

Edilizia Pubblica

Proposta N.: **DG/PRO/2026/31**

OGGETTO: PROGETTO DI INIZIATIVA PRIVATA DI RISTRUTTURAZIONE ED AMMODERNAMENTO DELLO STADIO RENATO DALL'ARA. CHIUSURA DEL PROCEDIMENTO E INDIRIZZI.

LA GIUNTA

Premesso che:

in data 24 giugno 2020, con nota acquisita al P.G. n. 249206/2020, la società Bologna Football Club 1909 S.p.A., d'intesa con la neocostituita Bologna Stadio S.p.A., ha presentato una Proposta di ristrutturazione e ammodernamento dello Stadio Renato Dall'Ara di proprietà comunale ai sensi dell'allora vigente art. 1, co. 304, della legge 147/2013, cosiddetta "Legge stadi";

la suddetta proposta prevede la concessione del diritto di superficie dello stadio per 40 (quaranta) anni ed è volto alla realizzazione di un intervento integrato di ristrutturazione dell'intero impianto, in cui si ipotizza l'avvicinamento delle tribune al campo di gioco e la completa copertura degli spalti, con una capienza di 30.325 posti e l'eliminazione delle strutture realizzate in occasione dei Mondiali '90, oltre a nuovi parcheggi nella zona dell'Antistadio;

il progetto prevede inoltre una gestione continuativa diurna e serale e l'inserimento di attività commerciali e di ristorazione, con particolare riferimento alla zona intorno alla Torre di Maratona;

il procedimento è stato incardinato nell'ambito della cosiddetta "Legge stadi", commi 304-305 della Legge n. 147/2013 (disposizioni abrogate e sostituite da art.4 D.Lgs. 38/2021) che disciplinava un procedimento ad hoc complesso ed articolato in 3 fasi concatenate; si tratta di una disciplina speciale che, pur coerente col Codice appalti in materia di PPP, ha uno suo peculiare svolgimento e si distingue per la natura trifasica (conferenza di servizi preliminare, conferenza di servizi decisoria e procedura di gara) prevista dalla normativa speciale;

con determinazione dirigenziale P.G. n. 419878/2020 del 19/10/2020, in esito alla conferenza di servizi preliminare di cui alla lett. a) del suddetto comma 304, si è conclusa favorevolmente la prima fase del procedimento, con conseguente pubblicazione della determinazione conclusiva della conferenza sul BURERT n. 374 del 28 novembre 2020;

con delibera di Giunta P.G. n. 436093/2020 si è proceduto quindi alla dichiarazione di pubblico interesse - con prescrizioni - della proposta di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 62 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di

conversione 21 giugno 2017 n. 96, relativa alla riqualificazione ed ammodernamento dello stadio dall'Ara pervenuta in data 24 giugno 2020; è quindi stata conclusa la prima fase;

il Consiglio comunale ha quindi deliberato il finanziamento di una somma pari ad euro 40.000.000,00 quale contributo pubblico all'investimento, consentendo quindi di impegnare la spesa, come da determina dirigenziale P.G. 541300/2020;

le previsioni della L. 147/2013 art. 1 co. 304 e art.62 DL 50/2017 (cd Legge Stadi) configurano una semplificazione procedurale per la realizzazione di impianti sportivi, secondo la quale la suddetta dichiarazione di pubblico interesse costituisce la conclusione della prima fase che vede l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico economica che potrà poi essere sottoposto a gara, una volta approvato anche il progetto definitivo, e laddove non specificato si applica il D.lgs. 50/2016, con particolare riferimento alla finanza di progetto, articolo 183 e segg. (oggi D.Lgs. 36/2023 - artt.174 e segg.);

la seconda fase ha preso avvio a maggio 2021 con il deposito di quanto previsto dalla norma, ovvero progetto definitivo, schema di convenzione, PEF asseverato da istituto di credito; la conferenza dei servizi decisoria ha iniziato formalmente i lavori a inizio giugno 2021 che sono terminati il 24 marzo 2022 con seduta conclusiva e verbale che ha recepito tutti i pareri tecnici degli enti;

si sono resi nel frattempo necessari importanti approfondimenti progettuali in quanto non era stata presa in considerazione la riqualificazione sismica della Torre di Maratona, elemento imprescindibile per il prosieguo del progetto come da parere dell'ufficio sismica;

il Proponente, alla luce di quanto sopra e degli extracosti sui materiali edilizi ha revisionato il PFTE e valutato l'opportunità di realizzare uno stadio temporaneo presso Fico su area comunale, come integrazione alla proposta iniziale di riqualificazione del Dall'Ara;

l'istanza è pervenuta il 13 luglio 2022 con richiesta del promotore di un'integrazione del pendente procedimento rappresentando all'Amministrazione l'opportunità della realizzazione di uno stadio temporaneo, su area di proprietà comunale denominata "ex Asam", atto a ospitare le partite della squadra di Serie A durante la durata dei lavori nello Stadio Dall'Ara;

di tale nuova previsione la Giunta comunale ha preso atto con deliberazione P.G. n. 468917/2022, nella seduta del 29/07/2022, invitando la Responsabile del procedimento a istruire e valutare la stessa, tramite indizione di apposita Conferenza di servizi, dando atto che la necessaria localizzazione urbanistica del nuovo impianto avrebbe seguito autonomo iter ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017;

il progetto definitivo dello stadio temporaneo è stato depositato a luglio 2023; è stata attivata tempestivamente la Conferenza dei servizi per la valutazione dello stesso che si è conclusa il 20 novembre 2023;

Nel verbale di Conferenza di Servizi del 20 novembre 2023, si sono ratificate le principali criticità del progetto con richiesta di integrazioni progettuali e/o di risoluzioni, da parte del Proponente, rispetto ai pareri espressi. A seguito delle integrazioni progettuali Arpae ha rilasciato un parere favorevole in data 06/08/2024 che ha superato il dissenso espresso dalla stessa in sede di Conferenza di Servizi.

Vista la Delibera di Consiglio P.G. 285819/2024 con la quale è stato espresso l'assenso alla localizzazione delle opere ai fini urbanistici.

La verifica del progetto definitivo del Dall'Ara è stata effettuata, solo parzialmente, con un verbale conclusivo del 25/07/2025, in quanto mancano tutt'oggi una serie di documenti, come da documentazione conservata in atti, necessari al completamento della medesima;

risulta inoltre ancora mancante il quadro economico aggiornato, il Piano economico finanziario asseverato e relativo schema di convenzione comprensivo della matrice dei rischi, pertanto l'Amministrazione non è nelle condizioni di esprimere un parere finale su tali elaborati, essenziali e costitutivi la proposta del privato.

Visto il lungo tempo intercorso dall'avvio della procedura, e la mancata integrazione dei documenti nei termini indicati dall'Amministrazione al promotore, si prende atto dell'impossibilità di concludere in tempi certi la procedura di approvazione del progetto;

Dato atto che il Promotore ha confermato l'interesse all'operazione, ma visto il rilevante impegno economico ha evidenziato la necessità di reperimento di ulteriori risorse, motivo per il quale non è al momento nelle condizioni di completare la consegna della documentazione necessaria a concludere positivamente il procedimento approvativo.

Atteso che l'art. 2 della L. 241/1990 prevede la conclusione in maniera espressa dei procedimenti e i principi dell'azione amministrativa impongono di sospendere il procedimento per tempi certi nell'interesse del privato nonché dell'Amministrazione, si dichiara improcedibile il procedimento per le motivazioni richiamate nei paragrafi precedenti.

Dato atto che per effetto di quanto sopra si rende necessario cancellare l'impegno di spesa e adeguare il programma triennale dei lavori pubblici in quanto vengono meno i presupposti giuridici relativi allo specifico progetto, senza che questo precluda la possibilità di procedere in un secondo tempo all'inserimento di un nuovo progetto con eventuale vincolo di risorse per tale finalità;

Atteso che l'amministrazione Comunale conferma il proprio interesse alla ristrutturazione ed ammodernamento dello Stadio e quindi la propria disponibilità a valutare una nuova proposta aggiornata e completa, ivi compresa la valutazione di un contributo pubblico alla realizzazione del progetto.

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Edilizia Pubblica e del parere favorevole del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile.

Su proposta del Settore Edilizia Pubblica, congiuntamente al Dipartimento Lavori Pubblici Verde e Mobilità.

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1) DI DICHIARARE improcedibile il procedimento in oggetto, per le motivazioni espresse in premessa, alle quali si fa integralmente rinvio.

2) DI STABILIRE pertanto che non si darà corso alla proposta presentata da Bologna Football Club 1909 S.p.A. e Bologna Stadio S.p.A. P.G. n. 249206/2020 del 24/06/2020 e successivamente integrata come indicato in premessa.

3) DI STABILIRE inoltre che per effetto di quanto stabilito ai punti precedenti si procederà alla cancellazione dell'impegno di spesa e ad adeguare gli strumenti di programmazione, ivi compreso il programma triennale dei lavori pubblici.

4) DI DICHIARARE, infine, che l'amministrazione Comunale conferma la propria disponibilità a valutare una nuova proposta aggiornata e completa, ivi compresa la valutazione di un contributo pubblico alla realizzazione del progetto.

Infine, con votazione separata, all'unanimità,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di adottare quanto prima gli adempimenti conseguenti.

La Segretaria Generale
Maria Riva

Il Sindaco
Matteo Lepore

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e
s.m.i. -