

Ristrutturazione dello stadio Dall'Ara

Relazione di sintesi

Procedura autorizzativa ai sensi della L. 147/2013 art. 1 co. 304 e art.62 DL 50/207 (cd Legge Stadi) che semplifica alcune procedure ordinariamente previste dal Codice appalti nell'ambito delle PPP

- arrivo **proposta** da parte di soggetto proponente (art. 183 co. 8 Codice appalti, soggetti qualificati per lavori) corredata di studio di fattibilita' e PEF
*annotata al PG n. 249206/2020 del 24 giugno 2020
e successivamente integrata con elaborati acquisiti il 21 luglio 2020 PG n. 289064/2020*
- l'AC valuta entro **90 gg** la proposta tramite indizione di una Conferenza dei Servizi Preliminare
in data 24 luglio 2020, PG n. 295431/2020, che ha concluso i propri lavori nei termini normativamente stabiliti
- la **Giunta** prende atto dei risultati e dichiara **l'interesse pubblico** della proposta
- elaborazione progetto definitivo
- valutazione entro **120 gg** nella CdS decisoria (che tiene luogo di tutte le autorizzazioni urbanistiche, ambientali, paesaggistiche, norme sicurezza, ecc).
- delibera consiglio a ratifica dei lavori della CdS, approvazione progetto definitivo
- il progetto cosi' deliberato, essendo immobile pubblico, viene messo a **gara**, da concludersi entro **90 gg**.
Il proponente ha diritto di prelazione in caso di piu' partecipanti.

Proposta per la ristrutturazione ed ammodernamento dello Stadio Renato Dall'Ara, presentata da Bologna Football Club 1909 Spa e Bologna Stadio Spa

Obiettivi

- Realizzare uno stadio moderno, con tutti i settori coperti, con avvicinamento delle tribune al campo di gioco e conforme ai regolamenti della serie A della UEFA
- Realizzare un polo attrattivo per il territorio e la comunità di riferimento diversificando gli usi all'interno
- innalzare il livello tecnologico e di sicurezza
- Mantenere fede al tratto storico, recuperando la facciata in mattonie valorizzando la parte storica

Il progetto prevede la **concessione del diritto di superficie** dello stadio per **40 anni** ed è volto alla realizzazione di un intervento integrato che prevede la ristrutturazione dell'intero impianto, con una capienza prevista di **30.325 posti**, con l'avvicinamento delle tribune al campo di gioco e la completa copertura degli spalti, mantenendo e valorizzando le parti storico-monumentali, anche attraverso l'eliminazione delle strutture realizzate in occasione dei Mondiali '90, oltre a nuove opere e parcheggi nella zona dell'**Antistadio**

Match-day e non match-day

Il progetto prevede uno stadio che vive durante tutta la settimana come luogo destinato alla città, e quindi non solo nelle giornate di match, attraverso l'introduzione di usi quali un museo, bar e ristorazione, spazi destinati ad eventi culturali destinati alla comunità ed ai tifosi oltre ad uffici amministrativi della stessa società BFC

Elenco degli elaborati presentati e valutati dalla Conferenza dei Servizi preliminare

Proposta PG n. 249206/2020 del 24 giugno 2020

- (a) Allegato 1: lettera di presentazione sottoscritta da Bologna Football Club S.p.a. e Bologna Stadio Spa
- (b) Allegato 2: piano Economico Finanziario
- (c) Allegato 3: estratto del progetto definitivo
- (d) Allegato 4: relazione tecnica dei progettisti
- (e) Allegato 5: relazione metodologica mobilita
- (f) Allegato 6: relazione metodologica prefattibilità ambientale

Integrazioni PG n. 289064/2020 del 21 luglio 2020

- allegato a1: Principi di Risk Management previsti dal PEF
- Allegato a2: 20200709_Relazione Mobilità
- Allegato a3: 20200709_Studio di prefattibilità ambientale
- Allegato a4: Tavola INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Allegato a5: Tavola INQUADRAMENTO URBANISTICO

Risposta alla Richiesta di integrazioni della Conferenza Servizi Preliminare PG n 366232/2020 del 15 settembre 2020 e PG n. 370854/2020 del 22 settembre 2020

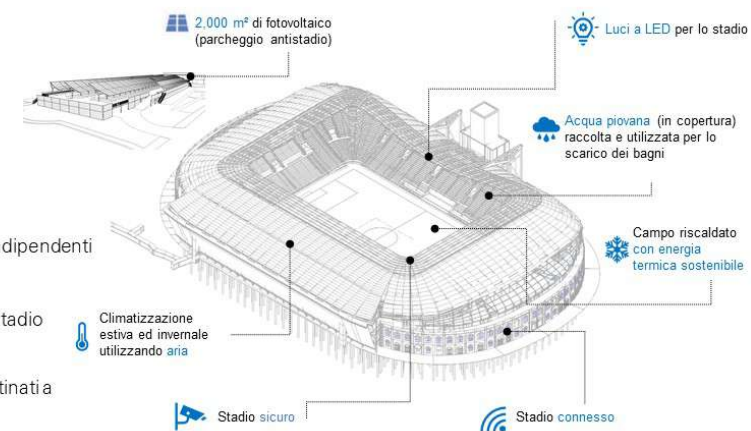
- Allegato 1: Risposte a richiesta integrazioni
- Allegato 2: RDA-D-ARC-UC-1-ALL 01 PLANIMETRIA GENERALE – ALBERATURE
- Allegato 3: Membrana di Copertura
- Allegato 4: CANTIERIZZAZIONE
- Allegato 5: Integrazioni a richieste integrazioni

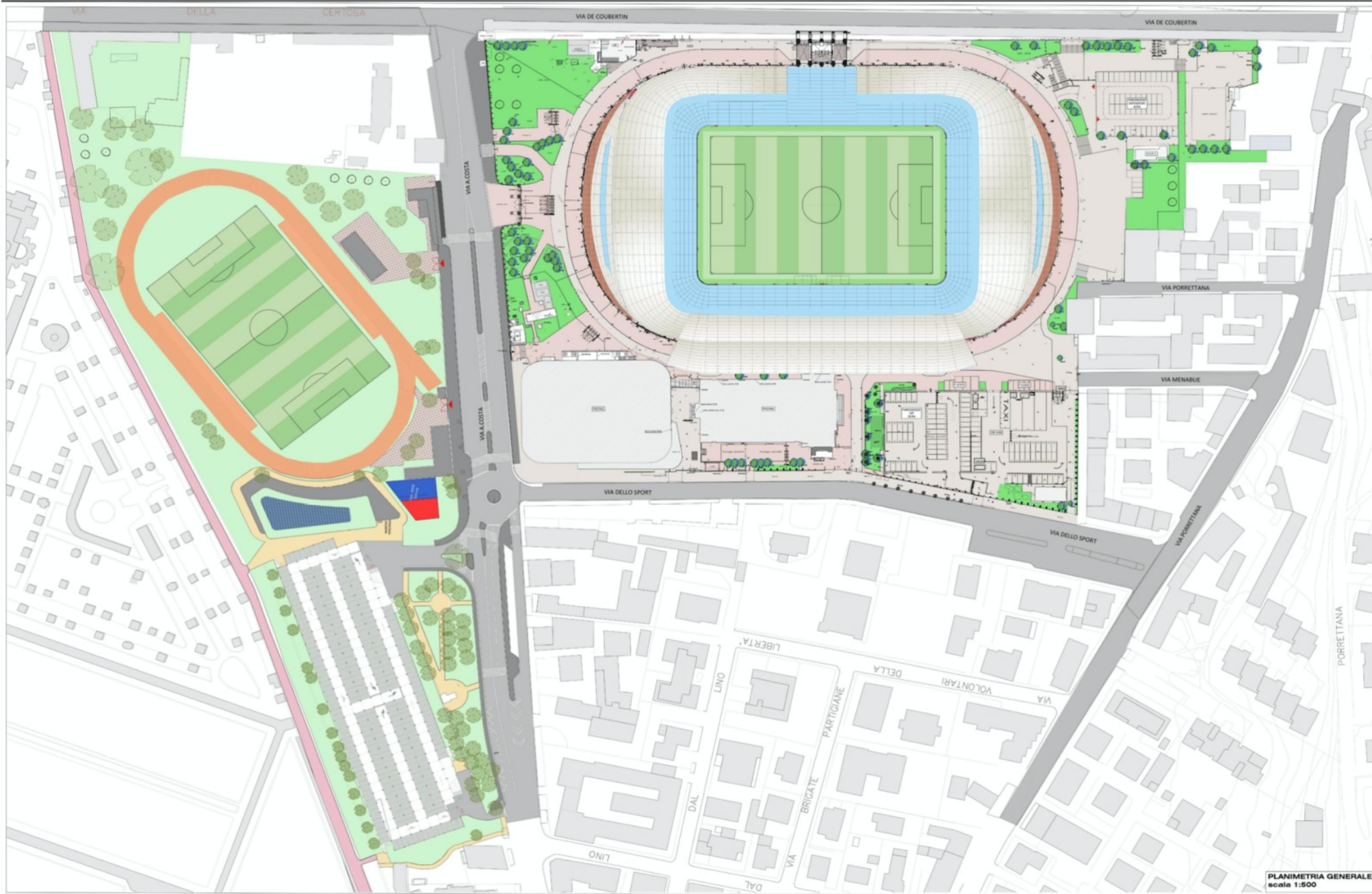


STRATEGIA ENERGETICA

Principi di base

- **SOSTENIBILITÀ**
 - Riduzione consumi di energia primaria
 - Produzione di energia in situ da fonte rinnovabile
 - Recupero acque meteoriche
 - Illuminazione a LED
 - Condizionamento invernale a basse temperature
- **MODULARITÀ**
 - Suddivisione sistema impiantistico in 4 quadranti indipendenti
- **FLESSIBILITÀ**
 - Scelta degli impianti in accordo con l'utilizzo dello stadio durante MATCH DAY e NO MATCH DAY
 - Sistemi impiantistici indipendenti per ambienti destinati a concessione





PLANIMETRIA GENERALE
scale 1:500

COMUNE DI BOLOGNA
STADIO RENATO DALL'ARA - BOLOGNA F.C. 1909
PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE ED AMMODERNAMENTO

BOLOGNA F.C. 1909
 Via Libertà, 11 - 40138 Bologna

Progettazione Coordinata: **Arch. Silio Zuccheri**

PROGETTAZIONE INTEGRATA:
9au gino zannonello
 architetti
 Via Fieschi, 40/2 - 40138 Casalecchio di Reno (Bo) - Tel. 051 291202

PROGETTO ARCHITETTICO:
 Arch. Silio Zuccheri - Progettazione Integrata
 Arch. Gino Zannonello - Architetti
 Tel. 051 291202
 Fax: 051 291203
 Web: www.9au.com

PROGETTO STRUTTURALE:
MJ
 MJM Strutturale
 Via Fieschi, 40/2 - 40138 Casalecchio di Reno (Bo) - Tel. 051 291202

PROGETTO APPALTI MECCANICO, ELETTRICO E SPECIALI:
TRACTEBEL
 TRACTEBEL S.p.A.
 Via Fieschi, 40/2 - 40138 Casalecchio di Reno (Bo) - Tel. 051 291202

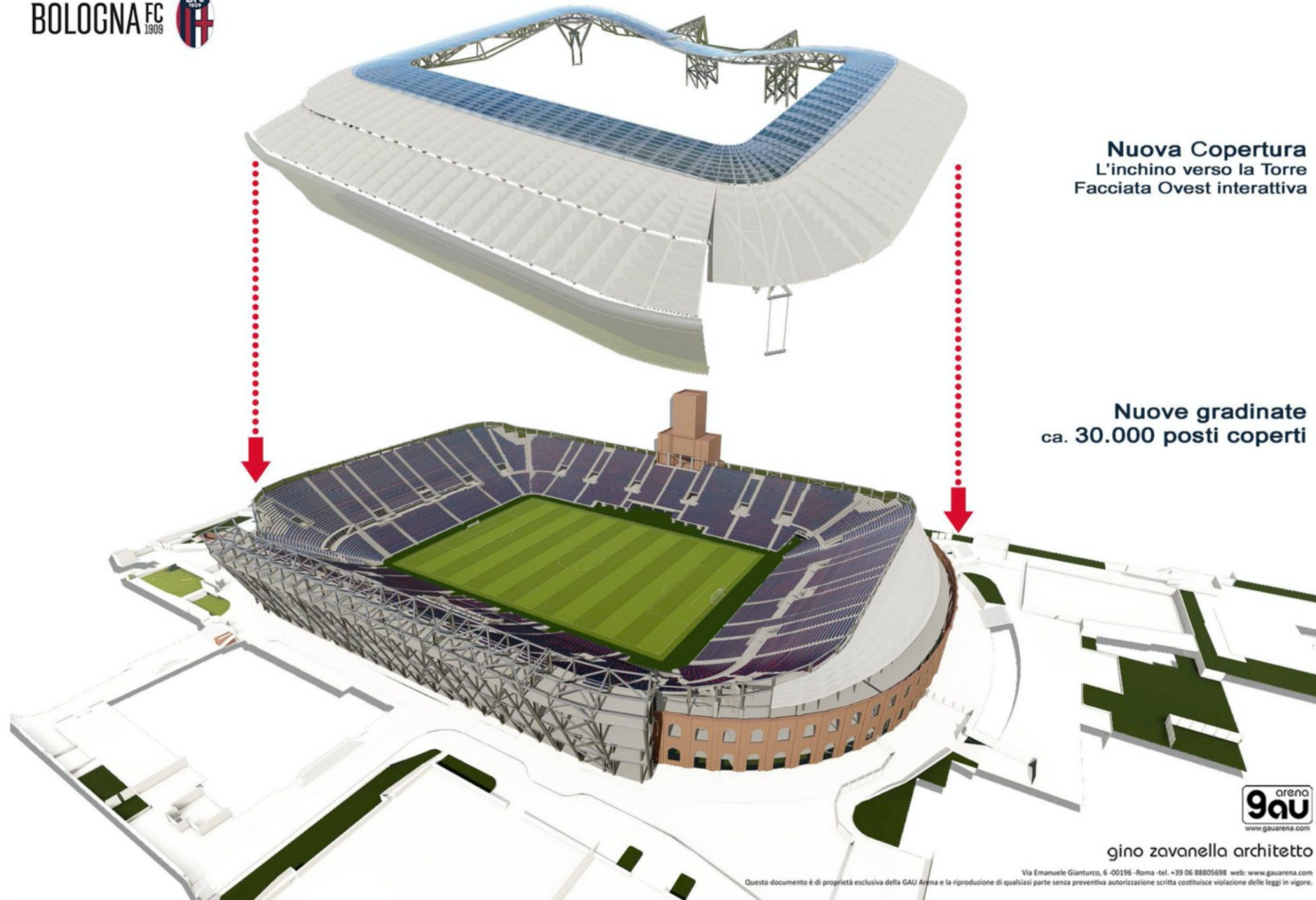
PROGETTO DEFINITIVO SECONDA FASE

RDA D ARC UC 1 002 A

VER.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO
001	30.09.19	2° EMISSIONE - Consegna PD			
002	30.09.19	Aggiornamento PD			
003	10.07.20	1° EMISSIONE - Consegna PD			

OGGETTO:
PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTO





Nuova Copertura
L'inchino verso la Torre
Facciata Ovest interattiva

Nuove gradinate
ca. 30.000 posti coperti



gino zavarella architetto

Via Emanuele Gianturco, 6 - 00196 - Roma - tel. +39 06 88805698 web: www.gauarena.com
Questo documento è di proprietà esclusiva della GAU Arena e la riproduzione di qualsiasi parte senza preventiva autorizzazione scritta costituisce violazione delle leggi in vigore.



gino zavarella architetto

Via Emanuele Gianturco, 6 -00196 -Roma -tel. +39 06 88805698 web: www.gauarena.com

Questo documento è di proprietà esclusiva della GAU Arena e la riproduzione di qualsiasi parte senza preventiva autorizzazione scritta costituisce violazione delle leggi in vigore.



BOLOGNA FC
1909



GAU arena
www.gauarena.com

gino zavarella architetto

Via Emanuele Gianturco, 6 - 00196 - Roma - tel. +39 06 83805698 - web: www.gauarena.com
Questo rendering è un'opera esclusiva della GAU Arena e la riproduzione di qualsiasi parte senza preventiva autorizzazione scritta costituisce violazione delle leggi in vigore.

BOLOGNA FC
1909



arena
gau
www.gauarena.com

gino zavarella architetto

Via Emanuele Gianturco, 6 - 00196 - Roma - tel: +39 06 88805698 web: www.gauarena.com
Questo documento è di proprietà esclusiva della GAU Arena e la riproduzione di qualsiasi parte senza preventiva autorizzazione scritta costituisce violazione delle leggi in vigore.

P41

BOLOGNA FC
1909



Project Timeline





Sintesi Piano economico finanziario proposto

**Il modello prevede una operazione economica sostenibile nel tempo ed una diversificazione dei ricavi.
Da impianto solo dedicato allo sport a luogo aperto e di interesse per tutti**

RICAVI

- **Affitti al BFC 73%**
- **Affitti attività' terze (Retail - sport & leisure) 16%**
- **organizzazione eventi secondari 11%**

COSTI

- **costo ristrutturazione 100M IVA esclusa**
- **costi generali: advising, consulenze, ecc.**
- **personale**
- **sicurezza**
- **garanzie**
- **manutenzioni straordinarie**

Costi di costruzione

CONSTRUCTION COSTS	YEAR 1	YEAR 2	TOTAL
TOTAL	20.000.000,00	80.000.000,00	100.000.000,00
IVA	4.400.000,00	17.600.000,00	22.000.000,00
22%			
			122.000.000,00



CAPENZA: **30.325** posti



PROJECT & ENGINEERING FEE: ca **3,6%**

3.500.000,00 €

PERIODO DEI LAVORI: **24 mesi**

▪ **COSTI TOTALI PER LA COSTRUZIONE NETTI IVA 100.000.000,00 €**

- **Bologna Stadio SPA equity** → 20.000.000,00 € [20,0%]
- **Comune Bologna** → 40.000.000,00 € [40,0%] erogati a SAL
- **Credit - Financing amount (ICS)** → 40.000.000,00 € [40,0%]

Sintesi degli esiti Conferenza dei Servizi Preliminare – 1/4

Il parere conclusivo della Conferenza è favorevole con prescrizioni ed indicazioni per la fase di progettazione definitiva espresse dai singoli partecipanti.

Oltre al Comune di Bologna si sono espressi:

ARPAE APAM

ARPAE AACM

Ausl

Città metropolitana di Bologna

E-distribuzione

Hera

Questura di Bologna

Soprintendenza dei Beni archeologici e del paesaggio

SRM

Tper

Il verbale conclusivo e' pubblicato sul sito istituzionale del Comune e sul BUR

Sintesi degli esiti Conferenza dei Servizi Preliminare – 2/4

I temi principali

Mobilità sostenibile ed intermodale. Accessibilità

- Richiesta l'evidenziazione delle connessioni con il trasporto pubblico locale presente e di progetto in piena coerenza col PUMS (Piano Urbano Mobilità Sostenibile), indicando quindi anche le connessioni dei percorsi ciclabili e pedonali, garantendo un'elevata accessibilità dell'impianto con opzioni multimodali.
- Approfondimenti rispetto al sistema della sosta nelle giornate di match-day e di non match-day per gli usi complementari, accentuando anche la sosta di automobili e biciclette in sharing negli ambiti di studio considerati.
In particolare, nelle giornate di match-day, garantire un funzionale attestamento dei servizi di trasporto pubblico in zona stadio, salvaguardare la mobilità dei cittadini non interessati agli eventi sportivi e contrattualizzare in modo permanente i servizi di trasporto delle tifoserie ospiti.
- Accurato studio delle disponibilità di sosta previste nell'ambito nei parcheggi esistenti e di progetto garantendo una maggiore disponibilità di posti parcheggio per autovetture, al di fuori delle sedi stradali, in zone accessibili all'impianto sportivo.

Prevenzione e Sicurezza

- Individuazione di percorsi da utilizzare per l'attività di logistica e per l'attività di soccorso (ambulanze, mezzi VVFF, ...).
- Aspetti concernenti il match day: delineare l'area riservata della tifoseria ospite ed i percorsi per i veicoli al parcheggio antistadio; prevedere barriere settori/area di gioco; videosorveglianza presso i tornelli; implementazione del servizio di steward; unica postazione di polizia.

Sintesi degli esiti Conferenza dei Servizi Preliminare – 3/4

I temi principali

Cantierizzazione

- Pianificazione della cantierizzazione al fine di gestire in sicurezza le interferenze con altre attività presenti nell'area, tra cui l'accesso alle piscine pubbliche limitrofe allo stadio.
- Valutazione di tempi e di modi della fase di cantierizzazione in relazione alle componenti ambientali rumore e qualità dell'aria. In particolare, la realizzazione della copertura, essendo in quota, si trova in vista acustica da parte di alcuni ricettori; con le attività di demolizione e ricostruzione delle gradinate e dell'edificio ex bocciolina, è necessaria una stima rispetto alle emissioni e diffusione di particolato e di gas inquinanti e a quelle del flusso di veicoli pesanti destinati al trasporto dei materiali nei cantieri.

Ambiente

- Trattandosi di "attrezzatura" ai sensi dell'art. 45 del vigente RUE, nell'intervento di riqualificazione devono essere raggiunti i **livelli prestazionali di "eccellenza"** per le componenti **energia, consumi idrici**, riduzione della **impermeabilizzazione**.
- Per quanto riguarda il **rumore** dovranno essere approfonditi gli studi sia per le giornate di *match-day* sia per gli altri eventi ed attività previste nella struttura.
- Vanno inoltre approfonditi i temi connessi alle dotazioni a **verde**. Rafforzamento di **servizi ecosistemici** di regolazione dei cicli naturali (microclima, qualità dell'aria, ciclo dell'acqua, ...) sviluppando strategie progettuali quali il rinverdimento degli involucri e dei manufatti edilizi e la previsione della massima quantità possibile di fitomassa arborea di progetto, orientando le scelte verso le specie più efficaci in tema migliorando la qualità dell'aria.
- Relativamente alle **acque** ed ai relativi **scarichi**, descrizione di tutti i sistemi di raccolta, collettamento, trattamento e immissione delle acque reflue (domestiche, meteoriche di dilavamento coperture e meteoriche di dilavamento aree esterne) ed identificazione di opportuni ricettori.
- Impatti sulla **qualità dell'aria** e le **sorgenti di campi elettromagnetici**.
- Raccolta dei **rifiuti solidi**, definendo un'area per lo stoccaggio e la raccolta.
- Per quanto attiene invece l'ampliamento del parcheggio attuale presso l'Antistadio (totale di circa 634 posti auto), dovrà essere valutata la **Verifica di Assoggettabilità a VIA**, in merito all'applicazione Lr 4/2018.

Sintesi degli esiti Conferenza dei Servizi Preliminare – 4/4

I temi principali

Interesse culturale

- Rispetto agli elementi tutelati, occorre prestare particolare attenzione a come i nuovi elementi si innestano nelle parti storiche, con integrale preservazione delle stesse e con particolare attenzione al contesto in cui l'immobile è inserito anche con un progetto che coinvolga le parti esterne.
- Essendo il Portico della Certosa uno dei tratti oggetto di candidatura dei portici di Bologna a Patrimonio dell'Umanità dell'Unesco, lo stadio potrà essere luogo per allestimenti espositivi o eventi culturali collegati.

Sostenibilità economica

- Tenere conto nel PEF dell'aumento richiesto del numero degli steward di supporto agli eventi sportivi per il controllo degli accessi e flussi.
- Tema di eventuali costi delle interferenze con i sottoservizi e lo smaltimento di materiali provenienti da scavo: l'eventuale ripartizione quale "quota eventi imprevisti" deve essere puntualmente concordata in sede di proposta di convenzione.

Associazioni sportive

- Con l'obiettivo di tutelare e sostenere l'associazionismo bolognese, si prevede di impostare un percorso condiviso con BFC, consentendo il mantenimento nell'ambito delle associazioni che arricchiscono l'offerta sportiva nell'ambito e si individua come necessario mantenere l'accesso in sicurezza alle piscine adiacenti allo stadio anche durante le fasi di cantierizzazione e, a regime, nei giorni di match.