

IL RESTYLING DELLO STADIO RENATO DALL'ARA

Filippo Cavazza

Dottore in Management delle attività motorie e sportive

Abstract

Lo scopo di questo articolo è quello di comprendere quali sono le modalità di ristrutturazione dello stadio Renato Dall'Ara che con i suoi 94 anni è tutt'oggi il teatro delle partite interne del Bologna FC. Dopo aver fornito una breve digressione sulle problematiche che affliggono gli impianti sportivi della Serie A è stato analizzato come Bologna FC e Comune intendono riqualificare il Dall'Ara per renderlo uno stadio moderno, sicuro e produttivo nell'arco di tutta la settimana. Nello studio sono toccati vari punti focali sul restyling: a partire dall'iter amministrativo, sono state poi trattate le modalità di finanziamento di questa struttura e i nuovi servizi che sono offerti ai frequentatori dell'impianto. Nell'articolo è inoltre approfondito il ruolo ricoperto dal Comune di Bologna, proprietario dello stadio.

Parole chiave: Impianti sportivi pubblici, d.lgs. 38/2021, Modernizzazione

Abstract

The article talks about the modalities which the stadium Renato Dall'Ara will be rebuilt, this stadium hosts Bologna FC in the home games of the Serie A. The sports facilities of Serie A have many problems caused by their age and for this reason Bologna FC and Municipality of Bologna had decided to renovating this structure to make it safer, modern and productive for the whole week. In the study is analyzed the administrative procedure, the financing methods of this structure and the new services that are offered to fans of Bologna FC and stadium goers. Moreover, in the article will be described the role of Municipality of Bologna, owner of the stadium.

Keywords: Public sport facilities, d.lgs. 38/2021, Modernization

1. La storia dello stadio Renato Dall'Ara

Correva l'anno 1909 quando in città nasceva una delle prime squadre calcistiche italiane: il 3 ottobre alla Birreria Ronzani, in via Spaderie, nasce il Bologna Football Club. Nel 1925 il Bologna vinse il suo primo Scudetto Italiano, ma questo non è l'unico evento degno di nota di quella stagione; infatti, il 12 giugno 1925 venne posata la prima pietra del nuovissimo impianto sportivo del Bologna: lo stadio Littoriale.

Le vittorie conseguite dal Bologna in quegli anni avevano infatti portato a seguito del Club un numero sempre maggiore di tifosi, la squadra necessitava quindi di un nuovo impianto per permettere ai propri sostenitori di seguire le partite. A notare questo problema fu Leandro Arpinati,¹ un giovane tifoso animato dalla passione per il Bologna e per la politica, al tempo segretario del Fascio bolognese.

¹ Leandro Arpinati nacque a Civitella di Romagna nel 1892, fu un politico e dirigente sportivo. Nel 1914 divenne amico di Benito Mussolini, nel 1919 fa parte del "Comitato dei Fasci di azione rivoluzionaria" e nel 1924 divenne vicesegretario del Partito Nazionale Fascista. A Bologna fu il principale ideatore dello Stadio Littoriale, oggi Stadio Renato Dall'Ara, nonché uno dei personaggi di maggior spicco della città.

Bologna aveva già molti impianti sportivi comunali, ma Arpinati aveva un'idea rivoluzionaria: costruire una cittadella che, oltre alle partite del Bologna, ospitasse tutti gli sport più popolari dell'epoca, dato che nessuno degli impianti sportivi dell'epoca poteva fornire questo servizio.

Arpinati si mise all'opera cercando di individuare un luogo adatto alla realizzazione dell'opera: venne scelto un terreno vicino all'arco del Meloncello.²

Il 12 giugno 1925 venne inaugurata ufficialmente la costruzione dell'impianto sportivo, l'inaugurazione ebbe un ospite d'eccezione: Vittorio Emanuele III (Re d'Italia dal 1900 al 1946), che posò personalmente la prima pietra dello stadio. Alla cerimonia poterono partecipare anche tutti i cittadini bolognesi.

Come nome dello stadio fu scelto Littoriale, probabilmente l'ultima parola sulla scelta fa data da Mussolini, il nome doveva infatti richiamare uno dei simboli per eccellenza del fascismo: il Fascio Littorio.

Il 30 ottobre 1926 lo stesso Mussolini si presentò a Bologna per inaugurare personalmente lo stadio, data la grande importanza dell'evento.

Di questo impianto, non ancora completo, si poteva ammirare la murata esterna del Littoriale ispirata alle Terme di Caracalla fatta in mattoni a vista (ne furono utilizzati ben 400.000); inoltre le gradinate in cemento armato potevano ospitare ben 36.000 spettatori (lo stadio San Siro di Milano a quei tempi ne poteva contenere "solo" 25.000).

Nel 1929 furono ultimati i dettagli dell'impianto sportivo. A conclusione del progetto fu terminata anche la Torre Maratona, uno dei simboli storici sia dello stadio che della città, che tutt'oggi sovrasta la tribuna distinti nello stadio Dall'Ara. L'idea era di fornire la struttura di un emblema unico. La torre riprese come ideologia e fattezze quella dei portici bolognesi diventando il collegamento con i portici di San Luca; per costruirla fu necessario abbattere infatti una parte di essi, che furono ricostruiti in seguito.

Alla fine della Seconda Guerra Mondiale, quando l'attività sportiva cominciò lentamente a rifiorire all'interno dell'impianto, Il Littoriale abbandonò definitivamente il suo nome, troppo legato al regime fascista e a Mussolini, per chiamarsi semplicemente "Stadio comunale". In molte lettere dell'epoca lo stesso Comune di Bologna rinomina il Littoriale unicamente con l'appellativo "Stadio".³

Nel 1983, più precisamente il 3 giugno, lo stadio comunale cambia ancora nome: viene infatti intitolato allo storico presidente del Bologna Renato Dall'Ara, il presidente più importante e vincente della storia del Bologna.

Successivamente altre parti dello stadio furono intitolati a personaggi importantissimi della storia del Bologna Football Club:

la curva Nord dello stadio, sede del tifo più caldo della città, fu intitolata ad Andrea Costa, politico italiano originario di Imola. Nel 2009 ha cambiato nome diventando curva Giacomo Bulgarelli, storico capitano del Bologna dal 1958 al 1975 che, con la compagine rossoblù, totalizzò 492 presenze realizzando 56 goal e vinse l'ultimo scudetto del Bologna nel 1963/64.

la curva Sud dello stadio, che ospita soprattutto le tifoserie ospiti, è invece intitolata a San Luca. Nel 2018 viene affiancata alla curva un altro nome, quello di Arpad Weisz. Weisz fu un calciatore e allenatore del Bologna con cui vinse ben 2 scudetti, nel 1937 e che alla guida della squadra portò un altro successo storico in città vincendo il Trofeo dell'Expo di Parigi battendo per 4-1 il Chelsea. Purtroppo, nel 1938 Weisz fu vittima delle leggi razziali contro gli ebrei, e dovette quindi abbandonare l'Italia. Nel 1944 Arpad Weisz trovò la morte nei campi di concentramento di Auschwitz.

Terrazza Bernardini: la terrazza sorge al centro della tribuna dello stadio Renato Dall'Ara, è intitolata all'allenatore Fulvio Bernardini che conquistò l'ultimo scudetto vinto dal Bologna nella stagione 1963/64. La terrazza è composta da un'area di 900 mq e comprende il servizio catering, salotti riservati e bar.

In occasione dei Mondiali del 1990 il Dall'Ara, come molti degli impianti in Italia, è stato ristrutturato in modo da poter ospitare alcune partite della competizione. I lavori avevano una durata prevista di circa 700 giorni, ma in

² Edificato nel 1732 su disegno di Carlo Francesco Dotti, l'arco del Meloncello dà inizio al tratto di portico che sale fino al santuario di San Luca.

³ Archivio storico comunale di Bologna, *Carteggio amministrativo*, anno 1945 - Titolo x Rubrica 3 Sezione 5.

realtà la ristrutturazione ne occupò ben 927. Anche il costo non fu quello preventivato: infatti le previsioni di spesa furono di circa 40⁴ miliardi di lire, ma in realtà costò 75,58 miliardi di lire.

Lo stadio è stato rinnovato a livello architettonico ampliandone la sua capienza e portandola a 38.279 posti, è stato inoltre creato un rivestimento in acciaio alla struttura con delle scale esterne.

2. Gli stadi di Serie A

Lo stadio Dall'Ara oggi ha cambiato volto; non è più un grande impianto polisportivo come all'epoca della sua costruzione, ma fa parte dei grandi stadi italiani che nell'arco della settimana fanno da palcoscenico a migliaia di tifosi ed appassionati della Serie A.

Naturalmente, per quanto riguarda la Serie A, non si può più parlare di sport in senso stretto del termine in cui due compagini si scontrano mettendo in risalto le proprie doti tecnico/agonistiche; ad oggi il mondo sportivo professionistico viene necessariamente inserito all'interno dello sport spettacolo.

All'appassionato, sia che esso decida di seguire la partita da casa o dal vivo allo stadio, deve essere offerto un vero e proprio show a 360 gradi, che non lo intrattenga solo nei 90 minuti del match, ma lo accompagni nel prepartita, post-partita e nel corso dell'intera settimana.

Una delle constatazioni più preoccupanti riguarda la proprietà degli stadi, in quanto le società calcistiche che ad oggi risultano proprietarie sono sostanzialmente quattro nel panorama della Serie A:

- 1) Juventus Stadium, inaugurato nel 2011 ed appartenente alla Juventus Football Club S.p.A.;
- 2) Dacia Arena, stadio di proprietà dell'Udinese Calcio S.p.A.;
- 3) Mapei Stadium, in cui gioca il Sassuolo calcio e la cui proprietà è della Mapei S.p.A., società collegata alla presidenza del Sassuolo;
- 4) Gewiss Stadium, stadio di proprietà della società Atalanta.⁵

Vi è inoltre l'Olimpico di Roma, stadio appartenente al CONI in cui disputano le proprie gare interne la Lazio e la Roma.

Il dato che si può trovare più preoccupante è che su 16 impianti utilizzati per le partite di Serie A, ben 12 siano tutt'oggi di proprietà comunale

Nonostante nella competizione di Serie A le squadre risultino 20, gli stadi utilizzati sono 17 perché, Milan-Inter, Sampdoria-Genoa, Roma-Lazio condividono lo stesso impianto sportivo all'interno della propria città.

Non avere la proprietà di un asset così importante è un grosso divario che le società italiane hanno nei confronti delle maggiori società di calcio del panorama europeo; questo si può ricondurre infatti ad una grande serie di problematiche negative.

Ad oggi tali impianti sono infatti unicamente un costo per i club che devono sostenere spese elevatissime di gestione ordinaria, e spesso anche straordinaria, oltre a dover pagare un canone alle Amministrazioni pubbliche proprietarie per la concessione della gestione.

Non avendone la proprietà degli impianti, inoltre, i club non sono incentivati a fare investimenti per migliorare o fornire nuovi servizi ai propri tifosi: tutto questo comporta una diminuzione di ricavi che ipoteticamente si potrebbero realizzare.

Lo stadio dovrebbe essere infatti un vero e proprio biglietto da visita per la Società, una struttura che incentivi gli appassionati alla visita ed alla frequentazione sia nel giorno della gara sia anche nei giorni in cui non si svolgono manifestazioni sportive; lo stadio dovrebbe rappresentare un punto di riferimento e una vera e propria "casa" per i tifosi del club.

⁴ V. Puglisi, *Sviluppo e valorizzazione degli impianti sportivi. Esempi eccellenti di stadi per il calcio*, Santarcangelo di Romagna, Maggioli, 2017, pp. 91 ss.

⁵ Nel corso della stagione 2017/18 l'Atalanta ha acquistato dal Comune di Bergamo lo stadio Atleti Azzurri d'Italia a seguito di un bando di alienazione in cui l'impianto veniva destinato ad un'asta pubblica. L'acquisto è avvenuto tramite la società "Stadio Atalanta s.r.l.". Nel 2019 il Club ha iniziato i lavori di ristrutturazione dell'impianto che al 1° luglio 2019 e per sei stagioni sportive ha assunto il nome attuale dopo un accordo commerciale con l'azienda elettrotecnica Gewiss Stadium. Fonte: www.atalanta.it.

La proprietà comunale invece non incentiva tutto questo; peraltro gli iter burocratici sono lunghi necessitano spesso del coinvolgimento più soggetti pubblici. Anche questo non invoglia i club di Serie A ad investire nella ristrutturazione o costruzione *ex novo* di impianti. Spesso le ristrutturazioni sono infatti fatte unicamente per adeguarsi al cambio di determinate normative e non strutturate al fine di aumentarne la produttività ed efficienza degli impianti.

Possiamo notare inoltre come gli stadi di Serie A abbiano una età media di costruzione davvero elevata (circa 61 anni); anche in ragione di quanto sopra queste strutture non forniscono alcun comfort per i visitatori e spesso non rispondono appieno neanche ad alcuni standard di sicurezza.

Ma gli impianti di proprietà pubblica hanno altri difetti che rendono la visibilità, sicurezza e comodità per gli spettatori davvero carente.

Alcuni stadi hanno ancora la pista di atletica che, seppur non usata per nessuna disciplina sportiva, diminuisce in modo evidente la fruibilità della partita per il pubblico.

Molti degli impianti inoltre non hanno posti coperti per i propri tifosi; spesso l'unico settore in cui vi è la presenza di questo servizio è la tribuna mentre per il resto lo stadio è completamente scoperto. Questo può comportare molti problemi per quanto riguarda la frequentazione dell'impianto, soprattutto nella stagione invernale in cui si svolge gran parte del campionato.

Restrizioni particolarmente limitanti per le Società riguardano gli impianti situati all'interno della città discendono dai vincoli urbanistici e monumentali che caratterizzano dette opere., Inoltre progetti di espansione dello stadio per fornire nuovi servizi finalizzati ad aumentare i ricavi societari risultano difficilmente attuabili.

Tutte queste motivazioni hanno contribuito ad un calo costante della frequentazione degli impianti sportivi di Serie A nel corso della competizione.

Questo è un dato estremamente negativo si pensi che sui ricavi totali delle Società in Italia lo stadio rappresenta in media 250⁶ milioni di euro, ossia solo un 5% del ricavo totale.⁷

Questa informazione è sconcertante se confrontata ad il resto dell'Europa,⁸ ed ancora di più se immaginiamo, come oggi dovrebbe essere, ai club professionistici come vere proprie aziende.

Non sfruttare a pieno un asset che potrebbe fruttare enormi ricavi significa avere una grossa mancanza nel portafoglio investimenti della società che spesso sfrutta unicamente i ricavi dei diritti TV come unica fonte di guadagno.

I dati forniti dal Report Calcio 2020 redatto dalla FIGC mostrano come l'affluenza media per partita per la stagione 2018/19 sia di circa 24.000 persone a fronte di una capienza media degli stadi di 38.415 posti.

Ben il 37% dei posti all'interno degli impianti della massima competizione calcistica rimane invenduta; è infatti ormai la prassi osservare partite in Serie A in cui gran parte dei settori sono vuoti.

La Serie A dagli anni Duemila ha avuto un calo costante nella presenza dal vivo con una perdita di quasi 5.000⁹ spettatori a partita.

Questi dati sono facilmente spiegabili con le premesse fatte precedentemente: gli stadi in Italia non sono confortevoli, sicuri, non offrono servizi al tifoso oltre alla semplice visione della partita (che spesso ha visibilità molto scarsa).

Negli anni non si è tentato di modificare questo trend ed il problema con cui la Serie A deve combattere tutt'oggi è quello degli stadi vuoti, antichi, poco frequentati e con possibilità di ottenere ricavi secondari molto bassi.

⁶ V. Puglisi, Sviluppo e valorizzazione degli impianti sportivi. Esempi eccellenti di stadi per il calcio, Santarcangelo di Romagna, Maggioli, 2017, pp.25

⁷ Si pensi che, secondo il Report Calcio 2020 della FIGC, una ipotesi di riempimento del 100% degli impianti sportivi di serie A porterebbe dei ricavi potenziali aggiuntivi al campionato di 178.622.509 di euro.

⁸ Per approfondimenti su alcune realtà europee eccellenti. A. Pedici, T. Tiani, *Lo sport e le risorse finanziarie nell'Unione Europea, inquadramento della disciplina a favore della costruzione e ristrutturazione degli impianti sportivi*, in *Riv. dir. econ. sport*, 2012, 1, pp. 53-86.

⁹ M. De Antonis, *L'impianto di proprietà come risorsa per il club*, Roma, Aracne, 2004, p. 68

Infatti, è stata analizzata al momento la sola vendita dei ticket per assistere alla partita senza andare a considerare tutti gli ulteriori guadagni che le società sportive potrebbero ottenere diversificando i servizi all'interno dei propri impianti fra cui, attività commerciali, food e beverage).

Per rimanere al passo con i tempi è necessario un cambio di tendenza: questi impianti vecchi e senza comfort devono essere trasformati in stadi produttivi e multifunzionali che permettano di ottenere entrate diverse dal ticketing e coinvolgano tifosi e altre aziende nel corso di tutta la settimana.

3. Il restyling dello stadio Renato Dall'Ara

Lo stadio Dall'Ara presenta molte delle problematiche come la strutturazione degli spazi, già a partire dalla pista di atletica attorno al campo, nonché alla previsione della copertura solo della Tribuna e non di tutti gli altri settori degli spalti fino ad arrivare alla copertura solo della Tribuna i disagi sono svariati; all'interno dello stadio al momento vi sono inoltre pochissimi servizi commerciali o di intrattenimento che permettano al tifoso di prolungare la propria permanenza e rappresentino quindi una fonte di guadagno aggiuntiva per la Società. Inoltre, l'impianto ha ben 94 anni e per questo ha costi di gestione elevatissimi che sono sostenuti dalla stessa società sportiva.

Per questo motivo la nuova proprietà del Bologna FC ha deciso di ristrutturare completamente l'impianto per modernizzarlo, renderlo un luogo di ritrovo per appassionati calcistici e non, ma soprattutto con una visione a lungo periodo per trasformare una struttura così importante in una fonte di ricavo per la società sportiva.

Purtroppo, ad oggi non esiste ancora una piattaforma progettuale definita in ogni suo aspetto e pertanto verranno illustrati i possibili passaggi della realizzazione del progetto di ristrutturazione, avviando l'indagine dalle dichiarazioni degli attori coinvolti all'interno, ossia il Comune di Bologna e lo stesso Bologna Football Club 1909, nonché sulle possibili soluzioni normative che potrebbe seguire l'iter amministrativo a supporto del progetto architettonico.

Della ristrutturazione saranno analizzati cinque aspetti principali:

- 1) Iter amministrativo per la riqualificazione dello stadio Dall'Ara
- 2) Stadi sostitutivi in cui giocherà la squadra durante i lavori
- 3) Finanziamenti per la costruzione
- 4) Nuovi servizi offerti

Ruolo del Comune di Bologna.

4. Iter amministrativo per la riqualificazione del Dall'Ara

La stagione sportiva 2014/15 ha segnato un punto di svolta per il Bologna; dopo una stagione deludente conclusa con la retrocessione della società Bologna FC in Serie B, una nuova cordata di imprenditori nord-americani, con a capo Joey Saputo, ha acquisito la società.

La volontà della nuova proprietà è chiara: la Società deve compiere un processo graduale e costante di crescita per cercare di agganciare le prime posizioni in campionato e poter un giorno disputare anche le competizioni europee.

Per fare questo si è deciso di compiere un miglioramento su vari fronti: tra cui lo sviluppo del Settore Giovanile che dovrà fornire nuovi talenti da lanciare nel massimo campionato di calcio ed infine quelle delle infrastrutture. Per una società calcistica che voglia rilanciarsi ai massimi livelli anche sul piano europeo è considerato necessario, infatti, avere un centro tecnico ed un impianto sportivo adeguato ai tempi, anche per la cura dei futuri atleti della prima squadra.

Proprio per questo, già dalle prime fasi a seguito dell'acquisto della società calcistica, il presidente Joey Saputo, coadiuvato nel progetto dall'amministratore delegato Claudio Fenucci, ha manifestato subito il desiderio di riqualificare completamente lo stadio Renato Dall'Ara o, se non fosse possibile attuare il restyling sulla struttura, costruire un nuovo impianto per le partite casalinghe del Bologna FC, in modo da poterlo sfruttare nell'arco di tutta la settimana e poter offrire una moltitudine di servizi, non solo di tipo sportivo, agli appassionati del club o ai semplici cittadini bolognesi.

Per questo, già nel 2015, il Bologna FC ha deciso di effettuare un primo intervento di aggiornamento e sistemazione su alcune zone specifiche dell'impianto,¹⁰ per rendere più confortevole e fruibile la vista per gli spettatori, prima di affrontare il vero e proprio *iter* di ristrutturazione.

Il primo passo di questo lungo percorso è stato effettuato nel 2015, allorché la Società ha deciso di affidare all'azienda Larry Smith¹¹ l'incarico per svolgere un'analisi strategica preliminare per una eventuale ristrutturazione del Dall'Ara.

Ciò al fine di verificare la possibilità di riqualificare l'impianto studiando alternative finalizzate al miglioramento dell'esperienza del tifoso nel giorno della partita e, in generale, la fruibilità dell'impianto.

Lo stadio Renato Dall'Ara è di proprietà del Comune di Bologna ed è attualmente utilizzato dal Bologna FC, in forza di una concessione amministrativa; circostanza questa che condiziona in modo evidente le scelte e le modalità operative di ristrutturazione.¹²

Per questa tipologia di impianti, essendo di proprietà del Comune e destinati ad un pubblico servizio, esiste un vincolo funzionale¹³ per il quale debbano essere utilizzati in favore della collettività.

L'Amministrazione proprietaria può peraltro decidere di affidare la gestione dell'impianto a soggetti terzi che si faranno carico dei costi e delle responsabilità di gestione ottenendo però in cambio gli eventuali profitti che l'impianto sportivo frutterà, secondo lo schema tipico del contratto di concessione (ora disciplinato dal decreto legislativo. 18 aprile 2016, n. 50, cd. "Codice dei contratti pubblici").¹⁴

Nella concessione in essere, il Bologna FC è altresì tenuto al pagamento di un canone annuo a favore del Comune oltre che all'assunzione delle spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Per quanto riguarda gli impianti sportivi, il *Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di quartiere*¹⁵ del Comune di Bologna suddivide gli impianti sportivi di proprietà comunale in due tipologie diverse: impianti di rilevanza cittadina ed impianti di quartiere.

Lo stadio Dall'Ara rientra tra gli impianti di rilevanza cittadina: questa particolare tipologia di impianti comprende quelle strutture che per la loro struttura, attività, dimensione, ampiezza dell'utenza o destinazione d'uso assolvono funzioni di interesse generale per la città.¹⁶

La concessione di queste particolari strutture, secondo l'articolo 15 del richiamato regolamento comunale, si effettua tramite una procedura ad evidenza pubblica: il soggetto vincitore della stessa stipulerà apposita convenzione con l'amministrazione concedente.

Lo stadio Dall'Ara è anche un monumento storico nazionale e come tale è tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e dal Ministro dei Beni Ambientali e Culturali.¹⁷

Nella lista dei Beni della Soprintendenza di Bologna si trova infatti anche lo stadio, denominato Stadio Comunale (ex littoriale) e identificato con ID 347397.¹⁸

¹⁰ Gli interventi hanno riguardato principalmente la copertura della pista di atletica, la sostituzione dei vecchi seggiolini con delle sedute completamente nuove, rifacimento dell'area *hospitality* in tribuna e un nuovo bar nel settore distinti.

¹¹ Larry Smith è una società di consulenza che ha effettuato anche il restyling dello stadio Friuli, la società è specializzata nel settore del retail immobiliare, nella gestione di parchi e centri commerciali e nei servizi di leasing. Nel 2017 viene acquisita dalla società inglese Savills. Tra i servizi offerti dalla società rientrano anche gli impianti sportivi, la stessa azienda afferma infatti che: "abbiamo un'esperienza impareggiabile nell'analisi e studi di fattibilità condotti su impianti sportivi, aree eventi e palazzetti sportivi di ogni genere". www.savills.it.

¹² Lo Stadio Comunale Renato Dall'Ara è inserito nel Registro delle proprietà del Comune bolognese alla sezione impianti sportivi 1, Comune di Bologna - Settore Edilizia e Patrimonio. Elenco fabbricati di proprietà comunale in www.comune.bologna.it.

¹³ Cons. St., sez. V, 2 maggio 2013, n. 2385, in www.dejure.it.

¹⁴ In particolare, all'articolo 3 del Codice dei contratti pubblici, lett. vv) viene definita la "concessione di servizi" come un "contratto a titolo oneroso in cui una o più stazione appaltanti affidano la gestione o fornitura di determinati servizi riconoscendo a titolo corrispettivo unicamente il diritto di gestione, tale diritto può essere accompagnato da un prezzo".

¹⁵ Tale regolamento è entrato in vigore con l'Ordine del Giorno 181 del 2005 del Comune di Bologna ed è stato modificato da 2 delibere: Odg n. 62/2009 e Odg n. 89/2013.

¹⁶ *Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di Quartiere*, articolo 2 comma 2.

¹⁷ Cfr. decreto legislativo 42 del 2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio).

¹⁸ Lista Beni Ministero dei Beni ambientali e culturali, codice stadio 347397, in www.vincolinrete.beniculturali.it.

Per avviare l'iter di riqualificazione del Dall'Ara il Bologna FC non deve quindi interfacciarsi solo con il Comune, ma anche con la Soprintendenza per farle vagliare il progetto e riceverne l'approvazione.

Proprio per questo nel 2016 il Comune e la società hanno depositato il progetto preliminare dell'intervento di riqualificazione presso la Soprintendenza ai beni architettonici di Bologna che nello stesso anno ha rilasciato parere favorevole "con alcune prescrizioni che saranno recepite nelle successive fasi progettuali".¹⁹

La presentazione in via ufficiale del progetto preliminare per il nuovo stadio Renato Dall'Ara è avvenuta nel 2019 nell'ambito di apposita conferenza stampa.

Il nuovo stadio sarà un mix tra antico e moderno: verrà infatti mantenuta l'architettura storica, ma l'impianto avrà nuovi punti di forza per garantire ogni comodità ai propri tifosi. Le tre aree di maggior rilievo saranno la copertura totale dello stadio, aree di servizi ed *hospitality* del tutto rinnovate ed innovative e lo sfruttamento di tecnologie avanzate.

Nella conferenza stampa sono state illustrate le modifiche che saranno apportate all'impianto. La ristrutturazione dello stadio riguarderà vari punti:

- la capienza dell'impianto sarà di 27.000 posti espandibili però ad oltre 29.000 ampliando il numero delle file nella parte superiore dello stadio;
- la tribuna Bernardini che ad oggi si trova a 18 metri dal campo a seguito della riqualificazione si troverà a 7,5 metri ed ingloberà anche le panchine delle squadre;
- le curve – che oggi si trovano a ben 43,5 metri - saranno portate anch'esse a 7,5;
- tutti i settori avranno accessibilità per i diversamente abili²⁰ con 65 posti dedicati.

Per quanto riguarda la copertura totale dell'impianto, questa sarà leggermente arretrata rispetto al paramento murario del 1927, permettendo di mettere in risalto ancora di più la nuova muratura che sarà restaurata ripulendo ed integrando le eventuali parti mancanti una volta liberato lo stadio dalla struttura in metallo del '90. La copertura sarà realizzata in alluminio leggero e valorizzerà l'illuminazione dell'impianto. Grazie alla scelta di allontanarla leggermente dalla muratura dall'ultimo piano del Dall'Ara sarà possibile godere anche di una vista panoramica della città. Tale copertura è formata da pannellature opache in alluminio che formano 3 unghie che si sovrappongono lasciando passare sia la luce che l'aria, per quanto riguarda la copertura della Maratona questa sarà realizzata in materiale trasparente in modo da poterla vedere anche dentro lo stadio.

Molta importanza è data alla sicurezza, si avranno 28 accessi allo stadio e viene inoltre confermato che sarà possibile svuotare lo stadio e mettere in sicurezza gli spettatori in meno di 5 minuti in caso necessità. È stato fatto anche un adeguamento sismico per rendere lo stadio ancora più sicuro.

È in studio un utilizzo di energie alternative come pannelli fotovoltaici da inserire sulla copertura dello stadio o l'utilizzo della geotermia.

La Torre Maratona sarà consolidata dal punto di vista statico, non sarà però utilizzata per eventi o iniziative.

L'iter amministrativo per la riqualificazione dello stadio Dall'Ara è attualmente disciplinato dalla legge n. 147/2013,²¹ parzialmente derogatoria rispetto alla normativa generale sull'affidamento ed esecuzione dei contratti di opera pubblica (d.lgs. n. 50/2016),²² ma a breve la disciplina sarà sostituita dalla nuova disciplina di cui al d.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38 che contiene la parziale abrogazione delle disposizioni in materia di impianti di cui alla l. 147/2013, in favore dell'inserimento di nuove misure di concentrazione, accelerazione e semplificazione volte a

¹⁹ Nota numero 2 del Bologna FC del 10/09/2016, in www.bolognafc.it.

²⁰ Secondo la guida UEFA agli stadi di qualità questo è un servizio che deve essere necessariamente presente in uno stadio moderno. Nel progetto dovrebbero essere inseriti accessi, posti a sedere e aree di ristoro anche per i tifosi disabili in modo che possano godere della partita esattamente come gli altri spettatori. Guida UEFA agli stadi di qualità, sez. 44, p. 68.

²¹ Per quanto riguarda gli impianti sportivi ulteriori aggiornamenti alla legge 143/2017 sono forniti dall'articolo 62 del decreto-legge 50/2017, successivamente convertito dalla legge 96/2017, la così detta "Legge sugli stadi".

²² Secondo il d.lgs. n. 50/2016, la realizzazione di interventi infrastrutturali commissionati da un'Amministrazione (comprensivi quindi anche quelli di ristrutturazione di un'opera pubblica) può avvenire secondo le diverse modalità dell'appalto o del contratto di concessione (quest'ultimo ricompreso nel più ampio *genus* dei contratti di partenariato pubblico-privato), il secondo caratterizzato dal trasferimento in capo all'affidatario del cd. "rischio operativo" correlato alla gestione dell'opera realizzata con oneri economici totalmente o parzialmente a carico di quest'ultimo (cfr. art. 3, comma 1, lett. uu e zz, d.lgs. n. 50/2016).

favore l'ammodernamento e la ristrutturazione degli impianti. Dunque, a partire dal 1° gennaio 2021 la procedura che verrà seguita è quella prevista dall'art. 4 del nuovo d.lgs. 3/2021.

Al fine di favorire la ristrutturazione degli impianti, appare di notevole interesse anche l'art.55-bis (Sblocca stadi) del d.l. n. 76/2020 convertito con legge n. 120/2020 che contiene ulteriori deroghe in chiave semplificatoria al codice dei contratti pubblici.²³

La modalità con cui avverrà la ristrutturazione dello stadio Renato Dall'Ara sarà la concessione di lavori pubblici. In particolare, sarà utilizzata la finanza di progetto²⁴ o *project financing*. La concessione in questo caso sarà affidata ponendo a base della procedura di affidamento un progetto su iniziativa di un soggetto promotore (nel caso di specie, il Bologna FC) e che contempra l'utilizzo di risorse parziali o totali del privato.

Come già accennato, il progetto riguardante sia lo stadio sia le aree circostanti in base alla successione tra le normative di cui ai commi 304 e 305 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 e agli artt. 3 e 4 del d.lgs. 38/2021, prevede i seguenti passaggi:

- 1) Come anticipato, il progetto preliminare è già stato autorizzato dalla Soprintendenza di Bologna. La medesima Amministrazione dovrà dare una valutazione anche sulle ultime modifiche strutturali e progettuali che ha avuto il progetto.
- 2) Il soggetto promotore presenta al Comune, uno studio di fattibilità (a valere quale progetto preliminare) accompagnato da un piano economico-finanziario. Anche questo studio è già pronto; le due parti già nel 2018 avevano istituito infatti un tavolo tecnico in cui era stato discusso il progetto di riqualificazione dello stadio, delle aree circostanti e dello sviluppo del progetto urbanistico in modo da poter redigere tale documento. Infatti, lo studio di fattibilità può comprendere anche la costruzione di aree con destinazione diversa da quella sportiva, sono esclusi però la realizzazione di complessi di edilizia residenziale.
- 3) Il soggetto promotore presenta lo studio di fattibilità al Comune che indirà un Conferenza dei Servizi preliminare ed entro 90 giorni dovrà dichiarare la pubblica utilità del progetto in caso di approvazione. L'amministratore delegato del Bologna FC ha sottolineato però che il promotore non sarà lo stesso Bologna, ma una società veicolo che al suo interno comprenderà la società sportiva, un partner industriale, una società di gestione di impianti sportivi ed una impresa vicina alla famiglia del Presidente Joey Saputo che garantirà solidità economica e credibilità presso banche e altri finanziatori; quest'ultima sarà l'azionista di riferimento. L'amministratore delegato ha affermato inoltre che lo studio di fattibilità, pur essendo già pronto, sarà consegnato solo quando si sarà individuato il partner industriale e sarà quindi costituita la società veicolo.

²³ Di particolare interesse sono il comma "1-bis. Al fine di prevenire il consumo di suolo e di rendere maggiormente efficienti gli impianti sportivi destinati ad accogliere competizioni agonistiche di livello professionistico, nonché allo scopo di garantire l'adeguamento di tali impianti agli standard internazionali di sicurezza, salute e incolumità pubbliche, il soggetto che intenda realizzare gli interventi di cui al comma 1 può procedere anche in deroga agli articoli 10, 12, 13, 136 e 140 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e alle eventuali dichiarazioni di interesse culturale o pubblico già adottate, nel rispetto dei soli specifici elementi strutturali, architettonici o visuali di cui sia strettamente necessaria a fini testimoniali la conservazione o la riproduzione anche in forme e dimensioni diverse da quella originaria. L'individuazione di tali elementi, qualora presenti, è rimessa al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, il quale ne indica modalità e forme di conservazione, anche distaccata dal nuovo impianto sportivo, mediante interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia volti alla migliore fruibilità dell'impianto medesimo. Il provvedimento di cui al periodo precedente è adottato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta del proprietario o del concessionario dell'impianto sportivo, prorogabile una sola volta di ulteriori trenta giorni per l'acquisizione di documenti che non siano già in possesso della sovrintendenza territorialmente competente e che siano necessari all'istruttoria. Decorso tale termine senza che il Ministero abbia completato la verifica, il vincolo di tutela artistica, storica e culturale ricadente sull'impianto sportivo viene meno e cessano gli effetti delle dichiarazioni di interesse culturale eventualmente già adottate" e il comma "1-ter. Nell'adozione del provvedimento di cui al comma 1-bis, il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo tiene conto che l'esigenza di preservare il valore testimoniale dell'impianto è recessiva rispetto all'esigenza di garantire la funzionalità dell'impianto medesimo ai fini della sicurezza, della salute e della incolumità pubbliche, nonché dell'adeguamento agli standard internazionali e della sostenibilità economico-finanziaria dell'impianto. La predetta esigenza prevalente rileva anche ai fini delle valutazioni di impatto ambientale e di compatibilità paesaggistica dell'intervento".

²⁴ La disciplina finanza di progetto è rinvenibile all'art. 183, d.lgs. n. 50/2016.

- 4) A seguito della dichiarazione di pubblico interesse, il promotore dovrà presentare al Comune il progetto definitivo, Il Comune di Bologna, una volta presentato tale progetto, dovrà indire quindi una conferenza dei servizi decisoria e deliberare in via definitiva sul progetto entro 120 giorni.
- 5) Essendo lo stadio Dall'Ara un impianto di proprietà pubblica il progetto sarà infatti soggetto ad una gara ad evidenza pubblica²⁵ che dovrà concludersi entro 90 giorni. A questa procedura è invitato anche il soggetto promotore, che nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dall'aggiudicazione laddove dichiararsi di assumere la migliore offerta presentata nella gara. È di fondamentale importanza sottolineare quindi come la società felsinea potrebbe anche non aggiudicarsi la gara (qualora non presenti la migliore offerta), ma se soggetto promotore avrebbe la facoltà di andare a pareggiare l'offerta vincitrice presentata da altro *competitor*.

L'11 febbraio 2020 il Bologna, attraverso una nota²⁶ ufficiale sul proprio sito, ha comunicato di aver costituito la Società veicolo e promotore del progetto di ristrutturazione dello stadio Renato Dall'Ara.

La Società è denominata "Bologna Stadio S.p.A." ed avrà per oggetto sociale sia la parte della riqualificazione sia quella della gestione del Dall'Ara. Il Consiglio di Amministrazione di questa società è formato da Joey Saputo come Presidente e dallo stesso Claudio Fenucci come Vicepresidente Esecutivo. Nello stesso anno la Società ha individuato anche il partner industriale per la riqualificazione dello stadio, individuato nella società *Fincantieri Infrastructure*.

Questo è un passo molto importante in quanto, il 24 giugno 2020, ha permesso al Bologna di avviare in modo ufficiale l'iter di ristrutturazione dello stadio.²⁷

Il 27 ottobre 2020 con una nota congiunta del Comune e del Bologna FC viene annunciato che è stato dato il via libera al progetto attraverso l'approvazione della dichiarazione di pubblico interesse grazie alla delibera della Giunta Comunale del 27 ottobre 2020 n. 436093, a seguito della Conferenza preliminare dei servizi in cui si sono riuniti tutti gli enti interessati.

Assieme all'annuncio sono seguite anche maggiori informazioni per quanto riguarda i passi successivi.

Infatti, i lavori per la ristrutturazione dello stadio partiranno nell'anno 2022/23 a seguito del completamento dell'iter burocratico: il nuovo impianto dovrebbe essere pronto in circa 2 anni.

Le ipotesi in ordine ai termini e condizioni della concessione sono diverse.

Una prima ipotesi è una concessione temporale dello stadio al club di circa 15-20 anni e comunque rientrante nei tempi per coprire il piano finanziario e degli investimenti operati.²⁸

Una seconda ipotesi, vagliata dallo stesso Amministratore delegato nella presentazione ufficiale del progetto preliminare, riguarda il diritto di superficie.

Il diritto di superficie è regolamentato dall'articolo 952 del c.c. in base al quale il proprietario di una determinata superficie può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Questa ipotesi vedrebbe quindi concedere il diritto di superficie da parte del Comune non al Bologna FC ma al soggetto concessionario, ossia la Bologna Stadio S.p.A.

Il club potrà quindi usufruire di questo diritto e gestire l'impianto a seguito della ristrutturazione, avrà a suo carico tutti gli oneri e le responsabilità della gestione, ma a sua volta potrà gestire tutti i servizi ed i relativi ricavi all'interno del Dall'Ara come meglio crede.

²⁵ Lo stesso Codice dei contratti pubblici dispone che una volta ritenuto idoneo il progetto presentato dal soggetto promotore, questo sarà necessariamente posto a base di gara. Se il proponente non risulta il vincitore della gara ha comunque 15 giorni di tempo per esercitare il diritto di prelazione. Codice dei contratti pubblici, Titolo I, art. 183, comma 15.

²⁶ Nota numero 38 del Bologna FC dell'11/02/2020, in www.bolognafc.it.

²⁷ La conferma è arrivata dallo stesso Comune di Bologna con il comunicato stampa del 24 giugno 2020, in www.comune.bologna.it.

²⁸ La modalità di concessione di un impianto sportivo varia a seconda che l'impianto sia a rilevanza circoscrizionale (nel caso del Comune di Bologna gli impianti di quartiere) con concessioni di tipo annuale, oppure di rilevanza cittadina come per il caso del Dall'Ara con concessioni pluriennali. Una concessione di tipo pluriennale sarà maggiormente vantaggiosa nella redazione di un *business plan* per impianti che oltre ad attività ludica si concentrino anche sull'attività imprenditoriale, ciò non sarebbe possibile con concessioni di breve termine. Cfr. V. Porzia, *Gli impianti sportivi pubblici*, in *Riv. dir. sport.*, 2017, 1, pp. 100-119.

Per l'articolo 953 del c.c. vi è inoltre la possibilità di costituire un diritto di superficie a tempo determinato sul suolo di proprietà del Comune, come avvenuto nell'accordo tra Juventus²⁹ e Comune di Torino che nella costruzione dell'Allianz Stadium hanno stipulato un diritto di superficie di 99 anni. Durante la vigenza dell'accordo la Juventus è proprietaria a tutti gli effetti dell'impianto, ma alla scadenza del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo acquista anche la proprietà della costruzione.

Questa modalità è quella che molto probabilmente verrà utilizzata, infatti nel comunicato stampa³⁰ del Comune in cui veniva annunciato l'inizio dell'iter amministrativo si legge che nella proposta del Bologna FC come modalità di concessione sarà utilizzato il diritto di superficie oneroso per 40 anni dello Stadio e che le modalità con cui sarà possibile effettuare questa operazione saranno definite in seguito alla progettazione definitiva.³¹

5. I finanziamenti per la costruzione dello stadio

Una voce molto importante della riqualificazione dello stadio riguarda i costi ed i relativi finanziamenti per poter realizzare il nuovo impianto.

I costi per la ristrutturazione non sono ancora certi, ma sicuramente l'operatore che vi procederà dovrà fare un ingente investimento, per questo è di fondamentale importanza trovare dei partner adeguati.

I costi dell'operazione secondo le prime stime del 2015, quando il Bologna FC ha manifestato la volontà di ristrutturare lo stadio, dovevano aggirarsi attorno ai 60 milioni di euro; rispetto alle stime iniziali detti costi sono aumentati e dovrebbero aggirarsi attorno agli 80/85 milioni. Questo è dovuto anche alle problematiche per ovviare alla stabilità della struttura e all'aggiunta del rifacimento e avvicinamento anche delle tribune che inizialmente non erano state prese in considerazione.

Ulteriori spese potrebbero essere dovute alla riqualificazione della zona dell'antistadio ed alla eventuale costruzione dello stadio temporaneo. Il totale dell'operazione quindi, considerando anche tali investimenti, dovrebbe aggirarsi sui 100/110 milioni di euro.

Da parte sua il Comune di Bologna, quale partner pubblico dell'operazione di partenariato pubblico privato,³² parteciperà al *restyling* finanziando circa 1/3³³ dei lavori; il costo stimato della cifra che dovrà versare il Comune bolognese è di circa 30 milioni di euro.

²⁹ La delibera del Comune di Torino n. 27 2002 – 11902/066 trasferiva il diritto di superficie dello Stadio delle Alpi dal Comune di Torino alla società Juventus FC S.p.A. La motivazione è stata trovata nell'interesse strategico nell'aver uno stadio di proprietà da parte di una squadra professionistica per rimanere in linea con le tendenze europee. Il Comune ha applicato inoltre una variante urbanistica all'area trasformando il terreno da area per Servizi Pubblici ad area destinata in parte anche ad attività terziarie ed attrezzature di servizio alle persone ed alle imprese. In questo modo, citando la stessa delibera comunale: "Viene così a mancare il presupposto, in relazione anche ai numerosi impianti sportivi offerti al pubblico dalla Città, per mantenere ad uso pubblico l'impianto sportivo, con la conseguente possibilità di rendere patrimonialmente disponibile tale complesso immobiliare per il venir meno della sua destinazione diretta a pubblico servizio". La Juventus FC ha così potuto acquisire il diritto di superficie per 99 anni rinnovabile dell'area tramite un corrispettivo di euro 25.000.000.

³⁰ Inoltre, il Comune di Bologna da atto che la proposta sullo stadio prevede anche la cessione del diritto di superficie oneroso dell'immobile per quaranta anni attraverso una apposita convezione. Giunta Comune di Bologna n. 436093 del 27 ottobre 2020, "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".

³¹ Per quanto riguarda le modalità con cui avverrà il diritto di superficie dello stadio Dall'Ara non si hanno ancora certezze. Gli impianti sportivi comunali secondo l'articolo 826 c.c. appartengono al patrimonio indisponibile dello Stato e per l'articolo 828 del c.c. non possono essere sottratti alla loro destinazione di uso pubblico se non per le modalità stabilite dalla legge. Un esempio di come avvenga questa operazione, oltre al caso Juventus, può essere rinvenuto attraverso lo studio della ristrutturazione dello Stadio Friuli di Udine. In quel particolare contesto il Comune di Udine ha trasformato urbanisticamente l'area in cui sorgeva lo stadio da patrimonio indisponibile a disponibile con la giustificazione che lo stadio non aveva più destinazione pubblica in senso proprio essendo affidato da decenni alla gestione concessoria di un privato (Udinese S.p.A.). Attraverso questa operazione è stato così possibile costituire un diritto di superficie che è stata acquisito in modo oneroso dalla stessa società a seguito di una gara ad evidenza pubblica avente ad oggetto anche la progettazione ed esecuzione dei lavori di ristrutturazione. Delibera ANAC numero 48 del 17 giugno 2015. Fasc. 120/2014: *Contratto tra Udinese Calcio S.p.A. ed il Comune di Udine per la ristrutturazione dello Stadio "Friuli"*.

³² Il contratto di concessione è riconducibile al *genus* del contratto di partenariato pubblico privato (cfr. art. 180, comma 8, d.lgs. n. 50/2016) definito dall'art. 3, comma 1 lett. eee) dello stesso decreto come: "il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale

D'altro canto il ricorso al partenariato pubblico privato per la realizzazione/ristrutturazione di stadi appartiene all'esperienza amministrativa di molti Stati Europei Germania³⁴ e Francia³⁵ (ristrutturazione degli stadi rispettivamente dei Mondiali del 2006 e di quelli degli Europei del 2016).

A seguito della presentazione al Comune, il 24 giugno 2020, dello studio di fattibilità il Comune ha dichiarato che parteciperà con un intervento di 30 milioni per realizzare il progetto.³⁶

Sempre nel 2020 la società veicolo ha sottoscritto un accordo per il finanziamento del *restyling* dello stadio Renato Dall'Ara con l'Istituto per il Credito Sportivo.³⁷

Non si hanno ancora fonti certe su quanto dovrebbe ammontare il finanziamento dell'Istituto per il Credito Sportivo; questo dovrebbe aggirarsi però attorno ai 50 milioni.

In conclusione, per quanto riguarda le fonti di finanziamento per lo stadio queste dovrebbero essere suddivise come segue:

- 1) investimento da parte del Comune di Bologna di circa 40 milioni;
- 2) investimento diretto da parte del Bologna FC di 20 milioni;
- 3) finanziamento sottoscritto dalla società Bologna Stadio S.p.A. con l'Istituto per il Credito Sportivo di circa 50 milioni.

Per coprire questi costi il Bologna ha redatto un piano economico finanziario³⁸ che esplica le modalità con cui la società intende rientrare di questo investimento.

Il piano finanziario si basa su 2 pilastri: il primo è l'impresa garante all'interno della società Bologna Stadio.

La parte prevalente del piano si basa però su un progetto che incrementi gradualmente i ricavi connessi allo stadio sia grazie alle nuove aree *hospitality* e agli innovativi servizi offerti sia creando una nuova dimensione dello stadio che sarà fruibile 7 giorni su 7. Insieme alla versione sportiva dovrà integrarsi anche quella culturale dato l'importanza della struttura per la città di Bologna e la sua storia. Si cercherà quindi di attirare visitatori sia per lo stadio in sé sia per manifestazioni anche a sfondo culturale che possano avere una clientela variegata.

una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore”.

³³ Il finanziamento della pubblica amministrazione, per garantire un equilibrio economico finanziario, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo complessivo dell'investimento. All'interno di tale investimento vengono considerato il prezzo pattuito sommato ad eventuali garanzie pubbliche o cessioni di immobili. L'investimento del Comune di Bologna rientrerebbe quindi nel tetto massimo stabilito dal Codice dei contratti pubblici art. 180 comma 6.

³⁴ Per ospitare i Mondiali del 2006 in Germania la nazione tedesca ha deciso di puntare in modo marcato sul Partenariato Pubblico Privato. Negli stadi costruiti o ristrutturati per la manifestazione ben il 41% delle operazioni ha avuto un apporto di fondi pubblici derivanti da Municipalità, Governo Federale o Governo Centrale.

³⁵ Anche in Francia questo modello è stato ampiamente utilizzato già dal 1998, dal 2004 viene approvata anche una specifica legge per il Partenariato. Per gli Europei del 2016 è stato utilizzato per finanziare gli stadi di Lille, Marsiglia, Bordeaux e Nizza con un investimento totale di 927 milioni di euro.

³⁶ Cfr. delibera della Giunta del 27 ottobre 2020 n.436093.

³⁷ L'Istituto di Credito Sportivo è un ente pubblico con personalità giuridica, che concede mutui a medio/lungo termine con tassi particolarmente agevolati per attività legate al mondo dello sport o alla cultura. Il finanziamento può essere richiesto sia da un soggetto pubblico che da un privato come ad esempio una società calcistica; le spese ammissibili devono essere connesse al mondo sportivo e tra queste rientrano naturalmente anche la costruzione o ristrutturazione di impianti sportivi. Il privato che intenda chiedere un finanziamento dovrà fare recepire la domanda all'Istituto di Credito Sportivo con allegato anche il progetto che si intende realizzare e l'indicazione dei costi e spese per cui si richiede il mutuo ed il relativo piano finanziario con cui si illustrano le modalità di rientro dell'investimento. L'Istituto valuterà il progetto dando poi una risposta al richiedente; nella decisione sul progetto vi deve essere necessariamente anche il parere del CONI per ottenere il via libera al finanziamento. Per i approfondimenti sull'Istituto di Credito Sportivo cfr. C. Bottari, F. Franceschetti, G. Paruto, *Elementi organizzativi e gestionali dello sport*, Bologna, Bononia University Press, 2018, pp. 205-209.

³⁸ Attraverso la delibera della Giunta del 14 luglio 2020, n. 281084 il Comune di Bologna ha dato il via libera al prelievo dal “Fondo di Riserva” e al “Fondo di riserva di Cassa” di 50.000 € per la ricerca di un professionista esperto nel settore che possa valutare il piano economico finanziario e la relativa sostenibilità finanziaria.

6. I nuovi servizi all'interno dello stadio Renato Dall'Ara

È necessario a questo punto necessario analizzare più approfonditamente come il Bologna tenterà di ottenere ricavi tali da coprire il costo sostenuto e che in futuro sia anche remunerativo.

L'idea di uno stadio Dall'Ara "all'inglese" che diventi una vera e propria casa per tifosi, appassionati o semplici frequentatori dell'impianto, ha preso sempre più piede. Il club tenterà di creare una struttura che possa essere remunerativa sia nei giorni del *matchday* con vendita dei biglietti e servizi offerti ai tifosi, ma anche nei giorni *no matchday* in cui lo stadio potrà essere sfruttato per i suoi servizi, conferenze o iniziative culturali che si svolgeranno al suo interno.

Questa possibilità è attuabile anche grazie alle disposizioni di cui d.l. 50/2017, art. 62 comma 1, oggi trasposte all'art. 4, co. 13 del d.lgs. 38/2021 che prevedono che un impianto sportivo – onde perseguire l'obiettivo dell'equilibrio economico finanziario - possa comprendere nella sua costruzione o ristrutturazione anche immobili che abbiano una destinazione d'uso non sportiva, ma funzionali al finanziamento della struttura.

Una voce che non sarà trattata nello specifico è quella del ticketing. Sul punto l'idea della Società è infatti chiara: la capienza sarà diminuita, ma questo è reso necessario dalla volontà di avere un Dall'Ara che possa avvicinarsi al tutto esaurito in quasi tutte le partite.

La scelta di ridurre la capienza dovrebbe portare alla società diversi vantaggi non solo discendenti dalle entrate dirette dalla vendita dei biglietti e da tutti i servizi che tifosi ed aziende decideranno di utilizzare all'interno, ma anche perché si potrà vendere un prodotto più competitivo, coinvolgente ed emozionante per le riprese delle emittenti TV.

A questo proposito è però necessario valutare quai sono i nuovi servizi che potrebbero essere previsti all'interno dell'impianto.

La prima idea del Bologna FC è stata quella, oltre a ristrutturare il Dall'Ara, di sfruttare anche delle aree compensative in cui poter costruire delle aree multiservizi con l'aiuto di vari partner privati.

In particolare, la società aveva nelle sue intenzioni originarie quelle di costruire anche una città della moda e una città dello sport.

Il club aveva individuato 3 aree per costruire tali strutture:

- Ex centro sportivo Cierrebi nel quartiere Porto-Saragozza di Bologna. In questa zona sarebbe stato costruito un supermercato, mentre nella parte restante della zona sarebbe stata costruita una "casa dello sport" in cui sarebbero state ospitate anche le società dilettantistiche che attualmente svolgono la loro attività sotto le curve del Dall'Ara e che, a seguito della ristrutturazione, non avranno più questa opportunità. Per questo progetto il Bologna FC aveva già trovato un partner industriale, il Gruppo Maccaferri,³⁹ con cui avrebbe acquisito la proprietà del Cierrebi e proceduto alla costruzione delle opere.
- La seconda area è stata individuata nel parco dei Prati di Caprara; in questa zona l'idea era quella di costruire un centro commerciale e formare una vera cittadella della moda. In questo spazio sarebbe dovuto sorgere anche un quartiere residenziale.
- L'ultima area in esame è quella dell'Antistadio. Per quanto riguarda questa struttura il progetto era quello di utilizzarla per ampliare i parcheggi disponibili per lo stadio e allo stesso tempo riqualificare anche la struttura sportiva per creare un ulteriore spazio sportivo, magari per il settore giovanile del Bologna.

Questi progetti sarebbero serviti come aree compensative alla ristrutturazione dello stadio. Infatti, il Bologna avrebbe sfruttato queste aree per concederle ad aziende private ed avere quindi ulteriori finanziamenti per l'investimento sul Dall'Ara.

I progetti relativi alle zone Cierrebi e Prati di Caprara sono però stati abbandonati, trovando infatti l'opposizione di molti cittadini⁴⁰ e residenti; lo stesso sindaco di Bologna Virginio Merola ha dichiarato, alla presentazione ufficiale dello stadio, che non sarebbe stato impiegate delle aree del suolo della città per nuovi

³⁹ Nota del Bologna FC del 03/04/2017, in www.bolognafc.it.

⁴⁰ Le proteste dei cittadini sono state molto pronunciate sia per i Prati di Caprara che per la zona del Cierrebi, ed è stato costituito un comitato chiamato "Rigenerazione no Speculazione" che ha l'obiettivo di tutelare queste aree. Sul punto si segnala il blog del comitato consultabile al sito www.rigenerazionenospesulazione.wordpress.com.

progetti edili (commerciali o residenziali), ma si sarebbe intervenuto solo nelle zone limitrofe allo stadio per aumentare la qualità della vita dei cittadini bolognesi.

L'unico progetto che è rimasto quindi in vita ad oggi è quello dell'Antistadio: questa area è infatti tra quelle che subiranno una riqualificazione nelle zone circostanti al Dall'Ara.

L'Antistadio sarà quindi utilizzato per creare la cittadella dello sport. Saranno riqualificati infatti i campi che saranno in seguito sfruttati dal settore giovanile del club rossoblù. In questo processo rientreranno anche altri spazi come la pista di atletica che potranno in seguito essere utilizzati dalle Associazioni Sportive Dilettantistiche.

Allo stesso tempo il parcheggio limitrofo a questa zona sarà raddoppiato in modo da offrire nuovi posti auto ai tifosi.

Questo, tra i servizi che saranno in seguito offerti ai cittadini, è uno di quelli ritenuti fondamentali. Infatti, lo stadio Dall'Ara, trovandosi nel centro urbano della città,⁴¹ offre pochissime possibilità di trovare un comodo parcheggio ai frequentatori dell'impianto ed anche i servizi pubblici sono molto carenti, soprattutto nel giorno della partita.

Per questo sia la società che il Comune stanno provando ad affrontare il problema della mobilità; in particolare si cercherà di ampliare i parcheggi⁴² trovando altre soluzioni oltre a quella dell'Antistadio. Si tenterà inoltre di migliorare i servizi pubblici investendo maggiormente su vari trasporti di tipo pubblico per incentivare i cittadini ad utilizzare questa modalità.

Il Bologna FC ha sempre manifestato la volontà di costruire uno stadio all'avanguardia: per fare questo, oltre allo spettacolo sportivo che si offre, sono fondamentali tutti i servizi di contorno che vengono offerti allo spettatore prima, durante e dopo la partita.

Non potendo sfruttare le aree compensative, il Bologna FC ha concentrato tutte le sue forze sullo stadio Dall'Ara per cercare di costruire una struttura che permetta di ottenere dei ricavi e non essere solo un costo attirando cittadini e spettatori nell'arco di tutta la settimana.

A seguito della ristrutturazione, il nuovo stadio Renato Dall'Ara dovrebbe offrire una grande varietà di servizi.

Secondo le parole del progettista architetto Zavanella, durante la conferenza di presentazione dell'impianto, gli stadi migliori in Europa, definiti a 5 stelle, presentano 0,5 metri quadrati di servizi dentro lo stadio dedicati ad ogni spettatore. Il Dall'Ara avrà 0,72 metri quadrati di servizi per ogni persona rientrando quindi in standard altissimi di comfort e servizi.

In particolare, l'impianto avrà a disposizione circa 30.000 metri quadrati di superficie che saranno utilizzati per vari servizi, di queste in realtà molte saranno necessarie alla partita come ad esempio la sala stampa o gli spogliatoi, in realtà quindi gli spazi veri e propri dedicati agli spettatori saranno circa 12.000 metri quadrati.

I servizi offerti dentro allo stadio sono per tutti gli spettatori, ma il Bologna ha deciso di puntare in modo marcato anche sulle aree *hospitality*⁴³ che permetteranno ad aziende e sponsor di organizzare convegni ed eventi sia nel giorno della partita che nel resto della settimana. Vi saranno quindi vari spazi dedicati a questo scopo:

1) Saranno realizzati circa 30 *sky box*⁴⁴ che potranno accogliere da 6 a 42 persone l'uno; questi saranno ampliati rispetto a quelli presenti ad oggi nella Tribuna dello stadio. Per raggiungere queste aree saranno progettati anche 2 corpi scala con ascensori.

⁴¹ Prendendo come modello la Guida UEFA agli stadi di qualità il Dall'Ara, come tipologia di posizione, è facilmente inseribile nella categoria "siti urbani". Questi hanno un facile accesso grazie ai trasporti pubblici, ma hanno anche alcune problematiche legate ai parcheggi e agli accessi che necessitano di una stretta collaborazione con le autorità locali e la stessa comunità locale.

⁴² Nella guida agli stadi di qualità della UEFA viene data particolare importanza ad una oculata costruzione di parcheggi: "Definire correttamente le necessità di parcheggi auto è un aspetto essenziale della progettazione di uno stadio. Ciò può portare ad un aumento delle dimensioni del sito necessario, oppure rivelare il bisogno di un parcheggio auto sotterraneo". Guida UEFA agli stadi di qualità, sezione B2, pp. 40. Il Bologna FC, per avere un impianto all'avanguardia su tutti i fronti, sta lavorando per poter offrire un servizio adeguato anche per questo importante punto.

⁴³ La Guida UEFA agli stadi di qualità inserisce area ospitalità come un aspetto fondamentale per i ricavi dei club. Queste strutture forniranno infatti ingenti incassi anche nei giorni in cui non si disputano partite grazie ad eventi o riunioni aziendali. La gestione di questa area deve essere caratterizzata dal massimo livello di qualità.

⁴⁴ Con il termine *sky box* si intendono "piccole sale con vista diretta sul terreno di gioco". Guida UEFA agli stadi di qualità, sez. D4, p. 70.

- 2) Tribuna stampa da 108 posti e sala stampa da 90 posti.
- 3) I servizi e le aree ospitalità che già il Dall'Ara offre saranno mantenuti. Saranno inoltre sfruttare le aree che si creeranno negli angoli dello stadio in corrispondenza dei calci d'angolo. In questi settori saranno costruite delle balconate di circa 500/600 metri quadrati l'uno che permetteranno di godere della partita o organizzare eventi nel resto della settimana.

Queste aree saranno quindi implementate con vari servizi offerti alle aziende che potranno usufruirne nel corso di tutta la settimana per organizzare le iniziative più disparate, tali zone rappresenteranno quindi una grossa fetta dei ricavi che il nuovo Dall'Ara sarà in grado di fornire.

In particolare, i servizi saranno così suddivisi:⁴⁵

- tribuna Ovest: 8890 metri quadrati di servizi, pari a 1,1 mq per persona;
- tribuna distinti: 5695 metri quadrati di servizi, pari a 0,87 mq per persona;
- curve: 5630 metri quadrati di servizi, pari a 0,50 mq per persona.

La volontà del club, considerando l'importanza storica e culturale dell'impianto per la città di Bologna, è quella di sfruttare gli spazi sottostanti ad uno dei simboli per eccellenza della città, ossia la Torre Maratona, per organizzare iniziative a sfondo culturale come mostre o musei o altre attività di tipo culturale.

Inoltre, considerando il notevole avvicinamento delle curve al campo, gli spazi che si creeranno saranno utilizzati per scopi commerciali o attività di intrattenimento.

Nella "curva Bulgarelli" sarà costruito il museo della squadra (le stime sono di una superficie di circa 1160 metri quadrati) e ci sarà anche uno *store* ufficiale che venderà tutti i prodotti del Bologna FC.

Gli altri spazi saranno soggetti a valutazione una volta ultimato l'impianto per poter scegliere la soluzione migliore e saranno costruiti inoltre pub, bar e ristoranti.

Per fare ciò potrebbe essere sfruttato una particolarità architettonica dello stadio. Infatti, la copertura totale dell'impianto sarà distaccata di qualche metro dalla muratura originaria del Dall'Ara, questo sia per motivi strutturali che per poter godere appieno della antica bellezza dello stadio.

Nello spazio che si verrà a creare sorgeranno terrazze e solarium che avranno una particolare visuale sulla città e permetteranno quindi di realizzare al loro interno varie attività, tra cui appunto quelle di ristorazione (sicuramente saranno create 2 cucine, una nella tribuna Bernardini e una nella tribuna distinti).

Come si può notare quindi gli spazi e le attività dedicati ai tifosi saranno aumentati in modo esponenziale all'interno del Dall'Ara rispetto a quelli che sono offerti attualmente offerti.

Infatti, ad oggi il Bologna fattura 5,7 milioni di euro attraverso i ricavi da stadio,⁴⁶ di cui ben 4 milioni derivano dalle aree *hospitality*.

Con il nuovo stadio questi ricavi potrebbe essere aumentati in modo notevole rendendo così lo stadio vecchio, inospitale e costoso che è oggi il Dall'Ara in una struttura capace di attirare pubblico e spettatori in ogni momento delle settimane e rappresentare quindi una voce di entrate importante per le casse del club.

7. Il ruolo del Comune

In questo articolo sono stati trattati tutti gli aspetti della ristrutturazione e dei futuri ricavi che lo stadio Renato Dall'Ara potrà fornire; la visione finora offerta è stata però concentrata sugli obiettivi della società sportiva.

È però necessario comprendere anche perché il Comune ha deciso di investire cifre ingenti per coadiuvare il Bologna FC in questo ambizioso progetto.

È indubbia l'importanza che lo sport ha infatti nella vita di tutti i giorni all'interno di qualsiasi contesto sociale, questo sia dal punto di vista della salute, ma anche dal punto di vista sociale e culturale.

Quasi nessun evento o luogo in città ha quindi la capacità di riunire quasi ogni settimana più di 20.000 cittadini in un momento di aggregazione e condivisione sociale come le partite che si svolgono al Dall'Ara; è indubbia quindi la sua funzione sociale e di punto di ritrovo per la popolazione bolognese.

⁴⁵ Progetto GAU Arena dell'architetto Gino Zavanella, *Relazione stadio Bologna*, 2017, in *Il resto del Carlino*, 9 febbraio 2017.

⁴⁶ www.ilsole24ore.com, 8 novembre 2019.

Il Comune potrebbe quindi aver scelto di investire per l'aggregazione che questo evento fornisce alla propria popolazione; non ci si dimentichi inoltre che sarà ristrutturato anche l'Antistadio le cui aree saranno fornite anche alle Associazioni Sportive Dilettantistiche limitrofe.

I motivi della partecipazione dell'ente possono essere ritrovati però anche in altre sfaccettature.

Per prima cosa, lo stadio Dall'Ara ha un valore storico-monumentale unico per la città di Bologna, esso è presente nella vita quotidiana dei residenti ed è diventato ormai, con la sua Torre, uno dei simboli più riconosciuti della città.

La riqualificazione dello stadio permetterà quindi di rendere la città ancora più attraente rendendo l'impianto un patrimonio di tutti i cittadini e contribuendo allo sviluppo urbanistico e della mobilità di Bologna.

Infine, proprio per la sua età, ad oggi il Dall'Ara ha spese manutentive molto onerose sia per il Bologna FC che per il Comune.

In conclusione, la scelta del Comune di puntare ed investire sul mondo sportivo e sullo stadio Renato dall'Ara potrebbe essere data dal fatto che tale investimento farà risorgere uno dei patrimoni monumentali più importanti della città, permettendo al contempo di migliorare la qualità della vita di tutti i cittadini bolognesi e di dare una immagine migliore e proiettata nel futuro alla stessa Bologna.