

Aggiornamenti sulla proposta di rifacimento dello stadio Tardini

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).

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 razionale 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 proponente 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 poi ipotizzi che il nuovo impianto non necessiti di 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

Il valore di concessione del diritto di superficie — quantificato in € 3,6 milioni figurativi, cioè non corrisposti in denaro all'amministrazione concedente poiché considerati contropartita "in natura" per avere realizzato il nuovo stadio — non è basato su regole di mercato e non tiene conto dell'effettivo valore del bene pubblico, sia attuale che rivalutato. Nel bilancio del Comune il bene è valutato € 55,6 milioni.

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 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 a valori corrispondenti ai benchmark di mercato, conducono a una significativa riduzione della marginalità della gestione operativa e dei flussi di cassa, rendendo il progetto, con tutta evidenza, insanabilmente NON sostenibile dal punto di vista economico finanziario.

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 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.

Situazione economico finanziaria del Parma Calcio 1913

La gestione del club, dalla sua costituzione avvenuta il 30/6/2015, registra sistematicamente perdite di bilancio e debiti sempre più ingenti. Nei primi quattro campionati giocati, che corrispondono agli esercizi contabili dal 1/7/2015 - 30/6/2016 al 1/7/2018 - 30/6/2019, il Parma Calcio registra perdite per complessivi € 40,6 milioni, debiti per € 22,2 milioni e un patrimonio netto NEGATIVO di € 8 milioni.

Particolare attenzione va riservata all'esercizio contabile che corrisponde al campionato 2019-2020, il secondo giocato dal club in serie A. Di quel periodo contabile, che va dal 1/7/2019 al 30/6/2020, manca addirittura il bilancio, che a tutt'oggi NON risulta depositato al Registro delle Imprese. Fonti di stampa (Gazzetta dello Sport, Sport Parma) attribuiscono al Parma Calcio, nel corso di quell'esercizio, ricavi per € 45,2 milioni, costi per € 76 milioni, con conseguenti perdite per € 30,8 milioni e un incremento dei debiti oltre i € 100 milioni.

Anche l'ultimo bilancio disponibile riporta risultati negativi. Il Parma Calcio, nell'esercizio contabile del quadrimestre 1/9/2020 - 31/12/2020, ha registrato perdite per € 22,6 milioni, debiti per € 175,1 milioni e un patrimonio netto NEGATIVO di € 15,5 milioni.

Recenti fonti di stampa (Gazzetta dello Sport) riportano, con una proiezione dei risultati del Parma Calcio a fine campionato 2020-2021, ricavi per € 37,7 milioni, costi per € 113,7 milioni con conseguenti perdite per € 76 milioni e un patrimonio netto NEGATIVO di € 17,7 milioni.

PARMA CALCIO 1913 S.r.l. - DATI DI BILANCIO DAL 1/7/2015 AL 31/12/2021								
Valori espressi in Milioni di Euro	1/7/2015 - 30/6/2016 12 mesi	1/7/2016 - 30/6/2017 12 mesi	1/7/2017 - 30/6/2018 12 mesi	1/7/2018 - 30/6/2019 12 mesi	1/7/2019 - 30/6/2020 12 mesi	2 mesi	1/9/2020 - 31/12/2020 4 mesi	1/1/2021 - 31/12/2021 12 mesi
Valore della produzione	3,1	6,7	11,5	60,3	45,2	?	18,9	37,7
Costo della produzione	4,8	13,9	33,7	68,4	76,0	?	40,7	113,7
Utile (+) / Perdita (-) di esercizio	-1,7	-7,3	-22,3	-9,4	-30,8	?	-22,0	-76,0
<i>Saldo progressivo Utile (+)/ Perdita (-) di esercizio</i>	-1,7	-9,0	-31,3	-40,7	-71,5	?	-93,4	-169,4
<i>Saldo progressivo acquisti / cessioni calciatori (3)</i>	0,8	-0,5	-5,5	-25,3	-89,9	?	-130,7	-150,7
<i>Valore rosa calciatori a fine esercizio (4)</i>	2,2	6,0	20,0	39,6	125,9	?	114,5	61,7
Totale debiti	1,2	5,4	22,3	42,3	114,8	?	175,0	245,0
Capitale sociale + riserva	3,9	5,3	6,2	4,8	4,8	?	6,5	?
Note					Vedi nota (1)			Vedi nota (2)

(1) Il bilancio dell'esercizio 1/7/2019 - 30/6/2020 non risulta depositato al Registro delle Imprese. Fonti di stampa (Gazzetta dello Sport, SportParma) riportano che in quell'esercizio la società ha registrato ricavi per € 45,2 milioni, costi per € 76,0 milioni con conseguenti perdite per € 30,8 milioni.

(2) Fonti di stampa (Gazzetta dello Sport) riportano, con una proiezione sui risultati a fine campionato 2020-2021, ricavi per € 37,7 milioni, costi per € 113,7 milioni con conseguenti perdite per € 76 milioni e un patrimonio netto NEGATIVO di € 17,7 milioni.

(3) Saldo progressivo operazioni di acquisizione / cessione calciatori (fonti dati: bilanci, CIES Football Observatory, TransferMarkt).

(4) Valore di mercato rosa calciatori alla data di fine esercizio (fonte dati: TransferMarkt).

Considerazioni conclusive

La relazione dell'advisor mette in evidenza, con ricchezza di argomenti e dati, la NON sostenibilità economico finanziaria del progetto del nuovo stadio Tardini.

Tenuto conto che l'equilibrio economico finanziario di una proposta di progetto è la condizione primaria e ineludibile di qualunque rapporto di partenariato tra pubblico e privato, sorprende e preoccupa che la Conferenza di Servizi abbia potuto esprimersi favorevolmente a fronte di rilievi così pesanti e critici da parte dell'advisor.

Alla luce delle informazioni di stampa trapelate sui risultati economici e finanziari del club nel 2021 — che imporrebbero a qualunque amministrazione pubblica di compiere una profonda riflessione sulla possibilità di affidare un bene pubblico per 90 anni a un soggetto con quella situazione di bilancio — sembra evidente il motivo per cui il Parma Calcio non ha fornito il rendiconto ufficiale dell'esercizio chiuso il 31/12/2021 prima che il Consiglio comunale esprimesse il proprio voto sul pubblico interesse del progetto del nuovo stadio, eludendo le ripetute richieste e ben due interrogazioni dei Consiglieri comunali. Ma ciò che è più grave è che i vertici della Giunta abbiano consapevolmente ignorato quelle richieste.

Fondi europei del PNRR per realizzare lo stadio?

Premesso che fino a ora è stato dichiarato che il progetto del nuovo stadio era finanziato interamente dal privato e che la pubblica amministrazione non avrebbe contribuito, lascia sconcertati l'annuncio della nuova proprietà del club (conferenza stampa del 16/3/2022) di voler ricorrere ai fondi del PNRR per finanziare il progetto.

Novità che getta ulteriori ombre sulle vicende del nuovo stadio. Da un lato rafforza i dubbi sulle reali capacità finanziarie del proponente, che ora vuol chiedere fondi pubblici per realizzare uno stadio privato, dall'altro suggerisce di accantonare un progetto molto controverso e ritenuto di pubblico interesse senza averne i requisiti. Risulterebbe del tutto privo di senso realizzare su suolo pubblico e con denaro pubblico il progetto di un privato destinato a essere sfruttato economicamente per 90 anni solamente da privati.

Il nuovo stadio come cavallo di Troia per poter mettere mano alla città intorno

Preoccupazioni per la futura sorte del quartiere Cittadella emergono per l'insistenza con cui, nel PEF del progetto del nuovo stadio Tardini, il proponente richiama la possibilità di allargarsi per edificare in aree pubbliche contigue (art. 4, comma 12, D.Lgs. 38/2021) — come sono il plesso scolastico Puccini-Pezzani e il confinante parco Giacomo Ferrari — per una durata fino a 99 anni, senza dover nemmeno richiamare l'equilibrio economico finanziario della concessione ma esclusivamente il “valore dell'intervento”.

Problema aggravato dalle molteplici dichiarazioni di vari esponenti dell'attuale Giunta comunale — singolare che siano state rese pubbliche tutte prima del deposito in Comune del progetto del nuovo stadio — in favore di un futuro depauperamento / svuotamento del plesso scolastico Puccini-Pezzani che, con il beneplacito di un'amministrazione comunale compiacente, consentirebbe al futuro concessionario dello stadio di edificare a piacimento nuove cubature commerciali e direzionali al posto di una scuola essenziale e baricentrica per il suo quartiere e addirittura su suolo che oggi è parco pubblico.

Centri commerciali, uffici, alberghi: nessun limite alla speculazione edilizia legata agli stadi

Si veda, ad esempio, quanto sta accadendo con il nuovo stadio di San Siro a Milano o quanto potrebbe accadere a Tor Vergata a Roma o in altre città. Tutto questo grazie anche alla cosiddetta “Legge sugli stadi” che, col pretesto di costruire o ristrutturare uno stadio di calcio, apre alla possibilità di aggirare vincoli e tutele in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale consegnando nelle mani di investitori spregiudicati uno strumento straordinario per costruire in aree non edificabili e generare profitti immobiliari con speculazioni edilizie selvagge.

Parma, 23/3/2022

Roberta Roberti (Gruppo misto), Giuseppe Massari (Parma Protagonista)