e le previsioni normative dal Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n. 50 in quella formulazione quindi per la quale l'Amministrazione Concedente si riserva una maggiore definizione degli elementi essenziali dell'operazione (progettazione di fattibilità tecnico ed economica, schema degli accordi contrattuali, definizione di alcuni aspetti economici, finanziari e gestionali, ecc.) da sottoporre al mercato tramite gara pubblica.

La soluzione individuata nello Studio di Fattibilità, oltre a prevedere un importante contributo da parte del Concedente in conto prezzo ed investimento (€ 3.200.000 oltre IVA ribassabile in fase di gara), ha previsto la concessione gratuita al concessionario di un diritto di superficie (con eventuale possibilità di riscatto) di aree comunali adiacenti al Palazzetto con cubature edificabili e destinazioni urbanistiche caratterizzate da buona redditività.

2 SCELTA DELLE ALTERNATIVE

Il progetto preliminare/di fattibilità tecnica ed economica sviluppa quanto già contenuto dallo Studio di Fattibilità ed interessa la riqualificazione e lo sviluppo di un'importante area di pregio, come detto attualmente molto degradata, all'interno del Comune di Terni, interamente di proprietà comunale.

Le prime ipotesi dello Studio di Fattibilità hanno riguardato le diverse collocazioni delle volumetrie con soluzioni che, a volte, hanno immaginato anche la coesistenza di altre funzioni esistenti, quali ad es. il mercato ortofrutticolo.



Studio di Fattibilità – alcune soluzioni

La soluzione approvata definitivamente ha previsto invece la delocalizzazione di tutte le attività presenti nell'area (vedi Tavole dalla n. 12a alla 12e), con la sola esclusione del mercatino settimanale (vedi Tav. n. 5); di seguito si riporta la planimetria generale approvata:



Studio di fattibilità – soluzione approvata

Le quantità previste dallo Studio di Fattibilità e dal presente Progetto Preliminare/ di fattibilità tecnica ed economica hanno comportato l'approvazione di una specifica variante urbanistica, avvenuta con D.C.C. n. 382 del 7.11.2016 i cui contenuti sono esplicitati con apposito capitolo all'interno della presente relazione.

Lo Studio di Fattibilità ha delineato, pertanto, le linee da seguire negli sviluppi successivi dei livelli di progettazione e le quantità necessarie, in termini di superfici e di destinazioni, per rendere fattibile l'intera operazione.

Ferme restando quindi le quantità contenute nello Studio di Fattibilità, lo sviluppo progettuale successivo ha esaminato e sviluppato varie ipotesi prima di scegliere quella che, a parere dei progettisti, risulta la più idonea a riqualificare urbanisticamente ed architettonicamente l'area del "Foro Boario" scelta per l'intervento.

Di seguito si riportano alcune immagini delle varie ipotesi localizzative alternative a quella successivamente scelta.



Progetto preliminare – alcune soluzioni

Al termine degli approfondimenti svolti durante la progettazione la scelta definitiva è ricaduta in quella che, sostanzialmente, ricalca lo Studio di Fattibilità, chiaramente modificata in base ai necessari sviluppi effettuati.



Progetto preliminare – soluzione definitiva

3 IL PROGETTO

Come risulta dall'immagine la collocazione del Palasport è più prossima alle attrezzature sportive esistenti, Stadio comunale L. Liberati e complesso natatorio Le Piscine dello Stadio, mentre in prossimità della rotatoria esistente sono collocati gli immobili a destinazione commerciale; questa scelta deriva dalla consapevolezza che l'appetibilità di spazi commerciali deriva anche dalla loro visibilità ed inoltre per ovvi motivi legati alla mobilità veicolare.

Come già detto la proposta delocalizza tutte le attività presenti, tranne quella del mercatino settimanale, e propone la realizzazione di due nuovi organismi semplici prefabbricati su terreni comunali uno lungo la strada Marattana ed uno in Voc. Sabbioni (vedi Tavole dalla n. 12° alla n. 12e). L'Amministrazione Comunale si riserva, nel prosieguo dell'iter amministrativo, la possibilità di non realizzare più il/i nuovo/i fabbricato/i da destinare a mattatoio e a mercato ortofrutticolo se non dovessero più sussistere le necessarie condizioni, da verificare anche attraverso specifiche manifestazioni d'interesse. In tal caso andrà rivista la quota d'investimento in conto prezzo a carico dell'Amministrazione Comunale.

Tra gli immobili troviamo la piazza pedonale e, nella zona tra lo Stadio comunale ed il nuovo Palasport vengono localizzati parcheggi che, parzialmente in occasione dello svolgimento del mercatino settimanale, ospiteranno i mezzi degli operatori.

Il progetto di mobilità prevede l'unico accesso da Viale dello Stadio in corrispondenza con la rotatoria esistente ed una viabilità interna anulare a lambire i nuovi edifici per interrompersi in corrispondenza degli spazi pedonali; in particolari occasioni sarà possibile consentire il passaggio dei mezzi anche nell'ultimo tratto di piazza fino a chiudere l'anello viario in corrispondenza della rotatoria.

Lungo la viabilità sono dislocati i parcheggi di standard; solo in corrispondenza degli edifici commerciali sono previsti parcheggi pertinenziali interrati.

Il progetto ha tenuto conto dei vincoli presenti sull'area ed in particolare la distanza di 30 metri da tenere dal fiume Nera; inoltre ha preso in esame i risultati delle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche svolte che, più dettagliatamente, verranno riportati all'interno della relazione tecnica.

Per quanto attiene agli aspetti storici ed archeologici si può affermare che l'area non rientra tra quelle su cui prestare particolare attenzione, in quanto nel corso degli anni interessata da numerosi lavori che non hanno mai evidenziato ritrovamenti archeologici; inoltre anche le numerose pubblicazioni in materia non prevedono insediamenti nell'area del Foro Boario. Inoltre i movimenti terra previsti, tranne che per parte delle superfici commerciali, sono di poca entità e quasi sempre abbastanza superficiali. In ogni caso la successiva fase progettuale dovrà essere corredata dalla relazione archeologica.

Durante l'esecuzione della progettazione preliminare/di fattibilità tecnica-economica sono state svolte indagini sulla presenza di sottoservizi interferenti con i lavori da svolgere; l'interferenza maggiore riscontrata è quella relativa alla presenza di due pozzi dell'acquedotto e della relativa condotta di collegamento con la linea principale, situata in prossimità del fiume. La proposta ne prevede lo spostamento in altra sede o altra soluzione compatibile, previo accordo con gli enti interessati.

Trattandosi di iniziativa da sottoporre al mercato, tramite un contratto di Concessione di lavori con la formula dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la presente proposta progettuale potrà nella fase di gara e successiva aggiudicazione essere integrata e migliorata. Le soluzioni migliorative e le integrazioni tecniche che saranno proposte dagli operatori economici rispetto a quanto previsto nel presente Progetto, fermo restando che l'editing complessivo sarà caratterizzato come minimo dallo stesso livello di approfondimento tecnico (preliminare o fattibilità tecnica ed economica), non potranno comunque alterare la natura e le destinazioni dei singoli organismi edilizi e dell'iniziativa nel suo complesso. L'offerta, con le proprie proposte di integrazioni, migliorie ed eventuali modifiche, non potrà quindi configurarsi come un'alternativa progettuale ma dovrà essere qualificata, nelle sue eventuali proposte diversificative, da quelle componenti caratterizzate da una necessità di strumentalità alla proposta gestionale, alla sua componente di rischio operativo ed all'equilibrio e sostenibilità del piano economico e finanziario; il candidato concessionario dovrà ovviamente aver verificato, nella sua offerta tecnica-progettuale, la conformità alle previsioni regolamentari di pianificazione urbanistica interessanti l'area in questione, la conformità alle norme CONI per l'impiantistica sportiva, la conformità alle normative riguardanti l'utilizzazione dell'impianto per eventi, concerti, entertainment in senso ampio, cercando per quanto possibile il rispetto delle linee essenziali e di impostazione del progetto posto a base di gara. L'offerta dovrà invece fare propri i principi, lo schema statico ed il dimensionamento strutturale ed essere finalizzata ad ottimizzare, nel ciclo di vita del Palazzetto e delle altre opere connesse e correlate, il costo globale di costruzione, di manutenzione e di gestione. I successivi livelli progettuali saranno a carico del futuro Concessionario ed il Comune avrà l'onere di valutazione degli stessi e di verifica sulla completezza e chiarezza degli elaborati presentati, che consentano una completa conoscenza dei lavori da svolgere; gli sviluppi successivi dovranno contenere anche tutte le indicazioni legate ad una efficiente manutenzione delle opere.

4 GLI ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI

Già lo Studio di Fattibilità ha individuato, alla luce delle insufficienti risorse disponibili da parte dell'Amministrazione Comunale e nelle diverse e più efficaci qualità gestionali del settore privato, nel

Partenariato Pubblico Privato (P.P.P.) di tipo “contrattuale”, più precisamente attraverso lo strumento della concessione di lavori pubblici, e quindi con il contributo tecnico, economico, finanziario e gestionale del settore privato, la soluzione per realizzare il nuovo palasport polifunzionale della città di Terni ed opere correlate e connesse.

Pertanto i calcoli della spesa prevista e sui quali si baserà la successiva gara per l'individuazione del Concessionario, sono ricavati sulla base di stime su base parametrica con riferimento ai costi di costruzione desunti sulla base di analoghe o simili realizzazioni eseguite: in tal senso si rimanda agli elaborati relativi al calcolo sommario della spesa ed al quadro economico degli interventi.

La base di partenza è stata la scelta dell'articolazione dell'operazione nell'ottica “project financing”; con l'impostazione di tale modello economico – finanziario all'interno di una concessione di costruzione e gestione, si è mirato principalmente alla quantificazione di un margine netto di gestione che garantisse il riequilibrio del piano economico e finanziario di massima, al fine di assicurare la convenienza dal punto di vista della fattibilità finanziaria dell'intero progetto.

Per quanto detto la realizzazione dell'operazione presuppone l'impiego di risorse di investimento nella fase iniziale, remunerate successivamente attraverso la gestione delle opere realizzate. A partire dalla firma della Convenzione di Concessione sono stati stimati circa 12 mesi per la redazione, verifica ed approvazione dei due livelli di progettazione (Definitivo ed Esecutivo). Sono stati altresì previsti circa 24 mesi per la demolizione e rimozione delle strutture esistenti e per la costruzione delle nuove opere previste dal progetto. In sintesi la Concessione avrà una durata di 30 anni di cui 3 per la fase degli investimenti (progettazione e costruzione) e 27 di gestione necessari alla remunerazione dell'investimento ed alla restituzione del finanziamento acceso per lo sviluppo dell'iniziativa.

Il Concessionario aggiudicatario nel formulare la stima alla base della sua offerta dovrà predisporre un conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario della Società di Progetto (SPV) per tutti gli anni di durata della concessione, che gli consenta di raggiungere gli obiettivi di cui sopra. Con la attuale previsione progettuale da sottoporre al mercato degli operatori economici si è voluto simulare, in maniera semplificata, un Business plan dell'iniziativa che desse contezza di una potenziale attrattività, in termini generali e di principio, nei confronti del settore privato, auspicato partecipante alla procedura concorsuale; per i maggiori dettagli si rimanda allo specifico elaborato.

5 LA VARIANTE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico attualmente vigente sull'intera area interessata dall'intervento è il Piano Regolatore Generale - Parte Operativa, approvato con Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008. Già dallo Studio di Fattibilità emergeva la necessità di approvare una variante urbanistica alla strumentazione urbanistica vigente per aggiornarla a quanto previsto nella nuova ipotesi progettuale; in particolare gli aspetti da variare riguardano un maggiore dettaglio e specificità circa le potenziali superfici di vendita (ex art. 18 L. R. 10/2014) degli esercizi commerciali insediabili, l'aumento dell'altezza interna del Palasport e la sua capienza minima ammessa.

Di seguito si riporta la scheda urbanistica approvata con D.C.C. n. 382 del 7.11.2016:

Tav. A – OP - Art.150 Città dello Sport (F51)

Per l'area denominata Città dello Sport (F51) valgono le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento prevede:

- Ristrutturazione dello Stadio L.Liberati;
- Rinnovo ed ampliamento degli impianti natatori con realizzazione di una struttura per i tuffi;
- Passerella carrabile sul fiume Nera e sistemazione delle sponde con la realizzazione del parco fluviale (di uso pubblico);
- Palasport polifunzionale con almeno 3.500 posti;
- Autosilos per almeno 600 vetture;
- Strutture commerciali, al netto di quelle integrate nelle strutture sportive, fino a complessivi 5.000 mq di superficie di vendita (ex art. 18 L.R. 10/2014) fermo restando il limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita per ogni singola struttura;
- Servizi comuni;
- Strutture sportive all'aperto.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

Le modalità di attuazione sono precisate con deliberazione del C.C..

3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Complessi edilizi plurifunzionali.

4) DESTINAZIONI D'USO

Edifici per lo sport (stadi, palazzetti polifunzionali (H. interna almeno 15 ml.), piscine, palestre e simili)

Impianti sportivi all'aria aperta

Servizi ricreativi e per il benessere fisico

Strutture per anziani (ex atleti) con particolare attenzione alla medicina per lo sport (doping)

Edifici per parcheggio fuori terra pubblici e privati

Commercio

Direzionale, artigianato di servizio, esercizi di pubblico servizio, ristoro

Attività ricettive alberghiere

Attività fieristiche, convegnistiche

Attività per lo spettacolo

5) INTERVENTO EDILIZIO

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

6) QUANTITA' REALIZZABILI

Saranno definite nel progetto

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

Tutti i parametri dovranno essere definiti nel progetto comunque nel rispetto delle norme vigenti.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI