

PROT. PG/2024/556196 del 20/06/2024

Al Sindaco

e p. c. Al Capo di Gabinetto

Oggetto: Presentazione proposta di project financing ex art. 4, comma IV, D.Lgs. 38/2021 “ARENAPOLI _ Realizzazione e gestione di una nuova Arena per sport ed eventi a Napoli”. Avvio procedimento amministrativo

Premessa

Con note pec del 10 giugno 2024, e successiva trasmissione cartacea di progetto occorsa in data 11.06.2024, acquisita al protocollo pg/2024/528361 di pari data, perveniva allo scrivente Servizio manifestazione di volontà a presentare un documento di fattibilità delle alternative progettuali, quale progetto di fattibilità tecnica ed economica, corredato di un piano economico finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire per la realizzazione di una struttura polifunzionale destinata ad accogliere in prevalenza eventi sportivi, ed inserita in un parco urbano con aree sportive e commerciali pertinenti, attraverso la procedura di cui al D. Lgs. 38/2021.

Con successiva nota pec del 13.06.2024, acquisita al protocollo al prot. pg/2024/541556 del 14.06.2024, il soggetto proponente inoltrava al Comune ulteriore documentazione prescritta ex lege all’art. 2, comma 4 lett. d) e comma 5, lett. e) dell’Allegato I.7 al Codice dei Contratti Pubblici in ossequio alle disposizioni di cui all’art. 4, comma 2, del D.Lgs. 38/2021, di guisa che **il termine di decorrenza della procedura dovrà intendersi al 13.06.2024.**

Alla luce della verifica preliminare condotta dalla Scrivente Direzione la **documentazione pervenuta risulta completa e conforme alle prescrizioni di cui all’art. 4, comma 4, del D.Lgs. 38/2021, come comprovato dall’allegata check list, e per l’effetto si formula parere positivo per l’avvio della conferenza di servizi preliminare.**

Descrizione proposta progettuale

In particolare, il Soggetto Proponente intende proporre al Comune di Napoli un’operazione di **Partenariato Pubblico Privato** - nella forma del *Project Financing* come disciplinato dall’art. 4, del D.Lgs 38/2021 (Nuova Legge Stadi) in attuazione dell’articolo 7 della legge 8 agosto 2019 n. 86 – finalizzata alla **realizzazione di una nuova arena multifunzionale “AreNapoli”**, localizzata nell’area dell’ex Mercato Ortofrutticolo, Rione Luzzatti, Gianturco, attraverso nuove opere ed interventi di ristrutturazione e ammodernamento dell’area.

L’intervento prevede la realizzazione e successiva gestione per una durata complessiva di 63 anni – di cui 6 mesi per la progettazione esecutiva e validazione, 2 anni di realizzazione e la restante parte di gestione - di un complesso sviluppato su un’area di superficie complessiva di 106.321,00 mq che si articola nei seguenti interventi:

- costruzione di una **struttura destinata ad ARENA**, pensata e progettata per inserirsi nelle reti di strutture *indoor* destinate ad attività ed eventi sportivi, ludici, musicali e culturali di rilevanza nazionale ed internazionale;
- creazione di un **parco pubblico attrezzato di circa mq. 40.300,00**, sia interno all'area oggetto di intervento sia lungo l'intero percorso perimetrale;
- realizzazione di una **piazza pedonale di circa 8.000** mq su due livelli in continuità con la piastra pedonale del centro direzionale;
- realizzazione di un **centro sportivo all'aperto** dotato di spogliatoi autonomi e composto da 5 campi di paddle;
- realizzazione di un sistema di parcheggi composto da parcheggi a raso di circa 27.500 mq e n. 675 posti auto e due livelli di parcheggi a silos in continuazione con quelli esistenti al disotto della piastra del Centro Direzionale per circa 100 posti;
- creazione di una **struttura commerciale/ristorativa autonoma di circa 3.000 mq**;

- **recupero di una struttura edilizia esistente** precedentemente destinata ad uffici comunali di gestione del mercato ortofrutticolo;
- recupero delle tettoie in ferro poste lungo via Domenico Aulisio;
- adeguamento degli accessi e della viabilità esterna al lotto d'intervento.

L'intervento proposto, quindi, parrebbe rispondere ad una più diffusa **esigenza sociale di favorire la promozione**, da una parte, dello sport e dello spettacolo come elementi di aggregazione e, dall'altra, della **convivialità ed aggregazione che il complesso potrà attivare** come elementi a servizio del miglioramento delle condizioni socio-economiche dell'area, la fiducia ed il benessere sociale e l'incremento del PIL d'area attraverso l'azione di sviluppo del tessuto economico. Nell'ambito dell'intervento proposto è, quindi, rilevante la valenza sociale dell'iniziativa e l'importanza della stessa come **volano di riqualificazione dell'area**. Il progetto, infatti, prevede che venga messo a disposizione della collettività, con oneri di gestione e manutenzione a carico del Concessionario, un'area profondamente riqualificata e con servizi a valore per il cittadino, rimettendo a servizio e libero accesso dell'utenza pubblica un'ampia area a verde comprensiva di servizi/aree destinate allo svago ed al tempo libero:

- Area skate;
- Area climbing;
- Playground;
- Campo sportivo polivalente a libero accesso, in prossimità del centro sportivo composto da 5 campi di paddle a pagamento;
- Piazza attrezzata esterna con aiuole, giochi d'acqua e arredi urbani;
- Laboratori creativi con una superficie di circa 600 mq;
- Spazi aggregativi di prossimità.

Nell'ambito del rapporto concessorio proposto, ed al fine di contribuire al perseguimento delle condizioni di equilibrio economico-finanziario e bancabilità della Concessione, la proposta si basa sulla previsione di una contribuzione pubblica a carico dell'Amministrazione Concedente, comunque contenuta entro il limite normativo previsto dal D.Lgs 36/2023 e dalla regolamentazione Eurostat, nella forma di **Contribuzione "in kind"** attraverso la costituzione, in favore del Concessionario, di un **diritto di superficie sull'area** oggetto di intervento.

Procedura ex art. 4, comma 4, D.Lgs. 38/2021

Il Comune interessato, previa **conferenza di servizi preliminare** convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara, **entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione del documento medesimo (decorrente dal 13.06.2024)**, il pubblico interesse della proposta, confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto. Alla conferenza di servizi preliminare partecipa anche il Comando dei vigili del fuoco competente per territorio, per gli aspetti di competenza.

La conferenza di servizi preliminare, esamina eventuali istanze concorrenti in ordine cronologico di protocollazione, individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria.

Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Il **sindaco convoca la conferenza di servizi preliminare entro 7 giorni** dalla presentazione dell'istanza corredata dal documento di fattibilità (**quindi entro il giorno 20.06.2024**).

La conferenza deve tenersi **in una data non successiva a 15 giorni (decorrenti dalla data di convocazione e dunque entro il 5.07.2024)**.

Sulla base della dichiarazione di pubblico interesse della proposta, e di eventuale conferma della disponibilità a concedere il contributo pubblico richiesto all'interno della proposta (nel caso di specie quantificato nel diritto di superficie sull'area per l'intera durata della concessione, pari a 63 anni), **il soggetto proponente presenta al Comune il progetto di fattibilità tecnica ed economica ("PFTE")** redatto ai sensi dell'allegato I.7 (art.6) al Nuovo codice dei contratti, conformemente alle norme relative alla prevenzione degli incendi.

Il PFTE è corredato:

- a) di una bozza di convenzione con l'Amministrazione comunale, metropolitana o provinciale che, oltre a prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dell'impianto sportivo, specifichi: a. i criteri generali di esecuzione dei lavori,
- b. la durata e le condizioni contrattuali dell'eventuale cessione del diritto di superficie o di usufrutto o della compravendita.
- b) di un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte all'elenco generale degli intermediari finanziari o da una società di revisione, che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta ed i costi sostenuti per la predisposizione del progetto definitivo e dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione e gestione dell'impianto.

Nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dal Nuovo codice dei contratti, la bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria per la concessione o altro contratto di partenariato pubblico privato deve specificare, oltre ai contenuti, le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione.

Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato previa conferenza di servizi decisoria, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato, può richiedere al proponente le modifiche strettamente necessarie ai fini della valutazione positiva del progetto e ne **delibera in via definitiva l'approvazione entro 60 giorni dalla presentazione dello stesso**.

Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi è convocata dalla Regione, che delibera entro 90 giorni dalla presentazione del progetto.

Nel caso di specie quasi certamente il project sarà sottoposto a verifica assoggettabilità VIA durante la fase di conferenza di servizi preliminare, di guisa che in fase decisoria il procedimento sarà incardinato presso la Regione Campania- Ufficio Speciale Valutazioni ambientali.

Il provvedimento finale, completo dei pareri di competenza degli enti interessati compresi quelli dei vigili del fuoco sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce la **dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da realizzare nelle aree pertinenti. La **dichiarazione di pubblica utilità costituisce tra l'altro variante allo strumento urbanistico comunale.**

Ai fini della successiva messa in esercizio dell'impianto, dovranno essere attivate tutte le procedure di agibilità e la segnalazione di inizio attività di cui alla normativa di prevenzione incendi.

Il verbale conclusivo di approvazione del progetto, che è pubblicato nel sito istituzionale del Comune o dell'ente locale o pubblico interessato nel cui territorio si inserisce il progetto e nel Bollettino Ufficiale della Regione, costituisce **dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità e urgenza dell'opera.

Nel caso in cui la conferenza di servizi decisoria non si concluda con la valutazione favorevole del progetto, il soggetto proponente, sulla base delle motivate osservazioni espresse nel verbale conclusivo della conferenza di servizi, può ripresentare una proposta modificata. In tale ipotesi, si procede direttamente a nuova convocazione della conferenza di servizi decisoria.

In caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dal Nuovo Codice dei contratti, **il PFTE approvato è posto a base di procedura di affidamento**, indetta dall'amministrazione che ha convocato la conferenza decisoria e da concludersi comunque **entro 120 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 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata.

Proposta di Governance

Al fine di garantire il solerte e accurato svolgimento della complessa procedura tecnico amministrativa che sottende la realizzazione dell'intervento si propone il seguente modello di Governance:

- ✓ Conferenza di servizi preliminare di cui all'art.4, comma 4, D.Lgs. 38/2021 è indetta dal Sindaco.
- ✓ Referente di coordinamento amministrativo della procedura preliminare il Dirigente della U.O.A. Ufficio Innovazione e Partenariati;
- ✓ Costituzione Gruppo di Lavoro di supporto della Direzione competente per le attività tecnico amministrative di cui potrebbero far parte anche i dirigenti dell'Edilizia Sportiva e dell'Area Patrimonio e nomina Responsabile Unico del Procedimento in linea con il vigente funzionigramma e con la normativa di settore.

Successivamente, all'esito della CDS decisoria:

- ✓ Costituzione Gruppo di Lavoro interdisciplinare composto da Urbanistica, Paesaggistica, Patrimonio, Partenariati, Sport, Cultura, Parchi, Arredo Urbano, Lavori Pubblici.

Per la disamina di quanto innanzi riportato ed argomentato si inoltra l'intero compendio documentale trasmesso dal Promotore Italstage – SS Napoli Basket al seguente link: <https://we.tl/t-JaDnxziQgE>
Nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si porgono i migliori saluti.

Sottoscritta digitalmente dal
Dirigente U.O.A. Innovazione e Partenariati
Avv. Silvia Siciliano