



Comune di Bologna

SCHEDA RIASSUNTIVA PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

cod.int.6416

importo complessivo 168.748.486,84 €

PROGETTO: ristrutturazione e ammodernamento dello stadio Dall'Ara e realizzazione dello stadio temporaneo

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI SINTESI

27/09/2022

RUP: ARCH. MANUELA FAUSTINI FUSTINI



DESCRIZIONE STATO ATTUALE

A seguito della proposta per la ristrutturazione ed ammodernamento dello Stadio Renato Dall'Ara, presentata ai sensi dell'art.1 comma 304 della Legge 147 del 27 dicembre 2013 e successive modifiche da Bologna Football Club 1909 Spa e Bologna Stadio Spa, annotata al P.G. n. 249206/2020 del 24/06/2020 e successivamente integrata con elaborati acquisiti il 21/07/2020 P.G. n. 289064/2020, l'amministrazione comunale ha proceduto l'iter per la determinazione di interesse pubblico dell'opera.

La proposta del BFC Spa, unitamente alla neocostituita società Bologna Stadio Spa, prevede l'affidamento in concessione per la ristrutturazione dello Stadio Dall'Ara, in condizioni di equilibrio economico- finanziario ed é pertanto corredata da studio di fattibilità tecnico-economica, piano economico finanziario, relazioni tecniche ed elaborati descrittivi dell'intervento. Nella suddetta proposta si prefigura un progetto che prevede la concessione del diritto di superficie dello stadio per 40 (quaranta) anni ed é volto alla realizzazione di un intervento integrato di ristrutturazione dell'intero impianto, in linea con i regolamenti della Serie a della UEFA, innalzando il livello tecnologico e di sicurezza, con una capienza di 30.325 posti, con l'avvicinamento delle tribune al campo di gioco e la completa copertura degli spalti, mantenendo e valorizzando le parti storico-monumentali, in particolare le arcate in mattoni attraverso l'eliminazione delle strutture realizzate in occasione dei Mondiali '90, oltre a nuove opere e parcheggi nella zona dell'Antistadio. Il progetto prevede inoltre uno stadio che vive durante tutta la settimana come luogo destinato alla città, e quindi non solo nelle giornate di match, attraverso l'introduzione di usi quali un museo, bar e ristorazione, attività commerciali, spazi destinati allo sport, ad eventi culturali destinati alla comunità, con particolare riferimento all'intorno della Torre di Maratona, al quartiere ed ai tifosi oltre ad uffici amministrativi della stessa società BFC.

Con Delibera di Giunta P.G. n. 436093/2020 del 27/10/2020, in esito ai lavori della Conferenza dei servizi preliminare, e' stato dichiarato l'interesse pubblico della proposta suddetta con indirizzi per la progettazione definitiva successiva.

Il Progetto definitivo e gli allegati schema di convenzione e PEF asseverato depositati e registrati al protocollo generale con P.G. n. 207958/2021 del 06/05/2021, sono stati sottoposti all'esame della Conferenza dei Servizi decisoria indetta il 01/06/2021. In esito alla disamina da parte dei partecipanti e alla conseguente richiesta di integrazione formulata, il progetto suddetto è stato integrato da diversi e successivi invii completatisi il 29/11/2021 con l'integrazione registrata al P.G. n. 536544/2021, relativamente agli aspetti tecnici del progetto.



Comune di Bologna

Con seduta sincrona conclusiva della suddetta Conferenza dei servizi decisoria, tenutasi il 24 marzo 2022, sono stati recepiti i pareri dei soggetti partecipanti e della stessa Amministrazione comunale rispetto l'inserimento urbano dell'intervento di riqualificazione dello Stadio Dall'Ara e dell'Antistadio (impianto sportivo "Dario Lucchini"), degli impatti sul sistema della sosta e della mobilità dell'intervento, della sostenibilità ambientale, degli aspetti architettonici e di tutela, tecnici e impiantistici della proposta progettuale, anche ai fini della localizzazione urbanistica dell'intervento da perfezionarsi col relativo procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/17.

In data 13/07/2022 è pervenuta da Bologna Stadio spa (P.G. 441873/2022 del 20/07/2022) una integrazione del pendente procedimento nell'alveo della conferenza dei servizi decisoria, con il procedimento per l'approvazione della realizzazione e gestione in area "ex Asam" di un impianto sportivo da adibire a stadio temporaneo. Nella relazione illustrativa viene evidenziato la necessità da parte del proponente di procedere ad alcune integrazioni agli elaborati progettuali e alla revisione del Piano economico finanziario anche in ragione di cause esterne, quali l'incremento dei costi dei materiali di costruzione, avviandone peraltro una nuova procedura di asseverazione, e l'opportunità che il nuovo impianto temporaneo venga realizzato quale adempimento connesso alle opere necessarie per l'ammodernamento dello stadio comunale Renato Dall'Ara.

La richiesta di integrazione pervenuta prefigura la possibilità di realizzare un nuovo impianto, da circa 16.000 posti di cui 3000 coperti, con costi a carico della società Bologna Stadio spa e per un primo periodo, in corrispondenza dei lavori di ristrutturazione dello Stadio Renato Dall'Ara l'impianto sportivo sarebbe utilizzato e gestito dal BFC per le partite casalinghe della prima squadra. Per il periodo successivo della durata di 10 anni la società gestirebbe l'impianto con spese e oneri realizzativi tutti a carico di Bologna Stadio spa, quale unico corrispettivo per l'operazione, operando una riduzione della capienza a circa 3.000 posti e destinandolo ad attività sportive riconducibili al BFC quali specificatamente l'attività sportiva della prima squadra femminile e della formazione Primavera.

La richiesta è completata con l'analisi di alternative per l'utilizzo di altri campi potenzialmente idonei per capienza e collocati in Regione rispetto a parametri quali investimenti propedeutici, sicurezza ed ordine pubblico, disagi per i tifosi, impatto sul territorio circostante. Dalle analisi condotte dalla Società proponente e dall'analisi comparativa effettuata, è risultata idonea ad ospitare il nuovo impianto



l'area "Ex Asam" (individuata al foglio 132 e mappale 1 parte) situata presso l'area Caab – Fico, strutture che potrebbero mettere a disposizione le esistenti dotazioni viabilistiche e di parcheggio in misura adeguata alle necessita' del nuovo impianto, temporaneo nella capienza massima, che verrà successivamente ridotta come sopra indicato. Alla scadenza del periodo di concessione decennale il nuovo impianto entrerebbe nella piena disponibilita' dell'Amministrazione comunale e della citta' per le necessita' della pratica sportiva con particolare riferimento a sport outdoor compatibili oltre alla possibilita' di utilizzo per eventi e manifestazioni compatibili con la capienza della struttura.

Nel Piano Urbanistico Generale vigente l'area in questione è inserita nel "Distretto nord-est (CAAB, FICo Eatly World, Meraville, Business Park, Università)", e il Piano ne conferma la destinazione atta ad ospitare insediamenti con funzioni di rango metropolitano, caratterizzati da "unicità" nel territorio per qualità, dimensione e attrattività, in particolare e prioritariamente riferibili al commercio e al tempo libero, precisando che il Comune promuove il completamento dell'insediamento nel distretto nord-est al quale viene riconosciuto un ruolo strategico per le funzioni commerciali e ricreative offerte.

Inoltre il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) ha confermato l'attuale configurazione del Polo funzionale "CAAB" tra i Poli metropolitani a marcata caratterizzazione commerciale e gli obiettivi che gli interventi riguardanti gli insediamenti commerciali devono perseguire, quali, tra gli altri, l'attivazione della rigenerazione urbana, mediante la qualificazione delle strutture sovracomunali e metropolitane esistenti o il recupero di strutture dismesse o sottoutilizzate nonché attraverso l'inserimento di attività di interesse sociale e il potenziamento e la qualificazione dello spazio pubblico nel contesto circostante.

Per quanto riguarda le condizioni di sostenibilita' per gli interventi urbanistici, il Piano prevede che l'ambito "ex Asam" possa ospitare funzioni commerciali di rilievo ed attivita' economiche e commerciali, di intrattenimento e spettacolo a pubblica fruizione contenendo l'impatto ambientale del Polo anche mediante la realizzazione di aree verdi sistemate a parco urbano, pertanto la proposta risulta compatibile con gli usi urbanistici previsti per il quadrante, nella logica dell'integrazione delle funzioni.

Il progetto dovrà quindi studiare con attenzione tutti gli aspetti della mobilita', accessibilita', dotazioni di parcheggio e di verde, oltre all'attento inserimento nel contesto, vista la presenza nei lotti adiacenti della "Casa Podere" di Via Fantoni realizzata in esito al finanziamento ottenuto dal Comune in risposta al bando



Comune di Bologna

Periferie con recupero dell'edificio esistente e la realizzazione di fattoria didattica ed altre attività turistico-ricettive, oltre alla presenza di particelle destinate ad orti urbani da rilocalizzare di concerto con il Quartiere.

La realizzazione dello Stadio temporaneo verrebbe portata a compimento in modo unitario e coordinato dal punto di vista temporale e organizzativo con la riqualificazione dello Stadio Dall'Ara, così da conseguire l'obiettivo di ospitare le partite del Bologna durante il periodo in cui lo Stadio sarà inutilizzabile, cioè permetterebbe ai sostenitori di assistere alle partite casalinghe del Club senza dover sostenere onerose trasferte evitando quindi anche impattanti problemi di sicurezza e ordine pubblico.

In data 8/09/2022 è pervenuta la proposta da parte del BfC del nuovo piano economico finanziario e piano gestionale, con aggiornamento dei costi previsti per la riqualificazione dello stadio e la costruzione dello stadio temporaneo.

Si riporta il quadro economico del PEF aggiornato.

lavori stadio	139.634.695,04 €
lavori stadio temporaneo	6.480.000,00 €
spese tecniche	6.575.696,97 €
IVA	16.058.094,83 €
totale	168.748.486,84 €
	€



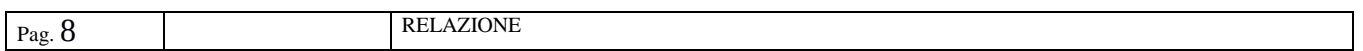
Comune di Bologna





Comune di Bologna







Si prevede di pubblicare la gara entro il 2023 e concludere i lavori entro il 2026.



Comune di Bologna

Il RUP

Arch. Manuela Faustini Fustini