

Report caratteristiche progetto nuovo stadio Tardini e rilievi dell'advisor sul Piano Economico Finanziario (PEF) della proposta del Parma Calcio

Principali caratteristiche del progetto

Stadio da 24.738 posti a sedere con copertura integrale delle tribune. L'attuale impianto ha una capienza di 22.352 posti a sedere. Il nuovo stadio aumenterebbe la capienza di 2.386 unità.

Altezza dello stadio: 25,50 metri per tutta l'estensione della copertura integrale delle tribune. L'attuale tribuna Petitot, al colmo della copertura, è alta 20,70 metri, le attuali tribune (curve) nord e sud sono alte 14,50 metri.

Costo di realizzazione dell'opera: € 80,52 milioni (oltre IVA) così suddiviso:

- Demolizione e rimozione del manufatto esistente: € 1,05 milioni (oltre IVA).
- Progettazione, costruzione, arredi e allestimenti nuovo stadio: € 79,47 milioni (oltre IVA).

Aree commerciali: 2.500 mq. (si veda nota 4, pag. 10 del PEF).

Parcheggio interrato di 161 posti auto con rampe di accesso in via Pomponio Torelli e viale Partigiani d'Italia.

Durata fase di demolizione e ricostruzione (cantiere): 24 mesi.

Durata concessione: 90 anni a titolo gratuito.

Costi e tempi di realizzazione dell'opera

Il costo complessivo di realizzazione di € 80,52 milioni oltre IVA (pari a circa € 3.255 per posto a sedere) appare oltremodo elevato in relazione alla dimensione e capienza dello stadio. Strutture analoghe e benchmark nazionali e internazionali indicano un costo medio per posto a sedere di € 2.941,59.

Il termine di 24 mesi per completare l'intervento di realizzazione (considerando anche lo scavo per il parcheggio interrato da 161 posti auto) è considerato difficilmente perseguibile.

Non condivisibile, né riconosciuta dall'attuale normativa, l'ipotesi di prevedere una "riserva di contingenza", tantomeno se di importo così elevato (€ 7,3 milioni), pari a oltre il 10% dei costi di realizzazione.

Non è stato quantificato, né dimostrato, l'ammontare delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, la cui indicazione è perentoriamente prevista dal comma 15 dell'art. 183 D.Lgs. 50/2016 e dal rimando al comma 9 del medesimo articolo.

Ricavi da canone utilizzo stadio

Il canone a carico dell'utilizzatore sportivo dell'impianto di € 2,5 milioni/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 2,0 milioni/anno se iscritto nelle serie minori, è ritenuto spropositato rispetto ai benchmark di mercato.

Giusto per fare alcuni esempi (canoni annuali): il Parma attualmente paga € 151 mila se iscritto in serie A, € 111 mila se in serie B; il Benevento € 110 mila; il Como € 95 mila se iscritto in serie A, € 58 mila se in serie B; il Cosenza € 58 mila; il Napoli € 835 mila; la Fiorentina € 950 mila; Sampdoria e Genoa insieme pagano € 310 mila; il Torino € 250 mila se iscritto in serie A, € 150 mila se in serie B.

Ricavi da naming rights

I ricavi da naming rights di € 1,5 milioni/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 750 mila se iscritto nelle serie minori, sono ritenuti superiori del 100% rispetto al dato medio dei benchmark di mercato nazionali e internazionali per operazioni e stadi analoghi.

Giusto per fare alcuni esempi: stadio Dacia Arena di Udine (Udinese, serie A) € 500 mila/anno; stadio Gewiss di Bergamo (Atalanta, serie A) € 750 mila/anno.

Ricavi da eventi

Nessun rationale giustificativo del numero di eventi e del valore dei proventi generati. Si rileva che, a fronte di ricavi significativi per questa voce (€ 750 mila/anno in caso di iscrizione del club in serie A, € 375 mila/anno se iscritto nelle serie minori), sono previsti costi estremamente contenuti (pari a € 100 mila/anno) con un margine che, per questa tipologia di attività, appare oltremodo irrealistico.

Altri ricavi

Anche per le linee di ricavo Sponsorizzazioni, Food & Beverage e Parcheggi, non viene fornito alcun elemento sui criteri utilizzati per la formulazione dei valori indicati.

Ricavi da locazione spazi commerciali: € 241 mila/anno (2.370 mq.), pari a € 254 mila/anno (2.500 mq.).

Costi di gestione operativa

Sviluppati ipotizzando un contratto di O&M (Operations & Maintenance) con un operatore esterno che, a fronte di un corrispettivo annuale di € 623,0 mila/anno, assicuri la manutenzione generale ordinaria (verde, pulizie, materiali di consumo, guardiania, vigilanza), generale ciclica (edile, elettrica, idraulica, impianti dati e rete, TVCC, controllo accessi) e generale straordinaria (verde, piano neve, pulizie generali).

Costi di manutenzione straordinaria

La somma di € 75,7 mila/anno (€ 6,7 milioni in 88 anni) destinata alla manutenzione straordinaria risulta decisamente sottostimata rispetto al valore complessivo dell'impianto (€ 80,2 milioni) e rispetto alla durata della concessione di 90 anni.

Singolare che il progetto preveda la demolizione integrale dell'attuale stadio, edificato tra il 1990 e il 1993 e con ulteriori interventi di ammodernamento negli anni successivi, le cui strutture hanno quindi un'età massima di circa 31 anni, ma per il nuovo impianto — data la somma irrisoria indicata a questa voce — non ritenga necessari significativi lavori di ristrutturazione o addirittura demolizione e ricostruzione per la durata (quasi tripla) di 88 anni.

Tasso di indicizzazione di ricavi e costi

Il tasso di indicizzazione di ricavi e costi, fissato al 2,0% annuo, è ingiustificatamente elevato. La NADEF (Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza) del 2020 indica un tasso di inflazione programmato per il 2021 dello 0,5%.

Durata del diritto di concessione

La durata della concessione di 90 anni, motivata in base alla nuova "Legge sugli stadi", è inapplicabile in quanto la normativa (D.Lgs. 38/2021) entrerà in vigore soltanto il 1/1/2024.

Valore concessione diritto di superficie

La concessione gratuita ⁽¹⁾ non è basata su regole di mercato e non tiene conto dell'effettivo valore del bene pubblico, sia attuale che riqualificato. Nel bilancio del Comune il bene è valutato € 55,6 milioni.

(1) Il valore indicato nel PEF di € 3,6 milioni a titolo di contributo "in kind" è un importo figurativo che non viene corrisposto all'amministrazione concedente poiché considerato "in natura", cioè come contropartita per la realizzazione del nuovo stadio.

Analisi di fattibilità economica e sociale

Si rileva l'assenza del documento di analisi della fattibilità economica e sociale, che ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività, con valutazione dei costi-benefici.

Matrice dei rischi del progetto

I rischi connessi all'oscillazione del costo dei fattori produttivi o alla loro reperibilità sul mercato, che potrebbero causare ritardi o maggiori costi di costruzione del manufatto, vengono posti dal proponente interamente (100%) a carico dell'amministrazione concedente. Ipotesi non accettabile, in quanto esprime un elemento mitigativo del rischio di costruzione.

Considerazioni finali sulla relazione dell'advisor

La relazione dell'advisor sul PEF del progetto sottolinea che la maggior parte dei ricavi di gestione dello stadio è ampiamente sovrastimata e che i relativi costi di gestione e manutenzione ordinaria, e soprattutto quelli per la manutenzione straordinaria per il mantenimento dell'impianto per ben 88 anni, sono fortemente sottostimati.

I ricavi sopravvalutati e i costi sottostimati, se riportati ai valori più realistici dei benchmark di mercato, conducono a una significativa riduzione della marginalità della gestione operativa e dei flussi di cassa, rendendo il progetto, con tutta evidenza, NON sostenibile dal punto di vista economico finanziario.

Tenendo conto dei rilievi dell'advisor, il conto economico di gestione del nuovo stadio vedrebbe una diminuzione dei ricavi del 50% e un aumento dei costi complessivi (operativi, ammortamenti, manutenzione straordinaria) del 27%, riducendo il margine operativo lordo (EBITDA) da € 5,39 milioni/anno a € 1,58 milioni/anno e il margine operativo (EBIT) da € 4,25 milioni/anno praticamente a ZERO.

Risulta inoltre dubbia la stessa sostenibilità del progetto rispetto alla situazione economica e patrimoniale, attuale e prospettica, del Parma Calcio, perché dipende in larga parte dai risultati sportivi del club, che incidono per una quota del 77% dei ricavi complessivi di gestione del nuovo stadio.

Le entrate alle voci di ricavo canone utilizzo impianto (€ 2,5 milioni/anno), naming rights (€ 1,5 milioni/anno), altre sponsorizzazioni (€ 0,75 milioni/anno), food & beverage (€ 0,89 milioni/anno), così come ben rappresentato nel PEF del proponente, dipendono in modo diretto dai risultati sportivi del club di calcio. In mancanza dei risultati sportivi attesi dalle ipotesi del PEF o, peggio, in assenza di una società di calcio in grado di farsi carico dello spropositato canone di utilizzo dello stadio, quelle voci di entrata, pari al 77% dei ricavi complessivi di gestione del nuovo stadio, tenderebbero drasticamente verso lo zero.

Osservatorio Stadio Parma