

COMUNE DI NAPOLI (NA)



Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali

Proposta ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n.38 del 28/02/2021

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:
**"Realizzazione di un impianto sportivo
comprensivo di spazi commerciali con
conseguente riqualificazione di un'area sita nel
quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano
(NA)"**

Soggetto Proponente:
**COSTITUENDO RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI
IMPRESE TRA:**

EURO RISPARMIO S.R.L.
(Mandante)
EURORISPARMIO SRL
Via Rosai, 9 - 80078 Pozzuoli (NA)
Partita IVA 06090811216
SDI: W7YVJK9

ME.RI. S.R.L.
(Mandataria)
ME.RI. Srl
L'Amministratore Unico

NAPOLI IN FORMA ASD
(Mandante)
ASSOCIAZIONE NAPOLI IN FORMA A.S.D.
IL PRESIDENTE

Financial advisor
INIZIATIVA
Finanza e Innovazione

Aggiornamento: **Settembre 2023**

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1	PREMESSA E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO.....	1
2	INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO	6
2.1	Inquadramento generale	6
2.1.1	Quadro normativo di riferimento	6
2.1.2	Inquadramento Catastale e Urbanistico	12
2.2	Inquadramento territoriale e socio-economico	15
2.2.1	Lo scenario nazionale.....	15
2.2.2	Lo scenario regionale - La Regione Campania.....	19
2.2.3	Lo scenario locale	21
2.2.3.1	il Comune di Napoli.....	21
2.2.3.2	Inquadramento del quartiere di Soccavo	23
2.3	Analisi della domanda e dell'offerta	24
2.3.1	Lo sport in Italia.....	24
2.3.2	Lo sport nella Campania.....	26
3	SOGGETTI COINVOLTI.....	28
3.1	Soggetto Proponente.....	28
3.1.1	ME.RI S.r.l.	28
3.1.2	Euro Risparmio S.r.l.....	29
3.1.3	Napoli in forma ASD.....	29
3.2	Il soggetto Concedente: il comune di Napoli	30
4	ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	31
4.1	Alternativa 1 – Realizzazione del solo Impianto Sportivo	31
4.1.1	Descrizione dell'Intervento	31
4.1.2	Stima sommaria dei tempi e dei costi.....	32
4.2	Alternativa 2 – Realizzazione di un Impianto Sportivo e di un supermercato nei piani sottostanti allo stesso	34
4.2.1	Descrizione dell'Intervento	34
4.2.2	Stima sommaria dei tempi e dei costi.....	40
5	CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI	42
5.1	Raffronto tra le alternative progettuali.....	42
5.2	Analisi della convenienza della alternativa prescelta	42

5.2.1	La soluzione prescelta.....	42
5.2.2	Convenienza da un punto di vista economico-finanziario	43
5.2.2.1	Main assumptions.....	43
5.2.2.2	Risultati della valutazione economico-finanziaria.....	44
5.2.2.3	Convenienza da un punto di vista sociale ed occupazionale.....	45
6	ELENCO ALLEGATI	48
6.1	Allegato "A" - Piano economico-finanziario.....	48
6.2	Allegato "B" - Documentazione tecnica	48
6.3	Allegato "C" - Accordo con l'utilizzatore sportivo prevalente	48
6.4	Allegato "D" - Bozza di convenzione urbanistica	48

1 PREMESSA E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il costituendo raggruppamento temporaneo d'impresе (da qui in poi, per brevità, il **"Soggetto Proponente"** o **"RTI"** o **"Costituendo RTI"**) composto da:

- **ME.RI S.r.l.**, società titolare dell'area su cui verrà realizzato l'intervento, che si occupa di gestione diretta ed indiretta di centri commerciali, gallerie commerciali, nonché attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio.
- **Euro Risparmio S.r.l.**, società che si occupa della gestione di supermercati ed altre superfici commerciali ed ha la conduzione di 4 supermercati con insegna "MD" a Napoli e provincia;
- **Napoli in forma ASD**, in qualità di utilizzatore sportivo prevalente, che ha come principale obiettivo la promozione e lo sviluppo dello sport nell'ambito della propria disciplina.

intende proporre al comune di Napoli (di seguito, anche, il "Concedente" o l' "Amministrazione") un'operazione – ai sensi di quanto previsto dall'art. 4, del D.Lgs 38 del 28 febbraio 2021 "Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi" – finalizzata ad acquisire le autorizzazioni ed approvazioni per la



"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano- Viale Traiano a Napoli" (di seguito definito anche l' "Opera" o l' "Intervento").

L'intervento - nell'**alternativa progettuale selezionata** come meglio di seguito specificato - verrà realizzato, in un orizzonte temporale di 12 mesi, in un'area di proprietà della società ME.RI S.r.l. su una superficie complessiva catastale di mq. 3.930, sita nel quartiere di Soccavo, al Foglio 125 – Particelle 301, 302, 303, 901, 928 – del Catasto terreni del Comune di Napoli. In particolare, la soluzione progettuale prescelta, sulla base delle analisi e valutazioni nel seguito approfondite, prevede la realizzazione di:

- un edificio a più piani (in totale 4 livelli), un piano interrato, il piano terra e due piani sopraelevati;
- le seguenti funzioni d'uso:
 - palestra, che per una quota di circa il 15% della superficie complessiva verrà rimessa in convenzione gratuita per utilizzi ed utilità sociale di organizzazioni terze;

- Supermercato di media distribuzione, con funzione complementare rispetto alla struttura sportiva e funzionale a garantirne la sostenibilità da un punto di vista economico-finanziario;
- Ampio Parcheggio (circa 100 posti a livello e 120 posti al piano interrato);
- Bar/Area Ristoro;
- Area esterna.



Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici lorde previste.

	Piano Interrato	Piano Terra	Primo Piano	Secondo Piano	Totale
Parcheggio	1.525,00				1.525,00
Supermercato		1.170,00			1.170,00
Palestra			1.340,00	515,00	1.855,00
Palestra in convenzione				280,00	280,00
Parti comuni	60,00	60,00	60,00	385,00	565,00
Bouvette				220,00	220,00
Totale	1.585,00	1.230,00	1.400,00	1.400,00	5.615,00

Tabella 1 – Superfici (lorde) di progetto

Il **dimensionamento dell'attività commerciale proposto**, che si aggiunge a quello previsto per le attività sportive, assicura quindi il sostegno economico all'iniziativa, in particolare nella fase gestionale del complesso, rafforzando le capacità di gestione degli spazi ad uso pubblico, senza aggravii di alcuna natura per la pubblica amministrazione che potrà limitarsi al controllo da parte della Municipalità, costantemente nel tempo, del rispetto degli obblighi che il privato assume di garantire gli usi e gli interessi collettivi agli abitanti del quartiere, attraverso la sottoscrizione della convenzione.

Nello specifico, il modello gestionale proposto dal Soggetto Proponente nelle fasi di realizzazione e successiva gestione dell'Intervento, prevede:

- la titolarità dell'area e dell'Opera da realizzarsi, in capo alla ME.RI S.r.l.;
- l'affidamento della gestione della palestra all'utilizzatore sportivo prevalente Napoli in forma ASD (come da accordo sottoscritto tra le parti ed allegato al presente documento), che potrà farsi affiancare nella gestione da soggetti terzi partner con ulteriore esperienza nella gestione di impianti sportivi, specificamente di palestre, quali la Uplevel Fitness che ha manifestato interesse e disponibilità a collaborare alla gestione della struttura. Nell'ambito delle superfici adibite a palestra, un'area di circa 280 mq verrà rimessa (in convenzione gratuita) nella piena disponibilità di organizzazioni sportive terze con finalità sociale, con l'obiettivo di massimizzare la valenza e l'impatto sociale dell'intervento;
- la concessione in locazione alla Euro Risparmio S.r.l. dei locali in cui verrà realizzato il supermercato.

La previsione, nell'ambito della alternativa progettuale selezionata, di una destinazione d'uso commerciale (supermercato), con un'area di circa 1.170 mq, è frutto (come meglio illustrato nel seguito) delle valutazioni inerenti:

- la sostenibilità complessiva, da un punto di vista economico finanziario, dell'intervento proposto. In particolare, dalle analisi e verifiche svolte in merito agli aspetti economico-finanziari è risultato che l'iniziativa, nella configurazione solo sportiva, non garantisce il perseguimento di coerenti parametri di equilibrio economico-finanziario per il soggetto Proponente e, quindi, non è in grado di garantire la convenienza per il soggetto privato a portare avanti l'investimento. Di contro, la previsione di un'area a destinazione commerciale, si caratterizza come funzionale al finanziamento dell'Opera e, quindi, alla piena fruibilità dell'impianto sportivo;
- la previsione, esplicitamente contenuta nel comma 2 dell'art. 4 del D.Lgs 38/2021, secondo la quale il "documento di fattibilità delle alternative progettuali, ..., può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale". In ragione di tale previsione, si rende evidente l'intenzione del legislatore di lasciare spazio ad ipotesi progettuali integrative della funzione solo sportiva con l'obiettivo di favorire la sostenibilità degli interventi;
- con riferimento al punto precedente, l'effettivo ruolo, della superficie commerciale proposta, di complementarietà rispetto alle aree sportive previste in ragione anche della funzione che potrà assumere il supermercato di attrattore di flussi, di interessi e di utenze anche a beneficio della palestra;

- l'obiettivo di favorire, grazie anche alla previsione ed alla realizzazione di aree ad uso commerciale, oltre ad una maggiore sostenibilità progettuale anche un maggior beneficio per l'area circostante, per l'Amministrazione e per la collettività, in ragione delle circostanze che:
 - potrà essere rafforzata la valenza sociale dell'intervento anche prevedendosi specifiche aree da rimettere nella disponibilità di organizzazioni terze, in particolare concedendo una parte della palestra in convenzione;
 - la realizzazione dell'intervento, comprensivo delle nuove aree a destinazione commerciale, persegue la finalità pubblica di favorire un'ulteriore riqualificazione del quartiere di Soccavo e specificamente dell'area del rione Traiano;
 - grazie all'introduzione dell'area a destinazione commerciale, l'Intervento sarà in grado di non prevedere alcuna forma di partecipazione pubblica e/o di sostegno economico alla realizzazione dell'Opera, fondandosi sulle esclusive risorse del Soggetto Proponente, ed anzi generando delle externalità e ricadute positive per la collettività.

In termini di **benefici e finalità sociale dell'Intervento**, come meglio declinato nel seguito del documento, l'intervento proposto nella sua configurazione che prevede la realizzazione sia del centro sportivo che dell'area commerciale, fungerà da importante **catalizzatore per la riqualificazione dell'intero quartiere**, nello specifico attraverso:

I) Attrazione Commerciale: L'investimento può attirare altre attività commerciali, con il conseguente miglioramento dell'aspetto estetico dell'area e stimolo dell'economia locale;

II) Creazione di posti di lavoro: verranno creati posti di lavoro per la comunità locale sia nella fase realizzativa che di gestione. Ciò può ridurre la disoccupazione nel quartiere e migliorare le opportunità economiche per i residenti.



III) Aumento dell'attrattività del quartiere: Una struttura, sportiva e commerciale come quella proposta, ben progettata ed attrezzata, può migliorare l'attrattività del quartiere agli occhi dei residenti e dei potenziali investitori. Un quartiere riqualificato con un'infrastruttura moderna a vocazione prevalentemente sportiva potrebbe attirare nuovi residenti, migliorare la reputazione dell'area e aumentare il valore immobiliare;

IV) Promozione della coesione sociale: La presenza di un centro sportivo può creare un punto focale per la comunità, offrendo uno spazio comune per le persone di

tutte le età e di diversi background. Ciò può favorire l'integrazione sociale, la comprensione reciproca e la coesione tra i residenti;

- V) Riduzione della delinquenza giovanile: La presenza di un centro sportivo può fornire ai giovani un'alternativa sana e produttiva alle strade. Attraverso la partecipazione a programmi sportivi, i giovani possono impegnarsi in attività positive che li tengono lontani da comportamenti a rischio e dalla delinquenza giovanile;
- VI) Incremento della partecipazione comunitaria: La creazione di un centro sportivo può stimolare la partecipazione attiva dei residenti. Le persone possono essere coinvolte nella gestione delle attività sportive, nell'organizzazione di eventi o nel volontariato. Questo promuove un senso di appartenenza e responsabilità nei confronti del quartiere.

Il ricorso alla norma speciale riflette, inoltre, la necessità di offrire al territorio l'opportunità di godere di spazi sportivi ad uso pubblico, mediante le procedure pure offerte dalla vigente norma in materia di dotazioni pubbliche, previste dall'art. 56. (*attrezzature di quartiere*) della *Variante al piano regolatore generale - centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale* - approvata con DPGRC n. 323/2004, che prescrive la stipula con l'amministrazione comunale di apposita convenzione che ne garantisca la pubblica fruibilità e ne disciplini l'uso, secondo gli schemi di convenzione approvati dall'amministrazione comunale con le Delibere di GC nn.160/2014, 1882/2006, come modificati con la Delibera di GC n. 3/2015.

2 INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento generale

2.1.1 Quadro normativo di riferimento

Il presente Documento di Fattibilità delle alternative progettuali relativo all'Intervento è, come accennato in precedenza, presentato al Comune di Napoli da parte del Soggetto Proponente nell'ambito del procedimento amministrativo delineato **dal decreto legislativo 38 del 2021** che riforma la normativa in materia di ammodernamento e costruzione di impianti sportivi, **semplificando l'iter** per l'approvazione dei progetti di iniziativa privata.

La presente sezione è volta ad illustrare sinteticamente ed in via generale l'iter procedimentale così come aggiornato dal decreto legislativo n. 38/2021, nell'ambito del quale il Soggetto Proponente intende incardinare la proposta avente ad oggetto l'Intervento (la "**Proposta**").

Il soggetto proponente dovrà presentare al comune, al fine di favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi:

- un documento di fattibilità delle alternative progettuali;
- un piano economico-finanziario, che individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Documento di Fattibilità delle alternative progettuali

Il documento di fattibilità delle alternative progettuali può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale.

Tali immobili, devono essere compresi nell'ambito del territorio urbanizzato comunale in aree contigue all'intervento di costruzione o di ristrutturazione dell'impianto sportivo.

Il documento di fattibilità può inoltre prevedere il pieno sfruttamento a fini commerciali, turistici, educativi e ricreativi di tutte le aree di pertinenza dell'impianto in tutti i giorni della settimana.

Nel caso di intervento su impianto preesistente da dismettere, il documento di fattibilità può prevederne la demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse nel rispetto della disciplina urbanistica vigente sull'area.

Per assicurare il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa il documento di fattibilità può contemplare: il riconoscimento di un prezzo, il rilascio di garanzie, misure di sostegno da parte del comune o di altre amministrazioni o enti pubblici, la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprietà della pubblica amministrazione, nonché il trasferimento della proprietà degli stessi all'associazione o alla società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto in via prevalente.

Il diritto di superficie e il diritto di usufrutto non possono avere una durata superiore a quella della concessione di cui all'articolo 168, comma 2, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, aggiornato dal nuovo codice degli appalti, decreto legislativo, n.36, e comunque non possono essere ceduti, rispettivamente, per più di novanta e di trenta anni. Si applica la disciplina prevista dall'articolo 165 dello stesso decreto, relativa all'allocatione dei rischi e al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario nelle concessioni.

Il documento di fattibilità, nell'ipotesi di impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti, può prevedere che, a far tempo da cinque ore prima dell'inizio delle competizioni ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, l'occupazione di suolo pubblico per attività commerciali sia consentita solo all'associazione o alla società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo.

In tal caso, le autorizzazioni e le concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate ad altri soggetti restano sospese nella stessa giornata, con oneri di indennizzo a carico dell'associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto sportivo, salvi diversi accordi tra il titolare e la medesima associazione o società sportiva.

Nell'ipotesi di impianti sportivi pubblici omologati per una capienza compresa tra 5.000 e 16.000 posti, la disposizione del primo periodo si applica entro 150 metri dal perimetro dell'area riservata, restando ferme e impregiudicate la validità e l'efficacia delle autorizzazioni e delle concessioni di occupazione di suolo pubblico già rilasciate.

Procedimento

Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato, previa **conferenza di servizi preliminare** convocata su istanza dell'interessato in ordine al documento di fattibilità, ove ne valuti positivamente i contenuti, dichiara, entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione del documento medesimo, il pubblico interesse della proposta, confermando la disponibilità a concedere le eventuali forme di contributo pubblico previste nella proposta e nell'allegato piano economico-finanziario ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto. Alla conferenza di servizi

preliminare partecipa anche il Comando dei vigili del fuoco competente per territorio, per gli aspetti di competenza.

La conferenza di servizi preliminare, esamina eventuali istanze concorrenti in ordine cronologico di protocollazione, individuando quella da dichiarare di interesse pubblico e da ammettere alla conferenza di servizi decisoria.

Il verbale conclusivo della conferenza di servizi preliminare è pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Il sindaco convoca la conferenza di servizi preliminare entro 7 giorni dalla presentazione dell'istanza corredata dal documento di fattibilità.

La conferenza deve tenersi in una data non successiva a 15 giorni.

Qualora il sindaco, il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia non convochi la conferenza preliminare nei termini previsti, il soggetto proponente può presentare una richiesta di convocazione della conferenza di servizi al presidente della Regione o all'assessore delegato in materia di sport, il quale, sentito il sindaco o il sindaco metropolitano o il presidente della Provincia, provvede alla convocazione della conferenza per una data non superiore a 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta. Nel corso del procedimento, il Comune può chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta.

Sulla base della **dichiarazione di pubblico interesse della proposta** il soggetto proponente presenta al Comune il progetto definitivo, conformemente alle norme relative alla prevenzione degli incendi.

Il progetto definitivo è corredato:

- a) di una bozza di convenzione con l'Amministrazione comunale, metropolitana o provinciale che, oltre a prevedere che la realizzazione delle opere di urbanizzazione precede o è almeno contestuale alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione o di nuova edificazione dell'impianto sportivo, specifichi:
 - a. i criteri generali di esecuzione dei lavori,
 - b. la durata e le condizioni contrattuali dell'eventuale cessione del diritto di superficie o di usufrutto o della compravendita.

Nella determinazione del canone o del prezzo eventualmente dovuto per la cessione dei diritti o per il trasferimento della proprietà e delle altre condizioni contrattuali, così come dell'eventuale concessione di un contributo pubblico o di altre misure di sostegno pubblico, le parti tengono conto dei costi e dei benefici dell'intervento per l'associazione o società sportiva, per la comunità territoriale di riferimento anche in termini di crescita economica, integrazione sociale e riqualificazione urbanistica, nonché di efficienza energetica.

I benefici dell'opera di riqualificazione o rigenerazione comprendono anche voci non suscettibili di immediata valutazione economico-patrimoniale, quali ad esempio, i vantaggi sociali diretti e indiretti derivanti dall'ospitare l'impianto sportivo utilizzato dall'associazione o società sportiva e l'importanza del radicamento dell'associazione o della società sportiva presso la comunità locale;

- b) di un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte all'elenco generale degli intermediari finanziari o da una società di revisione, che indichi l'importo delle spese di predisposizione della proposta ed i costi sostenuti per la predisposizione del progetto definitivo e dia conto, anche mediante i ricavi di gestione, dell'effettiva copertura finanziaria dei costi di realizzazione e gestione dell'impianto.

Nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dall'articolo 1, comma 2, lettera a), del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, il piano economico-finanziario e la bozza di convenzione con l'amministrazione proprietaria per la concessione o altro contratto di partenariato pubblico privato deve specificare, oltre ai contenuti, le caratteristiche e i criteri generali dei servizi e della gestione.

Il Comune o l'ente locale o pubblico interessato previa conferenza di servizi decisoria, alla quale partecipano tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato, può richiedere al proponente le modifiche strettamente necessarie ai fini della valutazione positiva del progetto e ne delibera in via definitiva l'approvazione entro 60 giorni dalla presentazione dello stesso.

Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi è convocata dalla Regione, che delibera entro 90 giorni dalla presentazione del progetto.

Qualora la conferenza di servizi definitiva non sia stata convocata entro 15 giorni dalla presentazione del progetto definitivo, le associazioni e le società sportive dilettantistiche e professionistiche possono presentare un'istanza di convocazione al Presidente del Consiglio dei ministri o all'Autorità politica da esso delegata in materia di sport, la quale, sentito il sindaco ovvero il presidente della Regione, provvede, non oltre 30 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, alla convocazione della conferenza, da tenersi entro una data non superiore ai successivi 20 giorni.

Nel corso del procedimento i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi possono chiedere al proponente di procedere alle modifiche progettuali necessarie al fine di superare tempestivamente eventuali lacune o criticità della proposta. Il provvedimento finale, completo dei pareri di competenza degli enti interessati compresi quelli dei vigili del fuoco sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e costituisce la **dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima, ivi compresi gli interventi, sia pubblici, sia privati, da

realizzare nelle aree pertinenti. La **dichiarazione di pubblica utilità costituisce tra l'altro variante allo strumento urbanistico comunale.**

Ai fini della successiva messa in esercizio dell'impianto, dovranno essere attivate tutte le procedure di agibilità e la segnalazione di inizio attività di cui alla normativa di prevenzione incendi.

Ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, il provvedimento finale può prevedere la concessione di contributi pubblici e di altre forme di sostegno pubblico o specifiche esenzioni, deroghe o misure di favore comunque denominate al prelievo tributario di competenza comunale sull'impianto sportivo e le aree e attività economiche connesse.

La **conferenza di servizi decisoria** si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona.

Il verbale conclusivo di approvazione del progetto, che è pubblicato nel sito istituzionale del Comune o dell'ente locale o pubblico interessato nel cui territorio si inserisce il progetto e nel Bollettino Ufficiale della Regione, costituisce **dichiarazione di pubblica utilità**, indifferibilità e urgenza dell'opera.

Nel caso in cui la conferenza di servizi decisoria non si concluda con la valutazione favorevole del progetto, il soggetto proponente, sulla base delle motivate osservazioni espresse nel verbale conclusivo della conferenza di servizi, può ripresentare una proposta modificata. In tale ipotesi, si procede direttamente a nuova convocazione della conferenza di servizi decisoria.

In caso di superamento dei termini il Presidente del Consiglio dei ministri o l'Autorità politica da esso delegata in materia di sport, su istanza del soggetto proponente, assegna al Comune o all'ente locale o pubblico interessato o alla Regione, senza indugio e comunque non oltre 15 giorni dalla ricezione dell'istanza, un termine massimo di 30 giorni dalla data di comunicazione per adottare i provvedimenti necessari. Decorso inutilmente tale termine, il Presidente del Consiglio dei ministri o l'Autorità politica da esso delegata in materia di sport, sentito il presidente della Regione interessata, nomina un commissario ad acta con il compito di adottare, entro il termine di 30 giorni, sentito il Sindaco del Comune interessato, i provvedimenti necessari.

In caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti ovvero nelle ipotesi previste dall'articolo 1, comma 2, lettera a), del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, aggiornato dal nuovo codice degli appalti, decreto legislativo n.36, il progetto definitivo approvato è posto a base di procedura di affidamento, indetta dall'amministrazione che ha convocato la conferenza decisoria e da concludersi comunque entro 120 giorni dalla sua approvazione. Alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario

se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano, per quanto non diversamente disciplinato, dal presente articolo, le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 21 giugno 2022, n. 36, in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui al comma 1, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui al medesimo comma.

Le misure di semplificazione e di incentivazione di cui al presente articolo si applicano anche nel caso in cui la proposta di ammodernamento e riqualificazione sia presentata dalla sola associazione o società sportiva dilettantistica o professionistica utilizzatrice dell'impianto.

In tale ipotesi, il documento di fattibilità e il progetto definitivo sono redatti nel rispetto del regolamento unico di attuazione, esecuzione e integrazione del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, aggiornato dal decreto legislativo 21 giugno 2022, n. 36, previsto dall'articolo 216, comma 27-octies, del medesimo codice. Per contribuire al consolidamento patrimoniale delle Società e Associazioni Sportive proponenti, il documento di fattibilità può altresì prevedere la cessione, anche a titolo gratuito a fronte del valore dell'intervento, del diritto di superficie o del diritto di usufrutto sull'impianto sportivo o sulle altre aree contigue di proprietà pubblica per una durata fino a novantanove anni o il trasferimento della proprietà degli stessi alla Società o all'Associazione sportiva. Il documento di fattibilità può altresì contemplare la ridefinizione dei termini contrattuali in essere per l'utilizzo da parte della Società e Associazione sportiva proponente dell'impianto oggetto di intervento, ovvero di altro impianto pubblico esistente, in considerazione dell'intervento di ristrutturazione o nuova costruzione proposto.

Tranne nei casi tassativamente previsti dall'ordinamento dell'Unione europea per le sole opere di urbanizzazione, le Società e le Associazioni sportive possono procedere liberamente all'affidamento dei lavori.

Eccezioni

In caso di lavori di importo inferiore a 1 milione di euro ovvero, per i lavori di importo superiore a 1 milione di euro, qualora le sovvenzioni pubbliche dirette non superino il 50% di detto importo, non trovano applicazione né le previsioni del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, né gli altri riferimenti al codice dei contratti pubblici di cui al presente decreto, e non si applica il comma 11.

Le società sportive dilettantistiche e professionistiche e i comuni in cui queste hanno la propria sede legale o comuni con questi confinanti possono liberamente negoziare il prezzo e le condizioni contrattuali di vendita o di utilizzo di aree del patrimonio disponibile urbanisticamente destinate alla costruzione di impianti sportivi.

Nella determinazione del prezzo le parti tengono conto degli eventuali costi per rimozione di manufatti e bonifiche ambientali.

In presenza di più associazioni o società sportive dilettantistiche e professionistiche interessate all'acquisto o all'utilizzo delle predette aree, il Comune o l'Ente locale o pubblico interessato indice una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara.

Qualora, per qualsiasi ragione non imputabile alla Società o all'Associazione sportiva, i lavori non possano essere avviati entro 120 giorni dalla conclusione del contratto o nel diverso termine fissato in quest'ultimo, la Società può procedere alla riconsegna dell'area e alla restituzione del corrispettivo versato, richiedendo il rimborso delle spese documentate.

In caso di ristrutturazione o di nuova costruzione di impianti sportivi con una capienza inferiore a 500 posti al coperto o a 2.000 posti allo scoperto, è consentito destinare, all'interno dell'impianto sportivo fino a 200 metri quadrati della superficie utile ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, aperta al pubblico nel corso delle manifestazioni sportive ufficiali e durante gli allenamenti, e fino a 100 metri quadrati della superficie utile al commercio di articoli e prodotti strettamente correlati alla disciplina sportiva praticata.

Ai fini della promozione degli interventi il soggetto proponente può avere accesso alle soluzioni di finanziamento offerte dall'Istituto per il Credito Sportivo o da altro intermediario bancario o finanziario operante nel settore nonché, ove possibile, alle agevolazioni offerte a valere sui Fondi speciali gestiti dall'Istituto per il Credito Sportivo e ai servizi tecnici offerti da quest'ultimo. Sono consentite forme di associazione in partecipazione e la costituzione di società miste.

2.1.2 Inquadramento Catastale e Urbanistico

L'area di intervento è censita al Catasto terreni, al Foglio 125 - Particelle 301, 302, 303, 901, 928 del Comune di Napoli. Essa ha superficie complessiva catastale di mq. 3.930.

Le disposizioni della vigente Variante al piano regolatore generale: centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania, n. 323 dell'11 giugno 2004, individuano l'area di interesse all'interno della Zona B - "Agglomerati Urbani di recente formazione" sottozona Ba - "Edilizia di Impianto" disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle Norme attuative del Piano. L'area ricade all'interno dell'"Ambito n. 1 - Rione Traiano Soccavo", disciplinata dall'art. 126 delle NTA, assoggettato al programma di recupero urbano di Soccavo rione Traiano approvato con delibera C.C. 47 del 09/03/2001. L'area è individuata tra le attrezzature di quartiere art.56 come "immobili reperiti da destinare a spazi pubblici" come indicato nella tav. 8 "Specificazioni" e rientra nel perimetro del centro edificato, come individuato con la delibera CC n.1 del 0.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/1971.



Figura 1 - Specificazioni

In ordine all'Ambito, la norma richiamata dispone che parte delle aree ivi comprese siano assoggettate al Programma di recupero urbano di Soccavo (Pru), ex art.11 l. 493/93, giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997. L'elaborazione del programma rispetterà la disciplina delle sottozone e delle specificazioni contenute nel predetto articolo e individuandone le funzioni e i limiti dimensionali.

Il P.R.U. può modificare la localizzazione delle attrezzature di quartiere (fermo restando il dimensionamento, di cui al punto d) in funzione di una organica configurazione urbanistica, e prevederne una realizzazione parziale, comunque non inferiore ai minimi di legge. Esso deve prevedere una quota tra il 20% e il 40% del volume massimo realizzabile, con la destinazione ad edilizia residenziale e edilizia residenziale speciale conseguente alla fattibilità economica – finanziaria desumibile dal programma complessivo previsto nel progetto definitivo del medesimo P.R.U..

La riferita possibilità, contenuta nel prg, di modificare la localizzazione delle attrezzature risulta assorbita e superata dalla sopravvenuta normativa urbanistica regionale che conferisce tale discrezionalità all'interno del piano attuativo, estendendola a tutte le previsioni del piano generale riferite all'ambito assoggettato al piano attuativo.

In tale quadro di riferimento complessivo si incunea la proposta che si prospetta di avanzare al Comune, anticipando i tempi di rielaborazione e aggiornamento del piano complessivo e procedendo con una attuazione spedita che confida sulla esclusiva risorsa economica del privato promotore, fermo restando il rispetto delle regole che disciplinano i criteri di affidamento pubblico delle opere previste.

Accessibilità Pedonale

Il progetto di Via Adriano si propone di colmare, almeno in parte, la carenza di attrezzature del quartiere proponendo la realizzazione di attrezzature sportive ad uso collettivo, prevedendo un'area di parcheggio ad uso pertinenziale del manufatto.

L'accessibilità pedonale viene definita come la proprietà di un luogo di essere raggiunta a piedi o da mezzi pubblici, e si misura a seconda della scala di riferimento dei servizi:

- Scala locale, l'accessibilità è valutata rispetto alla possibilità di raggiungimento a piedi entro un certo raggio attraverso indicatori spaziali e temporali
- Scala sovralocale, riferita ad un'utenza urbana e territoriale ed è funzione del servizio di trasporto pubblico e del livello di connettività della rete di trasporto quindi si farà riferimento alla possibilità di raggiungere a piedi la fermata di un mezzo di trasporto.

L'intervento si colloca all'interno del Rione Traiano, quartiere densamente popolato posto all'interno di un'area da riqualificare ma che potenzialmente ha tutte le caratteristiche per l'inserimento di nuovi servizi. Le strade sono ampie e servite da trasporto su gomma che consente anche la connessione con il trasporto pubblico su ferro distante circa 300m dal sito oggetto dell'intervento.

I marciapiedi hanno larghezza sufficiente ma sono di bassa qualità estetica, si verifica la presenza di attraversamenti pedonali ma si ritiene opportuno integrarli poiché attualmente sono troppo distanti tra di loro.

Come precedentemente detto il quartiere ha un'alta densità abitativa e si rileva la presenza di un'ampia fascia di popolazione residente nell'arco di 300m.

In conclusione, a riguardo dell'accessibilità pedonale sia a scala locale sia a scala sovralocale, si rileva la piena possibilità dei residenti di raggiungere il complesso oggetto della relazione, collocandosi in un grado di accessibilità medio alto, tenendo conto della dotazione infrastrutturale, dell'accessibilità topologica, della possibilità di raggiungere a piedi il sito e della connettività trasportistica.

Studio del Traffico

Considerando che qualsiasi intervento ha come conseguenza anche un impatto sulla mobilità dell'area, si è proceduto all'analisi dell'attuale funzionamento sia della mobilità veicolare sia pedonale, ed alle valutazioni sull'impatto indotto analizzando anche la struttura urbana dell'area, tenendo conto anche degli attrattori presenti in zona.

Il sito dove sorgerà l'insediamento è situato nel quartiere Soccavo - Rione traiano- nel Bacino di Traffico Occidentale. La connotazione principale del Bacino Occidentale è la mescolanza tra zone con marcata vocazione commerciale, oltre che residenziale (Soccavo, Fuorigrotta), e zone con caratteristiche residenziali di urbanizzazione pubblica (Agnano, Bagnoli, Pianura). Gli ambiti urbani a valenza commerciale soffrono in termini di entità di flussi e relativi livelli di congestione, per le aree a entità residenziale, invece, le

problematiche sono relative alle scarse condizioni di vivibilità dei quartieri e ad una scarsa organizzazione funzionale e spaziale.

La principale caratteristica di quest'area è la contrapposizione tra la zona intorno a Via Epomeo a carattere di tipo residenziale e commerciale, e la zona di Rione Traiano e della Loggetta, residenziale e di urbanizzazione pubblica. Ci troviamo all'interno di grandi assi viari a scorrimento veloce: a nord, la superstrada Vomero-Pianura, a sud e ad est, dalla tangenziale e, a ovest, da Via Cinthia.

L'intervento si colloca tra viale Traiano, strada Primaria e via Adriano, strada di Rilevante Interesse Funzionale che riveste un ruolo fondamentale all'interno della mobilità di quartiere.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico nell'area sono presenti tre fermate della linea Circumflegrea. Le tre stazioni "Rione Traiano", "Soccavo" e "Piave" mettono in comunicazione Soccavo con; ad ovest, Pianura, Pisani, Quarto, Licola, e ad est, con Montesanto. I collegamenti con Fuorigrotta e con Agnano, sono consentiti con la linea Cumana, attestata sullo scambio di Montesanto, e con le linee ordinarie C7, C8, C12, C15, C19, C32, C33 dell' A.N.M..

2.2 Inquadramento territoriale e socio-economico

2.2.1 Lo scenario nazionale

Al 31 dicembre 2022 la popolazione residente sul territorio nazionale ammonta a 59.030.133 unità, 206.080 in meno rispetto all'anno precedente. Il calo della popolazione è dovuto alla dinamica naturale negativa che caratterizza l'Italia da ormai più di un decennio. Il tasso di crescita naturale, pari al -5,2 per mille a livello nazionale, varia dal +0,2 per mille della provincia autonoma di Bolzano al -9,5 per mille del Molise.

In un quadro tendenziale dove le disuguaglianze territoriali tornano a essere evidenti, **la crisi demografica colpisce maggiormente il Mezzogiorno** (-6,5 per mille) e in particolar modo, regioni come Molise (-12 per mille), Basilicata (-9,5) e Calabria (-8,6), sempre più sul procinto di essere coinvolte in una situazione da cui appare difficile poter uscire.

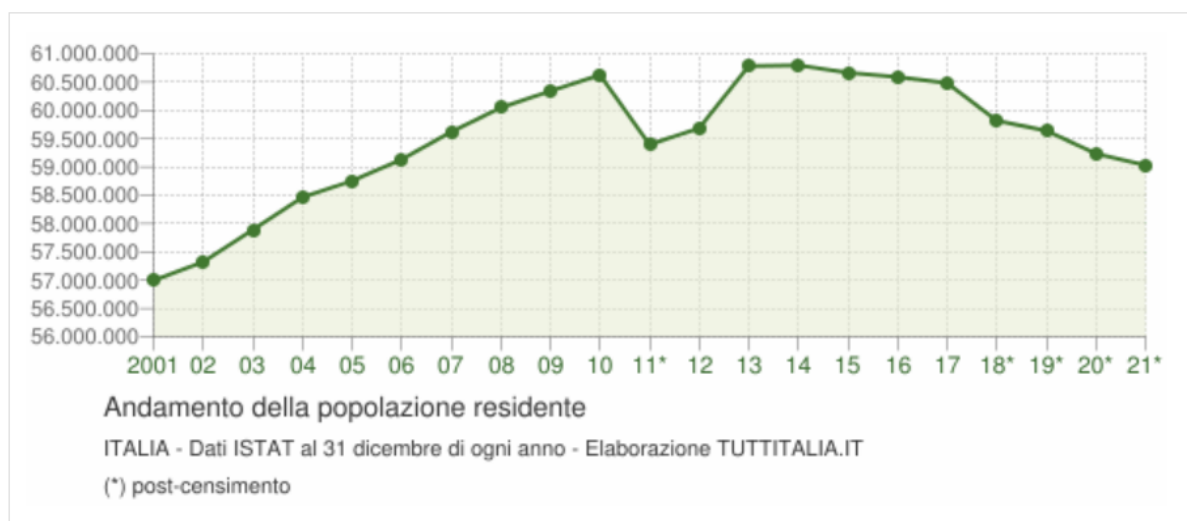


Figura 2- Andamento della popolazione Italiana – 2001-2021

Il saldo migratorio con l'estero ha avuto una ripresa, registrando una variazione positiva di 156 mila unità. Ma i movimenti migratori internazionali restano al di sotto della media 2015-2019 (318 mila iscrizioni, 159 mila cancellazioni). Le iscrizioni dall'estero (286.271 nel 2021) crollano in particolare nei primi cinque mesi dell'anno, per poi recuperare lievemente pur restando sempre sotto al media pre-Covid. Le cancellazioni verso l'estero (129.482 in totale) mostrano invece aumenti rispetto agli stessi periodi pre-pandemia: una lievissima ripresa durante la seconda ondata e un aumento più consistente durante la fase di transizione e in corrispondenza della terza ondata.

Come evidenziato dall'ISTAT nei Rapporti annuali sulla situazione del Paese, la transizione demografica ha condotto l'Italia a diventare uno dei Paesi a più elevato invecchiamento al mondo a causa dei progressivi incrementi della speranza di vita e, contemporaneamente, uno dei Paesi con livelli di fecondità tra i più bassi in assoluto. Nonostante l'ennesimo record negativo di nascite, la fecondità rimane costante al livello espresso nel 2021, ossia 1,27 figli per donna. Ciò in quanto il numero annuale di nascite è vincolato non solo ai livelli riproduttivi delle madri ma anche alla loro dimensione assoluta e strutturale. Nell'ultimo biennio, in particolare, tra le donne residenti in età feconda (convenzionalmente di 15-49 anni) si stima una riduzione di circa 180mila unità. In aggiunta a tale fattore va poi richiamato che i tassi specifici di fecondità per età della madre continuano a mostrare un sostanziale declino nelle età giovanili (fino a circa 30 anni) e un progressivo rialzo in quelle più anziane (dopo i 30). L'età media al parto ha toccato i 32,1 anni, anche perché nel frattempo la fecondità espressa dalle donne 35-39enni ha superato quella delle 25-29enni. Non solo, fanno più figli le donne ultraquarantenni di quanti ne facciano le giovani sotto i 20 anni di età mentre il divario con le 20-24enni è stato quasi del tutto assorbito.

Nel 2021 la speranza di vita alla nascita è stimata in 80,1 anni per gli uomini e in 84,7 anni per le donne. Senza distinzione di genere risulta pari a 82,4 anni. Le stime, pertanto, mostrano un recupero rispetto al 2020, quantificabile in 4 mesi di vita in più per gli uomini

e in circa 3 per le donne. Rispetto al periodo pre-pandemico, tuttavia, il gap rimane sostanziale. Nel confronto con il dato del 2019, per esempio, gli uomini subiscono una perdita in termini di speranza di vita alla nascita di 11 mesi, le donne di 7.

Nella figura sotto vediamo la speranza di vita alla nascita per sesso e regione nell'anno 2021 e le variazioni rispetto al 2020.

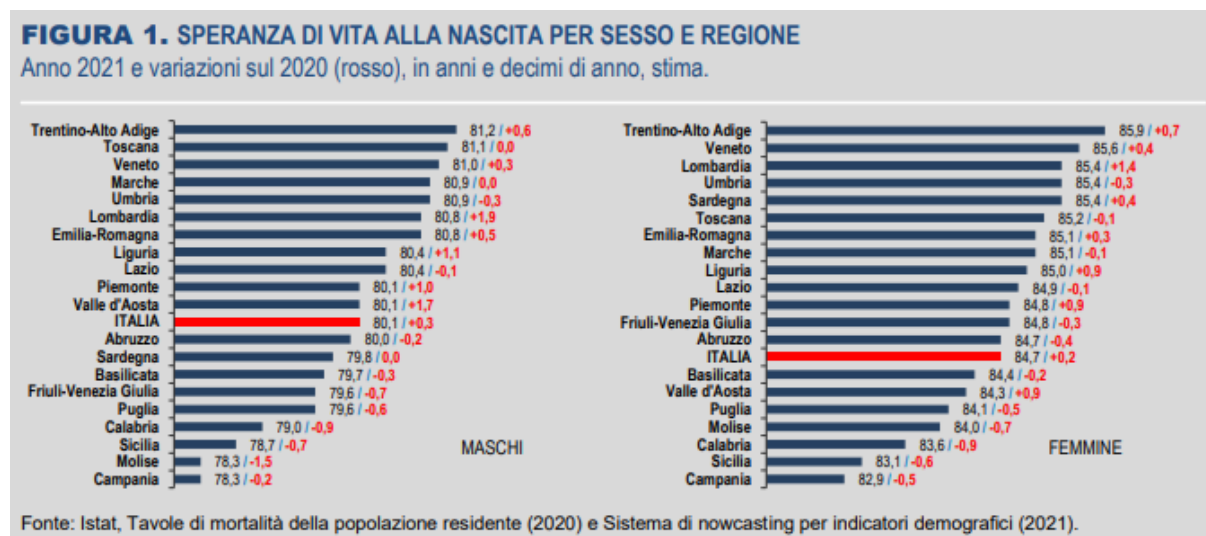


Figura 3 - Speranza di vita alla nascita per sesso e regione

Il 2021 restituisce un quadro complessivo nel quale la pandemia continua a esercitare effetti sul comportamento demografico, per quanto non al livello dell'anno precedente. Sulla componente più diretta, quella della mortalità, nell'anno si riscontrano 709 mila decessi, il 4,2% in meno sul 2020 con un tasso per abitante pari al 12 per mille. Di tali decessi, circa 59 mila sono dovuti a mortalità da e con Covid-19, come accertato dal Sistema di Sorveglianza Nazionale integrata coordinato dall'Istituto Superiore di Sanità (ISS).

La progressiva riduzione delle misure nei confronti della mobilità ha permesso un sostanziale rialzo delle migrazioni sia con l'estero sia tra Comuni. Le iscrizioni dall'estero sono state 286 mila, registrando un rialzo del 15,7% sul 2020. Le cancellazioni per l'estero, in totale 129 mila, subiscono invece una frenata del 19% sull'anno precedente, cosicché il saldo migratorio netto risultante perviene nel 2021 al livello di +157 mila (2,7 per mille), ossia a un livello analogo a quello rilevato nel 2019 quando della pandemia non vi era ancora traccia.

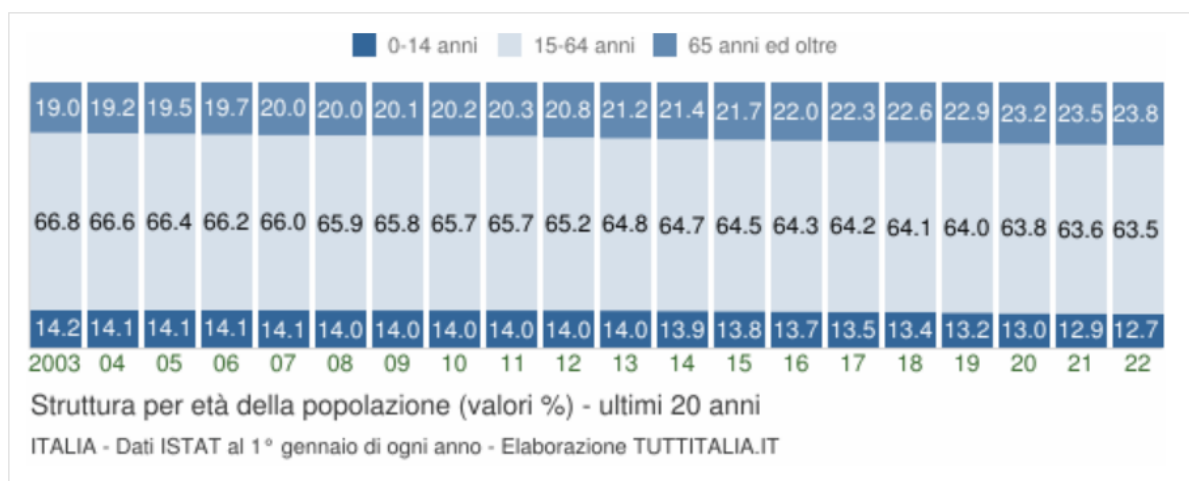


Figura 4 - Struttura per età della popolazione Italiana – 2002 - 2022

Rispetto all'anno precedente per entrambi i generi scende leggermente il peso percentuale della classe 0-14 anni diminuisce così come il peso percentuale della classe 1-65. In controtendenza a ciò aumenta il peso degli over 65 che registrano un aumento di 0,3%, conferma del fatto che la popolazione Italiana è in declino demografico. Di conseguenza anche l'età media si innalza, da 45 a 45,4 anni, pur con una certa variabilità nella geografia dell'invecchiamento. La Campania, con un'età media di 42,8 anni (42 del 2019), continua a essere la regione più giovane, la Liguria quella più anziana (48,7 come nel 2019). Il comune più giovane è, come nel 2019, Orta di Atella, in provincia di Caserta (età media 35,7 anni), mentre il più vecchio è Ribordone, in provincia di Torino (età media 66,1 anni). Lo squilibrio della piramide per età della popolazione è ben evidenziato anche dal confronto tra la numerosità degli anziani (65 anni e più) e quella dei bambini sotto i 6 anni di età. Nel 2020 per ogni bambino si contano 5,1 anziani a livello nazionale, valore che scende a 3,8 in Trentino-Alto Adige e Campania, e arriva a 7,6 in Liguria. Anche l'indice di vecchiaia (rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e quella con meno di 15 anni) è notevolmente aumentato nel tempo, passando da 46,1 del 1971 a 148,7 nel 2011 fino a 182,6 nel 2020 (179,3 nel 2019). La variabilità territoriale è ancora una volta notevole: come per l'età media, il valore minimo si registra in Campania (138,6) e il massimo in Liguria (262,3).

La popolazione ultrasessantacinquenne, 14 milioni 46 mila individui a inizio 2022 in base alle stime (+105 mila), costituisce il 23,8% della popolazione totale contro il 23,5% dell'anno precedente. Viceversa, risultano in diminuzione tanto gli individui in età attiva quanto i più giovani: i 15-64enni (-198 mila) scendono dal 63,6% al 63,5% mentre i ragazzi fino a 14 anni (-160 mila) passano dal 12,9% al 12,7% del totale.

Diversamente da quanto si possa essere portati a ritenere sul piano logico, i margini di crescita più importanti si rilevano tra la popolazione di 90 anni e più e di 100 anni e più.

Sta di fatto che il numero di **ultracentenari** (100 anni di età e più) raggiunge nel 2022 il suo più alto livello, oltrepassando la soglia delle **20 mila unità**.

In basso il grafico dell'andamento della popolazione ultracentenaria negli ultimi 20 anni (2002-2022).

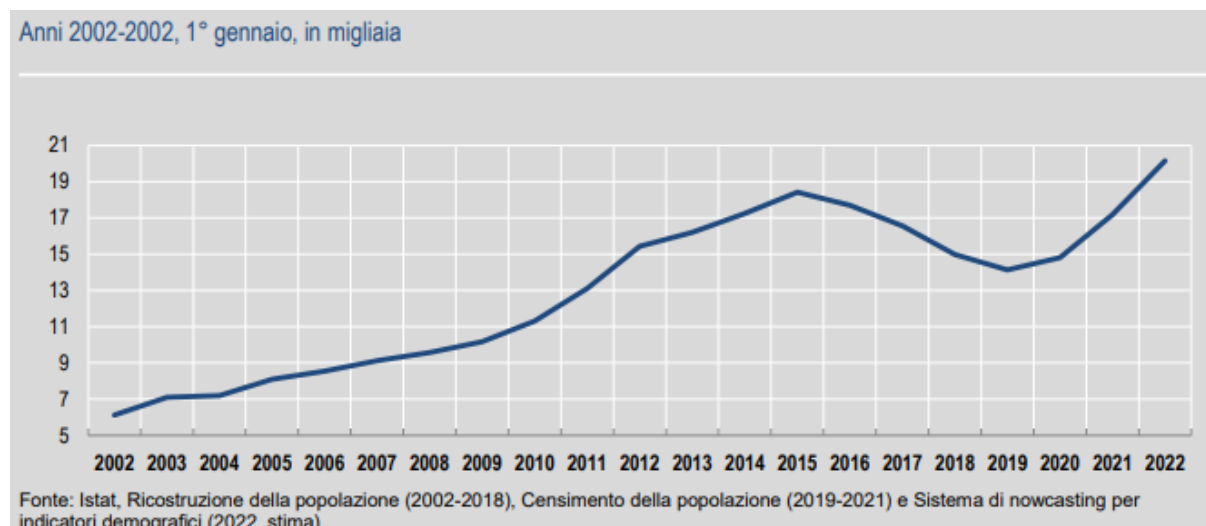


Figura 5 - Popolazione residente ultracentenaria

Dalla figura si nota come l'andamento della popolazione ultracentenaria in Italia sia progressivamente cresciuta dal 2002 al 2015, per poi ridursi fino al 2019 e, infine, risalire raggiungendo il picco il 1° Gennaio 2022 con un valore di **20.159**.

2.2.2 Lo scenario regionale - La Regione Campania

La **Campania** è una regione italiana a statuto ordinario dell'Italia meridionale con una superficie di 13.670,95 km². Oltre al capoluogo di regione Napoli, le città capoluogo di provincia sono Avellino, Benevento, Caserta e Salerno.

Dal punto di vista demografico, al 31 dicembre 2021 gli abitanti residenti della Campania risultano essere 5.690.181.

Lo scenario regionale campano evidenzia una riduzione demografica rispetto al 2021, dello 0,38% (-21.962 abitanti). La Regione Campania, da questo punto di vista, presenta un trend decrescente già da fine 2011 (anno in cui erano presenti circa 5.834.056 abitanti), evidenziando in 8 anni un decremento di circa 143.875 abitanti (-2,46%).

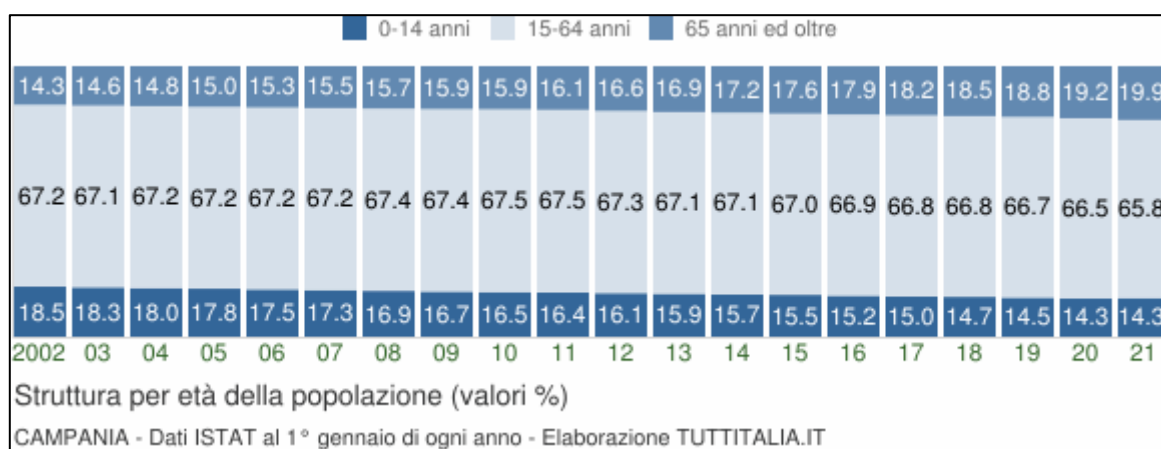


Figura 6 – Struttura per età della popolazione in valori %

La popolazione è equamente distinta in entrambi i sessi, essendo la popolazione maschile pari al 49,3%, mentre la popolazione femminile è al 50,7%.

L'età media della popolazione è in crescita rispetto agli anni precedenti ed è pari a 43,3 nel 2021 (43 nel 2020, 42,6 nel 2019 e 42,2 nel 2018).

Come mostra il grafico di sopra, la maggior parte della popolazione (65,8%) si concentra in una fascia d'età compresa tra i 15 e i 64 anni, il 14,3% della popolazione ha un'età compresa tra 0-14 anni e il 19,9% degli abitanti sono over 65. Risulta inoltre evidente il trend crescente del tasso di anzianità in contrapposizione al trend decrescente relativo alla fascia di popolazione compresa tra 0-14 anni.

Gli stranieri residenti in Campania al 1° gennaio 2021 sono **249.548** e rappresentano il 4,4% della popolazione residente.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'**Ucraina** con il 16,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Romania** (13,5%) e dal **Marocco** (9,4%).



Figura 7 - Cittadini stranieri residenti nella Regione Campania

2.2.3 Lo scenario locale

2.2.3.1 il Comune di Napoli

Napoli è un comune italiano, capoluogo dell'omonima Provincia della Campania di 913.462 abitanti, terzo in Italia per popolazione, con una superficie di 118,94 km² e una densità abitativa di 7.679,76 ab./km².

Napoli, inoltre, è un importante centro finanziario a livello regionale e la città è un'importante base per imprese, aziende, banche o imprese assicurative che vogliono entrare nel mercato italiano.

Nel 1995 il centro storico di Napoli è stato riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità, per i suoi monumenti, che testimoniano la successione di culture del Mediterraneo e dell'Europa.

Napoli sorge quasi al centro dell'omonimo golfo "dominato" dal vulcano Vesuvio e delimitato ad est dalla penisola sorrentina con Punta Campanella, ad ovest dai Campi Flegrei con Monte di Procida, a nord ovest-est dal versante meridionale della piana campana che si estende dal lago Patria al nolano.

Al 01/01/2023 gli **abitanti presenti presso il Comune di Napoli sono 913.462**, in diminuzione rispetto all'ultimo anno (- 1.296 abitanti). In aggiunta, dopo il picco di diminuzione della popolazione avvenuta al 2012, c'è stata una crescita nel 2013 e poi costante diminuzione fino ad oggi, in coerenza rispetto all'andamento della Regione.

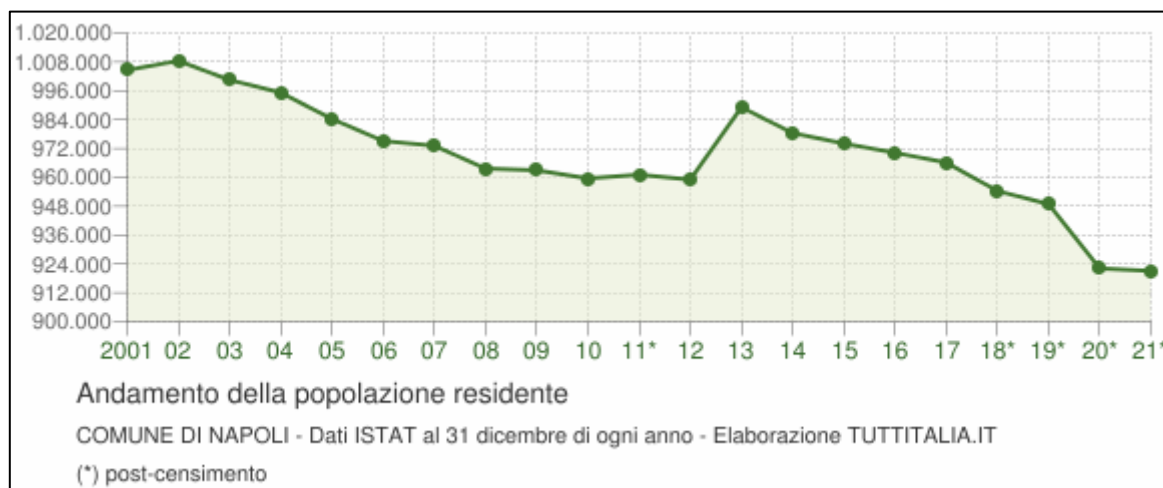


Figura 8 – Andamento della popolazione al 31 dicembre dal 2001 al 2021

In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

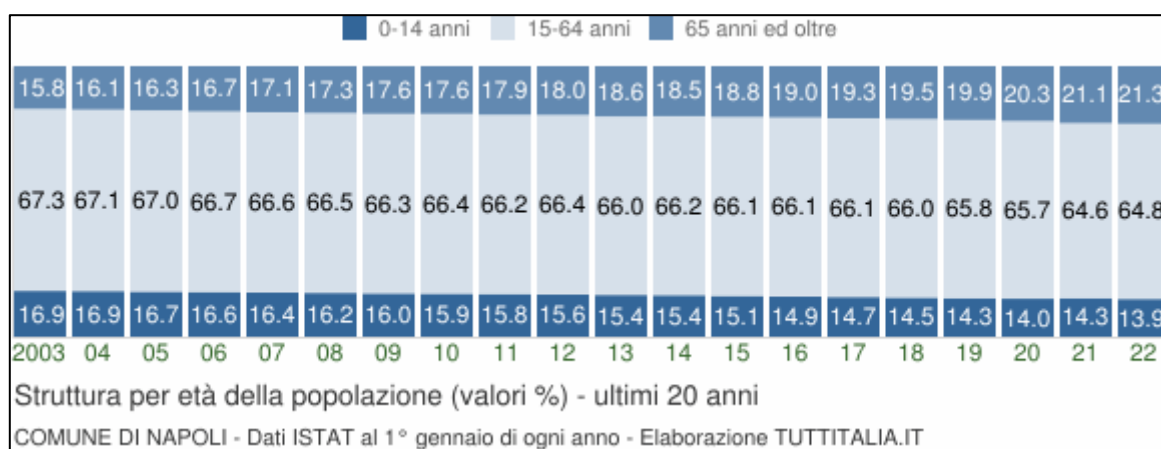


Figura 9 – Struttura per età della popolazione in valori %

La maggior parte della popolazione del capoluogo campano rientra nella fascia d'età compresa tra i 15-64 anni (che rappresenta il 64,8% della popolazione), il 21,3% è rappresentato dai cittadini dai 65 anni ed oltre mentre il 13,9% rappresenta la percentuale degli abitanti compresa nella fascia d'età 0-14 anni, nel 2022 è diminuita dello 0,4%, rispetto al 2021, invece la fascia 15-64 anni, nonostante sia una fascia sempre decrescente sin dal 2002, ha avuto un aumento dello 0,2%.

L'unica fascia in continuo aumento è quella dai 65 anni e oltre, statistiche coerenti con quella della regione Campania.

Infine, i cittadini stranieri presenti nel Comune di Napoli al 31 dicembre 2021 risultano essere 54.469 (circa il 6,1% della popolazione totale).



Figura 10 - Cittadini stranieri residenti nel Comune di Napoli

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dallo **Sri Lanka (ex Ceylon)** con il 26,7% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'**Ucraina** (13,2%) e dalla **Repubblica Popolare Cinese** (8,3%).

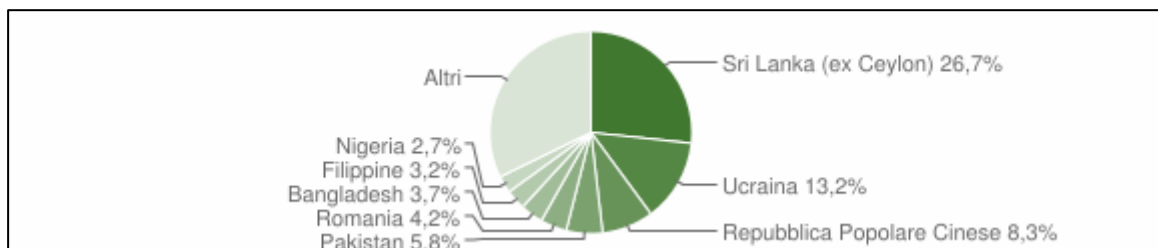


Figura 11 - Provenienza dei cittadini stranieri nel comune di Napoli

2.2.3.2 Inquadramento del quartiere di Soccavo

Soccavo è un quartiere di 45.314 abitanti del comune di Napoli situato nell'area dei Campi Flegrei, ai piedi del versante meridionale della collina dei Camaldoli. Costituisce, insieme al quartiere Pianura, la Municipalità 9 di Napoli.

Soccavo fu prima comune dal 1806 e solo successivamente fu aggregato al comune di Napoli con regio decreto legge del 3 giugno 1926, diventando da allora un quartiere cittadino.

Confina a nord ed est con il quartiere Arenella, a sud-est con il Vomero (Via S. Domenico), a sud con Fuorigrotta (Via Fosso S. Stefano, Via Adige, Via Arno, Via Ernesto Ricci, Via Giustiniano, Via Tertulliano, Via Vicinale Cupa Cintia, Via Ventilabro) e ad ovest con Pianura.

Nel quartiere di Soccavo sono presenti cinque scuole materne, sei scuole elementari, sei scuole medie, quattro istituti superiori ed un complesso universitario.

Nell'area è presente una sede dell'ASL Napoli 1 ed una sede dei Carabinieri.

Dopo anni di costruzione, dovrebbe essere un fiore all'occhiello del quartiere il Centro Polifunzionale di Soccavo che dovrebbe ospitare palestre e campi sportivi e che in un prossimo futuro ospiterà una stazione della polizia, gallerie commerciali, una biblioteca (ubicata nel comune a Piazza Giovanni XIII), un cinema multisala, fast food e ristoranti.

Al confine con Fuorigrotta, in via Cintia, è presente il Centro Commerciale "Azzurro" (un tempo chiamato "San Paolo"), grande non quanto, però, il "Centro Commerciale Epomeo", che in realtà è l'unione di tutti gli esercizi commerciali di via dell'Epomeo, nuova direttrice chiave di Soccavo (la precedente era via Risorgimento, che seppur fondamentale corso stradale del quartiere, in seguito alla costruzione della zona moderna è diventata una direttrice secondaria).

L'intervento verrà realizzato in nell'area perimetrata come Rione Traiano, con l'obiettivo di riqualificazione della zona.

2.3 Analisi della domanda e dell'offerta

2.3.1 Lo sport in Italia

Da un'analisi condotta dall'ISTAT risulta che **oltre 38 milioni di italiani**, dai tre anni di età in su, **praticano uno o più sport**, con continuità (23,6%) o saltuariamente (10,9%).

Fino al 2020 l'incremento è stato trainato principalmente dall'aumento della pratica continuativa di sport (dal 18,0% del 2000 al 27,1%) mentre è rimasta pressoché stabile la pratica sportiva saltuaria (intorno al 9,5%) e risulta tendenzialmente decrescente la pratica di attività fisica (dal 33,2% nel 2000 al 28,1% nel 2020).

Nel 2021 lo sport continuativo subisce una contrazione (dal 27,1% al 23,6%), aumenta leggermente lo sport saltuario (pari al 10,9%) e in misura più decisa la pratica di attività fisica (dal 28,1% al 31,7%).

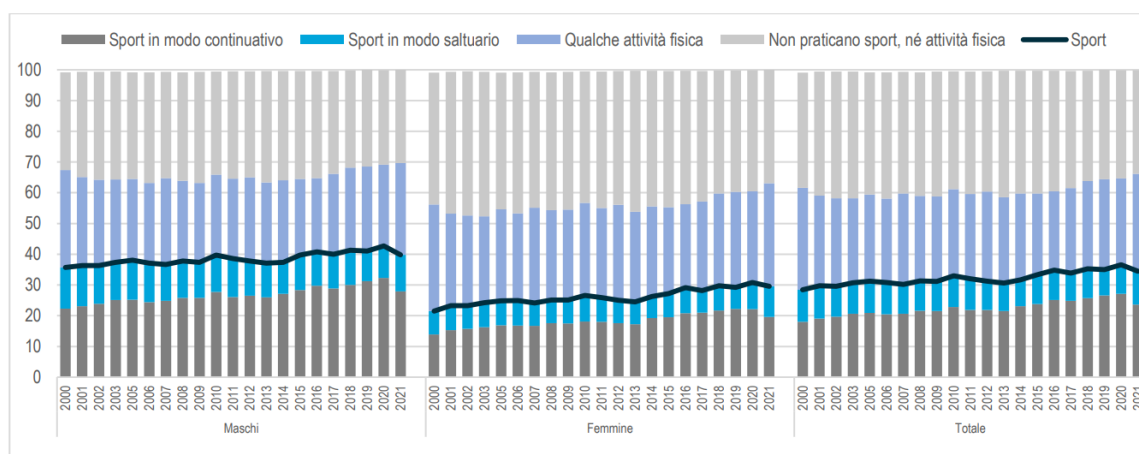
Tale andamento può essere ricollegato anche al cambiamento negli stili di vita indotto dalle misure di contrasto alla pandemia, che hanno per lungo tempo ridotto la possibilità di svolgere attività sportiva negli ambienti chiusi di palestre, piscine e impianti sportivi e la pratica all'aperto in tutti gli spazi esterni alle abitazioni.

Tuttavia, nei primi mesi della pandemia i vincoli posti dalle normative anti Covid-19 non sono stati un vero e proprio ostacolo alla pratica sportiva. I dati dell'indagine Istat "Il diario degli italiani al tempo del Covid-19" indicano infatti che ad aprile 2020, in un giorno medio settimanale di lockdown, il 22,7% delle persone adulte di 18 anni e più hanno svolto attività sportiva prevalentemente presso la propria abitazione (94%), sfruttando anche gli eventuali spazi aperti disponibili come terrazzi, balconi, giardini privati o spazi condominiali esterni.

Nella seconda metà del 2020 e fino a buona parte del 2021 le reiterate restrizioni per palestre e centri sportivi hanno inciso negativamente sulla pratica continuativa principalmente di tipo strutturato al chiuso. La possibilità di poter svolgere nuovamente attività all'aperto ha invece avuto effetti positivi sull'aumento di attività fisiche non strutturate (fare lunghe passeggiate, andare in bicicletta, nuotare, ecc.).

I livelli di pratica sportiva sono più elevati per il genere maschile. Nel 2021, il 27,9% degli uomini pratica sport con continuità e l'11,9% lo fa saltuariamente mentre fra le donne la percentuale è, rispettivamente, del 19,6% e del 10,0%. Nel tempo il graduale aumento della pratica sportiva ha però riguardato sia gli uomini che le donne; il gap di genere si è quindi ridotto di quasi il 30%.

Malgrado i miglioramenti nel tempo in termini di pratica fisico-sportiva, più di un terzo delle persone (33,7%) ha dichiarato di non praticare sport o attività fisica nel tempo libero (30,3% degli uomini e 36,9% delle donne).



Fonte: Istat, Indagine Aspetti della vita quotidiana

Figura 12 – Crescita praticanti sport in maniera continuativa (2000-2021)

La maggior parte della popolazione che pratica sport è compresa in una **fascia d'età giovane**, tra gli 11 ed i 14 anni (70,3%) e tende a decrescere con l'età, seppure stia aumentando la fetta di popolazione over 65 che pratica sport almeno una volta a settimana, con attività quali la corsa, il ciclismo o il tennis.

Sono stati 20 milioni e 137 mila gli italiani che hanno praticato lo sport in modo "continuativo" o "saltuario" nel 2021. Le interviste del campione sono state realizzate dall'Istat fra marzo e maggio dello scorso anno, quindi si tratta dei primi dati completi dell'era Covid. La percentuale è scesa al 34,5 rispetto al 2020, presumibilmente ancora in un periodo pre pandemico, quando si era arrivati al record del 36,6. Nel 2019, eravamo invece al 35. Si tratta di un calo, ma i suoi numeri non sono così drammatici. Lo diventano se il rilevamento si concentra sulle fasce anagrafiche minorenni.

Dai dati riportati nell'Annuario Statistico Italiano 2021, si osserva che, nel 2020, il 36,6% della popolazione pratica almeno uno sport, il 27,1% lo fa in maniera continuativa e il 9,5% saltuariamente; i soggetti che non praticano nessuno sport ma svolgono qualche attività fisica sono il 28,1% (in diminuzione di circa un punto percentuale rispetto ai dati relativi al 2019). I sedentari (persone che non fanno sport né praticano attività fisica nel tempo libero) sono il 35,2%, quota che sale al 39,4% fra le donne e si attesta al 30,8% fra gli uomini, mostrando un andamento pressoché invariato rispetto alla rilevazione precedente.

Praticare sport in modo continuativo è, tendenzialmente, un'attività giovanile: caratterizza il 58,0% della fascia 6-10 anni, il 60,6% di quella 11-14 e il 50,1% dei 15-17enni, con valori più alti tra i maschi. L'abitudine a fare sport si riduce con il crescere dell'età, mentre aumenta la quota di chi pratica qualche attività fisica che raggiunge il suo valore più alto nella fascia di età 60-74 anni (36,4% dei 60-64enni e 37,3% dei 65-74enni), per poi ridursi nelle classi successive. Infatti, il 69,3% delle persone con 75 anni e più dichiara di non svolgere alcuna attività fisica.

Però negli ultimi anni, nell'età dell'asilo, 3-5 anni, in due anni si è passati dal 35 al 16 per cento; in quella della scuola elementare, 6-10 anni, dal 66 al 48,9; all'altezza della scuola

media passiamo dal 68 al 54,8. Meno pronunciata la caduta nelle fasce 15-17 (dal 61 al 55,2) e in quella 18-19 (dal 58,2 al 53,6). Anche rispetto al 2020, sono le fasce più over quelle che reggono e che mantengono gli stessi livelli di pratica sportiva. Sono alcuni dei dati pubblicati dall'Istat e che confermano alcune tendenze generali, la tenuta del sistema "adulto", la grave crisi di quello giovanile che rappresenta a livello di tesserati alle federazioni un'abbondante metà degli affiliati. E che naturalmente produce diverse ombre verso il futuro.

Si evidenzia una differenza di genere rispetto alla pratica sportiva: il 32,3% degli uomini fa sport in modo continuativo e il 10,4% saltuariamente, mentre tra le donne le quote si fermano rispettivamente al 22,1% e all'8,7%. Più alta, invece, la percentuale di donne che praticano qualche attività fisica: 29,7% vs il 26,4% degli uomini.

Dal punto di vista geografico, si confermano nel 2020 valori più elevati di pratica sportiva nelle Regioni settentrionali: nel Nord-Est e nel Nord-Ovest fanno sport in modo continuativo, rispettivamente, il 31,8% e 31,4% degli abitanti, mentre nel Mezzogiorno le quote di sportivi continuativi si attestano tra il 19,7% del Sud e il 19,9% delle Isole. Andamento simile per quanto riguarda la pratica di qualche attività fisica, che interessa il 32,2% della popolazione del Nord-est e il 31,0% di quella del Nord-Ovest, mentre al Sud e nelle Isole i valori si fermano rispettivamente al 23,7% e 22,5%. Segue una direzione opposta la distribuzione delle persone sedentarie, che si collocano prevalentemente nelle Isole (50,7%) e al Sud (49,3%) e sono meno rappresentate al Centro (32,6%) e, soprattutto, al Nord (23,4% a Nord-Est e 27,2% a Nord-Ovest).

Quanto ai dati territoriali, si conferma l'abisso fra le aree sportivamente evolute e quelle più a disagio. Nella provincia di Bolzano il 60,4 dei cittadini pratica sport, in Campania il 20,9, in Calabria il 22,5, in Sicilia il 23,2. Dati sostanzialmente in linea con i precedenti rilevamenti. Sopra il 40 per cento ci sono anche Trentino (48,1), Veneto (42,2) e Lombardia (41), che pure sono però indietro rispetto alle performance dei due anni precedenti. Fra le regioni che non hanno ceduto praticanti c'è invece la Toscana (- 0,2 rispetto al 2020, ma + 2,5 sul 2019). Il Lazio progredisce con il 35,6 rispetto al 34,1 del 2019, ma arretra sul 40,4 del 2020. Non si registrano grandi su e giù dividendo la popolazione fra piccoli e grandi comuni (soltanto al di sotto dei 2mila abitanti c'è un dato più ristretto), e fra centro e periferia dei nuclei urbani. Diverso è il discorso per ciò che riguarda la connessione fra titolo di studio e pratica sportiva. I laureati si muovono più degli altri, nella fascia 25-44 anni sono al 58,3 rispetto al dato medio di 43,4. E in quella 45-64 sono al 51 rispetto al 33,7.

2.3.2 Lo sport nella Campania

Dal punto di vista dell'offerta, la **Regione Campania sostiene e promuove la pratica sportiva e motorio-ricreativa** nel territorio regionale, sia innovando la cultura di una pratica sportiva per tutti e di tutti, anche considerata come strumento di prevenzione, diritto alla salute ed al benessere psicofisico della persona, sia attraverso il consolidamento delle buone pratiche già esistenti che caratterizzano il territorio, nonché attraverso la

proposizione di attività nuove e rispondenti alla domanda di pratica sportiva, motoria e ricreativa dei cittadini trentini.

Lo sport più importante praticato presso la provincia di Napoli è il calcio, per il quale numerose squadre e praticanti sono quotidianamente coinvolti, ma la Campania ha tradizione in tanti altri sport come la boxe, l'hockey su pista, l'ippica, il basket e la pallavolo.

Le principali società sportive di calcio in Campania sono: la Società sportiva calcio Napoli, l'Unione sportiva Salernitana, che militano in Serie A, il Benevento Calcio in Serie B, l'Unione sportiva Avellino, la società sportiva Juve Stabia, la Paganese Calcio e la Società Sportiva Turris in serie C, poi ci sono 11 squadre in Serie D e oltre 24 squadre nelle serie minori.

Invece, nella pallanuoto, nel massimo campionato italiano maschile di A1 figurano ben due squadre: Rari Nantes Salerno e il prestigioso Circolo Nautico Posillipo. Mentre nel girone Sud di A2 femminile a guidare la classifica c'è una squadra campana, precisamente il Napoli Nuoto.

In Campania lo sport è praticato da oltre un milione di persone, di ogni età e provenienza sociale. La differenza con altre regioni la fanno sicuramente risorse e investimenti, ma anche programmazione e interessi. Basti pensare allo stato degli impianti sportivi in Campania, oppure al fatto che ci sono ben 33 campi di calcio, mentre esiste una sola piscina olimpica, la Scandone di Napoli.

I principali impianti sportivi in Campania sono:

- 33 stadi di calcio (17 nella città di Napoli e province, 9 nella città di Salerno e province, 4 Caserta, 2 Benevento, 1 Avellino);
- 19 Palazzetti e altri impianti, per attività come Pallacanestro, Pallavolo, Boxe, Nuoto, Hockey, Pallamano);
- 2 ippodromi (uno a Napoli e l'altro ad Aversa).

3 SOGGETTI COINVOLTI

3.1 Soggetto Proponente

Come sopra detto, la Proposta è presentata dal costituendo raggruppamento temporaneo d'impresa, composto dalle seguenti società:

- **ME.RI S.r.l.;**
- **Euro Risparmio S.r.l.;**
- **ASD.**

3.1.1 ME.RI S.r.l.

La società, costituita il 04/12/2015 con atto del Notaio Giuseppe Bellecca di Napoli, con capitale sociale di € 50.000, è attualmente gestita dall'Amministratore Unico Sig. Scherma Pasquale.

La compagine sociale risulta essere la seguente:

- Socio Euro Risparmio S.r.l., Via Rosai n. 9, 80078 Pozzuoli (NA), C.F./P.IVA 06080811216, quota posseduta 49%;
- Socio Scherma Pasquale, nato a Napoli il 14/07/1980 e residente in Giugliano in Campania (NA), Via Per Barracano Seconda Traversa D n.12, C.F. SCHPQL80L14F8390, quota posseduta 51%.

La società ha per oggetto:

- la creazione di piattaforme e marchi commerciale per il settore FOOD;
- la gestione diretta o indiretta di centri commerciali, di gallerie commerciali tematiche, di strutture commerciali di grandi quadrature, inserite in contesti urbani densamente popolati;
- l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio in ogni sua forma, di prodotti alimentari e non alimentari, per l'esercizio e per la gestione di vicinato e di tutti quelli di cui alle autorizzazioni commerciali ad una media struttura di vendita, ad un supermercato o grande magazzino nel rispetto della normativa vigente. Potrà svolgere, inoltre, attività di gestione di laboratori di pasticceria, gelateria e rosticceria;
- L'esercizio e la gestione di ristoranti, tavole calde, bar con super-alcolici, pub, pizzerie, mense e quant'altro concernente la somministrazione di pasti e bevande.

La società, per il raggiungimento dello scopo sociale, potrà compiere tutte le operazioni mobiliari, immobiliari, finanziarie connesse e strumentali ed usufruire di tutte le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle norme regionali, nazionali e comunitarie. Questo è quanto contenuto nell'oggetto sociale della società, ma in particolare la ME.RI SRL, intende focalizzare il suo Business nella gestione di supermercati ottimizzando il

tradizionale modello di gestione attraverso una sapiente strategia commerciale derivata da numerosi anni di esperienza nel settore da parte dell'organo amministrativo.

3.1.2 Euro Risparmio S.r.l.

La Euro Risparmio S.r.l. ha un capitale sociale di € 250.000 e da oggetto sociale svolge le seguenti attività:

1. Il commercio all'ingresso ed al dettaglio, in ogni sua forma, di prodotti alimentari e non alimentari per l'esercizio e la gestione di negozi di vicinato e di tutti quelli di cui alle autorizzazioni commerciali da rilasciarsi ad una media struttura di vendita, a un supermercato o grande magazzino;
2. La gestione dei laboratori di pasticceria, gelateria, rosticceria; l'esercizio e la gestione di ristoranti, tavole calde, bar con superalcolici, pub, pizzerie, mense, concernente la somministrazione di pasti e bevande.

3.1.3 Napoli in forma ASD

L'Associazione sportiva dilettantistica non riconosciuta "Napoli in forma ASD", costituita da Peluso Giovanni, Scherma Pasquale e Scherma Assunta, ha come principale obiettivo la promozione e lo sviluppo dello sport nell'ambito della propria disciplina. Operando nel rispetto delle norme e delle direttive del CONI (Comitato Olimpico Nazionale Italiano) e della Federazione di appartenenza, l'Associazione si impegna a favorire la partecipazione attiva degli sportivi dilettanti, promuovendo la pratica sportiva come strumento di benessere, aggregazione sociale e crescita personale.

L'associazione sportiva dilettantistica è un'organizzazione senza scopo di lucro, con sede a Napoli, il cui fine è quello di promuovere lo sport come strumento pedagogico ed educativo per persone di ogni estrazione. L'associazione, ai sensi e per gli effetti della delibera CONI 1273 del 15 luglio 2004, assume l'obbligo di conformarsi alle norme e alle direttive del CONI, nonché agli statuti e ai regolamenti del Centro Sportivo Italiano, Ente di Promozione Sportiva riconosciuta dal CONI al quale è affiliata. Essa potrà svolgere tutte le attività ritenute necessarie per il raggiungimento delle proprie finalità istituzionali, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'organizzazione di:

- eventi sportivi, culturali, ricreativi;
- sagre, feste, manifestazioni;
- tornei, giochi, anche da tavolo e/o a carte, ivi compresa l'attività di somministrazione di alimenti e bevande a vantaggio esclusivo soli soci e quant'altro nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Potrà altresì svolgere attività di tipo commerciale nel rispetto delle vigenti normative fiscali e amministrative.



DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD**

L'associazione aderisce ai principi delle associazioni di promozione sociale delineati dalla legge italiana.

L'adesione è aperta a coloro che condividono gli scopi e i principi dell'associazione.

L'ammissione all'Associazione è deliberata dal Consiglio Direttivo su richiesta.

Il Consiglio Direttivo gestisce le attività dell'Associazione e ha potere decisionale in materia finanziaria, personale e servizi ed è composto da Peluso Giovanni in qualità di Presidente, Scherma Pasquale in qualità di Vicepresidente e Scherma Assunta in qualità di Segretario con funzioni di tesoriere.

"Napoli in forma ASD" si occuperà della gestione dell'attività sportiva ed in particolare avrà in carico la conduzione della palestra che verrà realizzata, prevedendosi la possibilità che la stessa si faccia affiancare nella gestione da soggetti terzi partner con ulteriore esperienza nella gestione di impianti sportivi, specificamente di palestre, quali la Uplevel Fitness che ha manifestato interesse e disponibilità a collaborare alla gestione della struttura.

3.2 Il soggetto Concedente: il comune di Napoli



Il Comune di Napoli, al quale viene presentata la Proposta, è riconosciuto come centro di efficienza nelle decisioni che riguardano la vita amministrativa del territorio.

La Proposta presentata dal Soggetto Proponente costituisce un importante elemento di innovazione volto a migliorare e riqualificare il quartiere di Soccavo, con specifico riguardo al Rione Traiano.

Nello specifico l'intervento permetterà di realizzare un centro sportivo, di cui una parte dello stesso sarà interamente messa a disposizione di diverse associazioni con l'obiettivo di promuovere diverse iniziative sociali che permettano agli abitanti del territorio di svolgere attività ricreative e sportive.

In tale prospettiva, l'Amministrazione Comunale assume quindi, il ruolo di soggetto idoneo ad incentivare una gestione redditizia ed efficiente del servizio, in base a meccanismi da correlare agli obiettivi di crescita della produttività.

L'apporto collaborativo tra i soggetti coinvolti consente, in definitiva, di trarre il massimo dei benefici derivanti dall'impiego delle risorse del settore privato, idoneo a conseguire efficienza e innovazione garantendo al contempo la migliore gestione nell'uso dei fondi pubblici.

4 ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Nelle pagine che seguono si riporta un'illustrazione delle due possibili **alternative progettuali** valutate come potenzialmente percorribili dal Soggetto Proponente e rispetto alle quali, a valle di un attento procedimento valutativo, è stata individuata quella **idonea ad essere perseguita per caratteristiche e requisiti di natura economico-finanziario, nonché sociale ed occupazionale**.

Nella fase di preliminare analisi e impostazione dell'Intervento sono state prese in esame 2 alternative progettuali di realizzazione dell'Intervento:

- **Alternativa 1** – Realizzazione del solo Impianto Sportivo;
- **Alternativa 2** – Realizzazione di un Impianto Sportivo e di un supermercato nei piani sottostanti allo stesso.

4.1 Alternativa 1 – Realizzazione del solo Impianto Sportivo

4.1.1 Descrizione dell'Intervento

Nella prima alternativa valutata, in analisi preliminare, dal Soggetto Proponente, l'intervento prevede la realizzazione di un impianto sportivo all'interno di un edificio a più piani (tre livelli) comprendente:

- Una Palestra. In ragione della incapacità del piano di generare ricadute e rendimenti coerenti per il soggetto privato, non si rendono disponibili spazi della palestra da poter destinare ad utilizzi in convenzione;
- Una Bouvette;
- Parcheggio di pertinenza dell'intero complesso;
- Un'area esterna.

Non è quindi previsto, nella ipotesi progettuale relativa alla prima alternativa formulata, alcuna area a destinazione commerciale.

L'intera struttura sarà provvista di un parcheggio interrato. Per la realizzazione del parcheggio interrato si procederà ad uno scavo di sbancamento che costituirà la pavimentazione del piano interrato adibito a parcheggio su una zona di circa 1.550 Mq. La struttura in C.A. si eleverà per altri quattro piani partendo dal piano interrato, il quarto piano sarà il piano copertura, la Palestra sarà realizzata tra il piano terra e il primo piano.

- Il piano terra sarà interamente destinato alla realizzazione della palestra con un'area da 1.400,00 Mq ed un'area spogliatoi da 107,97 Mq;
- Al primo piano troveremo una sala di 850 Mq e una da 266,04 con annessi servizi; Sempre al secondo piano troveremo una Bouvette indipendente dalla palestra, con un terrazzo esterno a cielo aperto.

L'intera struttura sarà dotata di una scala in C.A. dal piano interrato al piano terzo.

Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici (lorde) che verranno realizzate.

PIANO INTERRATO		
Parcheggio	Autorimessa	1.450,00
	Deposito	100,00
	Parziale	1.550,00
Parti comuni	Scale protette	63,70
	Parziale	63,70
tot piano interrato		1.613,70
PIANO TERRA		
Palestra	Sala attrezzi	1.400,00
	spogliatoi	107,97
	Parziale	1.507,97
Parti Comuni	Scale protette	61,75
	Parziale	61,75
tot piano terra		1.569,72
PRIMO PIANO		
Palestra	Sala corsi	850,00
	Sala attrezzi	266,04
	Spogliatoi	107,97
	Parziale	1.224,01
Bouvette	Parziale	250,00
Parti comuni	Scale protette	61,75
	Terrazza	326,25
	Parziale	388,00
tot primo piano		1.862,01

Tabella 2 – Dettaglio superfici (lorde) Alternativa 1

	Piano Interrato	Piano Terra	Primo Piano	Totale
Parcheggio	1.550,00			1.550,00
Palestra		1.507,97	1.224,01	2.731,98
Parti Comuni	63,70	61,75	388,00	513,45
Bouvette			250,00	250,00
Totale	1.613,70	1.569,72	1.862,01	5.045,43

Tabella 3 – Quadro superfici totali (lorde) Alternativa 1

4.1.2 Stima sommaria dei tempi e dei costi

La durata dei lavori è fissata in 365 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data del Verbale di consegna.

L'investimento necessario per la realizzazione dell'intervento è pari a **€ 4.188.912**, con un esborso finanziario complessivo, comprensivo di IVA, pari ad **€ 4.653.501**.

Le componenti dell'investimento sono relative a:

- **Costi di realizzazione**, pari a € 3.808.102, così suddivisi:
 - Opere murarie per un importo pari a € 3.501.617;
 - Impianti per un importo pari a € 306.485;
- **Spese Tecniche**, pari a € 380.810.

COSTI DI REALIZZAZIONE		
COSTRUZIONI	1	TOTALE
Scavo di sbancamento	172.853,0	172.853
Pali di fondazione	185.769,0	185.769
Struttura in C.A.	1.899.585,1	1.899.585
Massetti e pavimentazioni	439.378,3	439.378
Controsoffitta antincendio	269.468,2	269.468
Muratura in laterizio	288.659,4	288.659
Invetriate fisse e apribili	201.118,7	201.119
Scala di emergenza	44.785,0	44.785
Impianti	306.485,5	306.485
TOTALE COSTRUZIONI	3.808.102	3.808.102
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	1	TOTALE
% totale su costo costruzioni	10,00%	
TOTALE SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	380.810	380.810
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI	1	TOTALE
COSTRUZIONI	3.808.102	3.808.102
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	380.810	380.810
TOTALE	4.188.912	4.188.912
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI	1	TOTALE
COSTRUZIONI	380.810	380.810
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	83.778	83.778
TOTALE IVA	464.588	464.588
		4.653.501

Tabella 4 – Investimenti previsti Alternativa 1

Per quanto attiene alle **forme di copertura**, le fonti di finanziamento, comprensive anche delle coperture parziale per il fabbisogno derivante dagli esborsi iva sull'investimento, sono relative a:

- con riferimento al fabbisogno derivante dai **costi di investimento**, di €/mln 4,188, finanziato attraverso:
 - **Debito bancario a M/L Termine** (Linea Senior), pari a €/000 2.722,8 (65% del fabbisogno connesso all'investimento) con:
 - rimborso *amortizing* in 15 anni di cui 1 di preammortamento;
 - tasso di interesse finito pari al 6,00% (Euribor 6 mesi + 2,7%);
 - **Apporto di mezzi propri (Equity)** in misura pari a €/000 1.466 (35% del fabbisogno derivante dall'investimento). L'immissione di mezzi propri da parte del Concessionario avverrà proporzionalmente al manifestarsi delle esigenze e dei fabbisogni finanziari emergenti e potrà essere effettuato

anche nella forma di conferimenti e sia come capitale sociale che come riserva sovrapprezzo o altre forme tecniche da definire;

- con riferimento al fabbisogno derivante dall'**Iva sull'investimento** è prevista una linea (**VAT Facility**) a parziale copertura dei fabbisogni in misura pari a €/000 464,6 avente natura autoliquidante, da rimborsare mediante i flussi finanziari in entrata derivanti dall'incasso dell'iva sulla cessione/ottenimento a rimborso dei crediti che anno dopo anno verranno maturati dalla concessionaria nei confronti dell'erario.

4.2 Alternativa 2 – Realizzazione di un Impianto Sportivo e di un supermercato nei piani sottostanti allo stesso

4.2.1 Descrizione dell'Intervento

La seguente Alternativa Progettuale prevede la realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali. L'area di intervento è censita al Catasto Terreni, al Foglio 125 – Particelle 301, 302, 303, 901, 928 del Comune di Napoli. Essa ha superficie complessiva catastale di mq. 3.930.

Rispettando, infatti, la destinazione urbanistica prevista per l'area, il progetto prevede la realizzazione di:

- un edificio a più piani (in totale 4 livelli), un piano interrato, il piano terra e due piani sopraelevati;
- le seguenti funzioni d'uso:
 - palestra, che per una quota di circa il 15% della superficie complessiva verrà rimessa in convenzione per utilizzi ed utilità sociale di organizzazioni terze;
 - Supermercato di media distribuzione;
 - Ampio Parcheggio (circa 100 posti a livello e 120 posti al piano interrato);
 - Bar/Area Ristoro;
 - Area esterna.



L'idea progettuale prevede, e rende coerentemente ammortizzabili, una serie di scelte che mirano alla riduzione dell'impatto ambientale anche attraverso l'utilizzo di sistemi tecnologici e un impianto fotovoltaico che ne riducono i consumi energetici.

Il dimensionamento dell'attività commerciale che si aggiunge a quello dello standard assicura il sostegno economico all'iniziativa, in particolare nella fase gestionale del complesso, rafforzando le capacità di gestione degli spazi ad uso pubblico, senza aggravii di alcuna natura per la pubblica amministrazione che potrà limitarsi al controllo da parte della Municipalità, costantemente nel tempo, del rispetto degli obblighi che il privato assume di garantire gli usi e gli interessi collettivi agli abitanti del quartiere, attraverso la sottoscrizione della convenzione.

Inoltre la realizzazione dell'attività commerciale permette anche la possibilità di consentire ad associazioni senza scopo di lucro di utilizzare una parte dell'edificio per le loro attività.

Questo è perfettamente coerente con la finalità pubblica dell'intervento di creare externalità positive per la comunità.

La superficie totale lorda realizzata è di 5.615 mq, la superficie coperta al piano terra è di circa 1230mq.

Come detto precedentemente l'intervento prevede la realizzazione di un edificio polifunzionale diviso per piani.

Nello specifico al piano terra dell'edificio è presente una prima area di accoglienza alle attività sportive, il supermercato con i servizi igienici, ed alle spalle dello stesso un campo polisportivo (basket, minicalcio, pallavolo, tennis...).

Il piano ammezzato è occupato ancora dal supermercato ed una zona bar-ristoro, al primo piano è presente, invece, la palestra con servizi e gli spogliatoi per gli atleti, ed infine il

secondo piano è costituito da una zona uffici e da una terrazza dove verrà installato l'impianto fotovoltaico.

Nel piano interrato sarà infine realizzato il parcheggio.

Di seguito si riporta il riepilogo delle superfici (lorde) che verranno realizzate.

	Piano Interrato	Piano Terra	Primo Piano	Secondo Piano	Totale
Parcheggio	1.525,00				1.525,00
Supermercato		1.170,00			1.170,00
Palestra			1.340,00	515,00	1.855,00
Palestra in convenzione				280,00	280,00
Parti comuni	60,00	60,00	60,00	385,00	565,00
Bouvette				220,00	220,00
Totale	1.585,00	1.230,00	1.400,00	1.400,00	5.615,00

Tabella 5 – Quadro delle superfici totali (lorde) Alternativa 2

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"


SOGGETTO PROPONENTE:

COSTITUENDO RTI TRA

ME.RI S.R.L.

EURO RISPARMIO S.R.L.

NAPOLI IN FORMA ASD

Area	Dettaglio	Attività svolte e struttura
<p>Area Parcheggio</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>n. 100 posti parcheggio esterno</i> • <i>n. 120 posti parcheggio sotterraneo</i> 	<p>L'accesso all'area avviene attraverso Via Adriano che immette nell'area destinata ai parcheggi all'aperto ed all'entrata al supermercato.</p> <p>I parcheggi interrati hanno accesso dal lato della facciata principale e dal lato di ingresso al campo sportivo.</p> <p>- Il parcheggio interrato ha una superficie pari a 1.525.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Supermercato per la media distribuzione</i> • <i>Zona Bar/ristoro</i> 	<p>L'attività sarà rivolta alla vendita di prodotti alimentari di prima necessità, freschi e confezionati, attraverso i seguenti principali reparti:</p> <p>Prodotti freschi: ortofrutta, macelleria, salumeria e gastronomia, pane e sostituti, surgelati.</p>

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

SOGGETTO PROPONENTE:

COSTITUENDO RTI TRA

ME.RI S.R.L.

EURO RISPARMIO S.R.L.

NAPOLI IN FORMA ASD

Area	Dettaglio	Attività svolte e struttura
<p>Area Supermercato</p> 		<p>Prodotti confezionati: igiene e casalinghi, coloniali (pasta, biscotti, conserve, condimenti etc.), enoteca (bibite, vini, birre, spumanti, etc.), generale merchandising (accessori auto, accessori casa, arredo bagno, pet-food, prodotti per l'infanzia, etc.).</p> <p>Gli acquisti e la gestione dei prodotti saranno computerizzati e gestiti autonomamente da ogni reparto. Le consegne saranno giornaliere. Ogni reparto sarà organizzato rispettato le principali regole di marketing delle vendite, con scaffali strutturati secondo i principi basilari della Basket-Analisi.</p> <p>A livello direzionale su indicazione del Direttore Commerciale e in conformità delle politiche del marchio utilizzato, verranno assunte le decisioni più importanti riguardanti il prezzo dei prodotti e le promozioni interne.</p> <p>L'area del supermercato è pari a 1.170 mq comprensiva di deposito e area personale/uffici.</p>

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"


SOGGETTO PROPONENTE:

COSTITUENDO RTI TRA

ME.RI S.R.L.

EURO RISPARMIO S.R.L.

NAPOLI IN FORMA ASD

Area	Dettaglio	Attività svolte e struttura
<p>Area Palestra</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Palestra con servizi e spogliatoi 	<p>L'area della palestra sarà pari a 1.855 mq e comprenderà gli spogliatoi ed gli uffici. Un'area di circa 280 mq verrà rimessa all'uso per finalità sociale;</p>

4.2.2 Stima sommaria dei tempi e dei costi

L'Intervento in questione sarà realizzato su suolo privato e non prevede nessun contributo da parte dell'amministrazione concedente. Il ricorso alla norma speciale riflette, come già detto precedentemente, la necessità di offrire al territorio l'opportunità di godere di spazi sportivi ad uso pubblico.

L'investimento necessario per la realizzazione dell'intervento è pari a **€ 6.511.389** con un esborso finanziario complessivo, comprensivo di IVA, pari ad **€ 7.227.045**

dell'investimento sono relative a:

- **Costi di costruzione**, pari a € 5.973.752, così suddivisi:
 - Scavo di sbancamento, importo pari a € 272.853;
 - Pali di fondazione, importo pari a € 285.769;
 - Struttura in C.A., importo pari a € 2.982.566;
 - Massetti e pavimentazioni, importo pari a € 759.787;
 - Controsoffitta antiincendio, importo pari a € 426,020;
 - Muratura in laterizio, importo pari a € 516.290;
 - Invetriate fisse e apribili, importo pari a € 312.245;
 - Scala di emergenza, importo pari a € 44.785;
 - Impianti, importo pari a € 373.437.
- **Spese Tecniche**, pari a € 537.638

I costi anzidetti, con particolare riferimento alle spese tecniche, sono comprensivi di spese già sostenute per la progettazione dell'intervento e l'elaborazione della proposta, in misura pari a €/000 80,00 e riguardanti:

- consulenze tecniche per l'elaborazione del progetto di fattibilità e della documentazione progettuale;
- consulenze finanziarie per l'elaborazione del progetto di fattibilità e la predisposizione del Piano Economico-Finanziario;
- consulenze legali per l'elaborazione del progetto di fattibilità;
- personale interno dedicato alla impostazione e progettazione della proposta.

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD

COSTI DI REALIZZAZIONE		
COSTRUZIONI	1	TOTALE
Scavo di sbancamento	272.853,0	272.853
Pali di fondazione	285.769,0	285.769
Struttura in C.A.	2.982.566,3	2.982.566
Massetti e pavimentazioni	759.786,7	759.787
Controsoffitta antincendio	426.019,6	426.020
Muratura in laterizio	516.290,2	516.290
Invetriate fisse e apribili	312.244,7	312.245
Scala di emergenza	44.785,0	44.785
Impianti	373.437,2	373.437
TOTALE COSTRUZIONI	5.973.752	5.973.752
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	1	TOTALE
% totale su costo costruzioni	9,00%	
TOTALE SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	537.638	537.638
RIEPILOGO COSTO INVESTIMENTI	1	TOTALE
COSTRUZIONI	5.973.752	5.973.752
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	537.638	537.638
TOTALE	6.511.389	6.511.389
RIEPILOGO IVA SU INVESTIMENTI	1	TOTALE
COSTRUZIONI	597.375	597.375
SPESE TECNICHE ED ALTRI COSTI	118.280	118.280
TOTALE IVA	715.655	715.655
		7.227.045

Per quanto attiene alle **forme di copertura**, le fonti di finanziamento, comprensive anche delle coperture parziale per il fabbisogno derivante dagli esborsi iva sull'investimento, sono relative a:

- con riferimento al fabbisogno derivante dai **costi di investimento**, di €/mln 6,511, finanziato attraverso:
 - Debito bancario a M/L Termine** (Linea Senior), pari a €/000 4.232,4 (65% del fabbisogno connesso all'investimento) con:
 - rimborso *amortizing* in 15 anni di cui 1 di preammortamento;
 - tasso di interesse finito pari al 6,00% (Euribor 6 mesi + 2,7%);
 - Apporto di mezzi propri (Equity)** in misura pari a €/000 2.278 (35% del fabbisogno derivante dall'investimento). L'immissione di mezzi propri da parte del Concessionario avverrà proporzionalmente al manifestarsi delle esigenze e dei fabbisogni finanziari emergenti e potrà essere effettuato anche nella forma di conferimenti e sia come capitale sociale che come riserva sovrapprezzo o altre forme tecniche da definire;
- con riferimento al fabbisogno derivante dall'**Iva sull'investimento** è prevista una linea (**VAT Facility**) a parziale copertura dei fabbisogni in misura pari a €/000 715,6 avente natura autoliquidante, da rimborsare mediante i flussi finanziari in entrata derivanti dall'incasso dell'iva sulla cessione/ottenimento a rimborso dei crediti che anno dopo anno verranno maturati dalla concessionaria nei confronti dell'erario.

5 CONFRONTO COMPARATO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

5.1 Raffronto tra le alternative progettuali

La tabella che segue contiene un raffronto tra le superfici (lorde) previste nelle due alternative progettuali.

SUPERFICI PROGETTUALI LORDE (MQ)	Alternativa 1 – solo palestra	Alternativa 2 – palestra + supermercato	Differenza
Parcheggio	1.550	1.525	-25
Supermercato	0	1.170	1.170
Palestra	2.731,98	1.885	-846,98
Palestra in convenzione		280	280
Bouvette	250,00	220	30
Parti comuni	513,45	565	51,55
TOTALE	5.045,43	5.615	660,55

Tabella 6 – Confronto superfici Alternativa 1 vs 2

A fronte della mancata previsione, nella alternativa 1, di superfici destinate ad area commerciale, le analisi effettuate, anche sulla base delle previsioni economico-finanziarie attese, evidenziano l'impossibilità di sacrificare aree ulteriori e, quindi, prevedere che una parte della palestra possa essere destinata a convenzione gratuita a beneficio di soggetti/organizzazioni terze.

Come meglio visto nel seguito, malgrado nella alternativa 2 sia prevista una superficie destinata alla palestra inferiore rispetto a quella della alternativa 1, si stima che le ricadute e gli introiti generati dalla palestra ancorché più piccola, siano assolutamente comparabili nelle due soluzioni in ragione del sensibilmente più rilevante impatto complessivo che potrà avere la struttura integrata dell'area commerciale.

5.2 Analisi della convenienza della alternativa prescelta

5.2.1 La soluzione prescelta

Come anticipato in premessa, alla luce di quanto illustrato sopra e meglio specificato nel seguito, l'analisi condotta ha portato alla individuazione della soluzione 2 (comprensiva anche delle aree destinate a supermercato) come la maggiormente conveniente da un punto di vista sociale, occupazionale ed economico-finanziario. Gli esiti, in termini sintetici, delle valutazioni effettuate sono riportati nelle sezioni che seguono.

5.2.2 Convenienza da un punto di vista economico-finanziario

Con riferimento alle valutazioni ed al raffronto relativo alle ricadute economico-finanziarie generate dalle due alternative analizzate, nel seguito si riporta una sintesi dei risultati delle analisi svolte, rimandando all'allegato Piano Economico-finanziario in cui verranno meglio approfonditi gli elementi.

5.2.2.1 Main assumptions

Il prospetto che segue sintetizza le principali ipotesi alla base del piano per entrambe le alternative progettuali proposte.

Voce di C.E.		Alternativa 1 – solo palestra	Alternativa 2 – palestra + area supermercato
Ricavi	Ricavi da abbonamenti mensili palestra	A regime si prevede un numero medio di 2.000 abbonati mensili ad una tariffa media di 30 Euro/mese	
	Ricavi da personal trainer	Si stima di poter collocare circa 6.000 ore di lezioni private con personal trainer ad un prezzo di 35 Euro/ora	
	Ricavi da vendita prodotti ristoro	Si prevede un numero medio di 2.000 consumazioni/mese ad un prezzo medio di 1,5 euro	
	Ricavi da fitto area supermercato	Non previsto	27.500 Euro/mese
Costi di gestione	Noleggio attrezzature palestra	8.000 euro/mese	
	Manutenzione	2.000 euro/mese	
	Costo materie ristoro	Incidenza 40% dei ricavi	
	Utenze	3.000 Euro/mese	3.500 Euro/mese
	Consulenze	15.000 Euro/anno	20.000 Euro/anno
	Spese generali (comprese imposte indirette)	4.000 Euro/mese	5.000 Euro/mese
		16 addetti a regime tra cui: Personal Trainer (n.10); Addetti Pulizie (n.3); Segretaria/amministrazione (n.3)	

Tabella 7 – Principali ipotesi alla base del piano nelle due Alternative Progettuali

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

**SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD**

5.2.2.2 Risultati della valutazione economico-finanziaria

Nella valutazione tra due alternative, viene data priorità all'alternativa 2 in quanto dimostra una maggiore sostenibilità finanziaria rispetto all'alternativa 1.

Per quanto attiene ai dettagli dei risultati economico-finanziari attesi per ciascuna delle due alternative si rimanda ai risultati analiticamente riportati nel Piano Economico-finanziario. Di seguito si riporta una sintesi delle principali risultanze dell'alternativa 1 (scenario solo palestra):

- Van di progetto pari a €/000 856,97;
- Van degli azionisti pari a €/000 -996,6;
- un IRR di progetto post imposte pari al 7,79%;
- un IRR degli azionisti pari a 7,69%;
- un DSCR medio pari a 1.16.

Come rilevabile dai *ratios* sopra esposti, di cui di seguito si riporta una sintesi, il piano nell'alternativa 1 si caratterizza per parametri di non sostenibilità con particolare riferimento a:

- van degli azionisti, negativo in ragione di un Irr_{equity} inferiore al Ke , che sottende un non coerente livello di profittabilità dell'iniziativa per gli azionisti;
- un DSCR medio pari ad 1,16 e, quindi, inferiore ai valori soglia di riferimento per operazioni analoghe che si attesta su un valore mediano di 1,25. Ciò è significativo della non bancabilità dell'operazione alle ipotesi di piano.

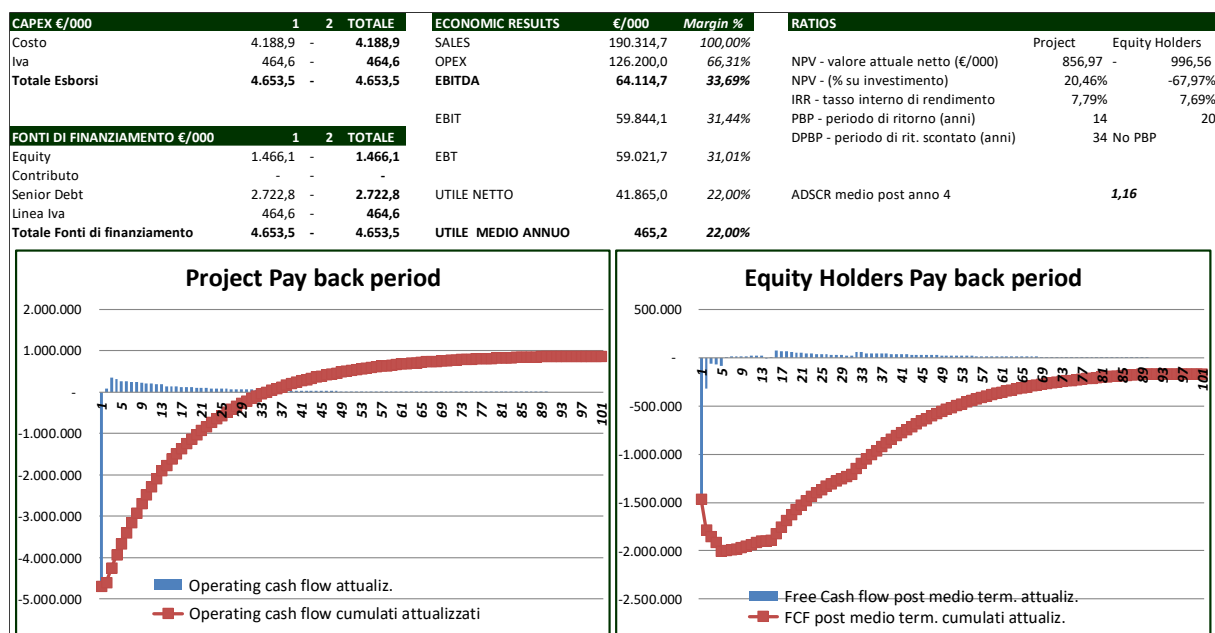


Figura 13 - Sintesi dei risultati e degli indicatori alternativa 1

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD

Per quanto attiene, invece, all'alternativa 2 (scenario palestra e supermercato), si riporta una sintesi delle principali risultanze:

- Un VAN di progetto pari a €/000 3.122,41, corrispondente al 47,95% del costo dell'investimento;
- Un VAN degli azionisti pari a €/000 5,9;
- A.D.S.C.R. medio, da anno 4, pari a 1,23;
- Un IRR di progetto ante imposte 5,9%;
- Un IRR di progetto post imposte del 9,09%;
- Un IRR degli azionisti del 10,30%.

Una sintesi dei principali risultati ed indicatori della Proposta è riportata nella rappresentazione che segue.

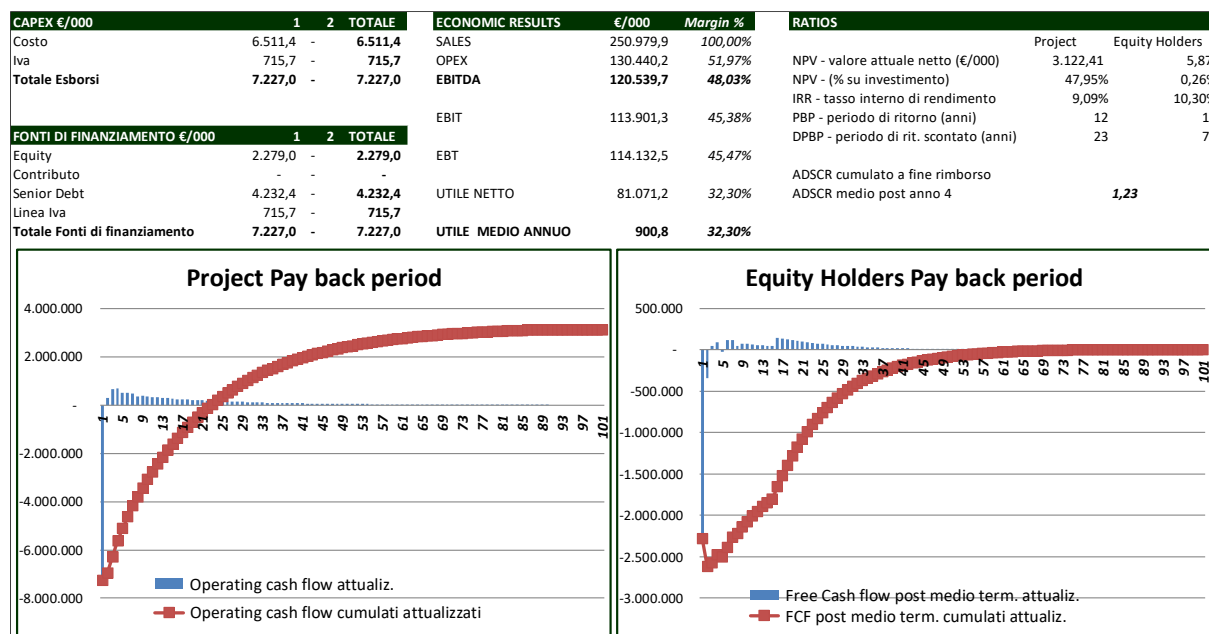


Figura 14 - Sintesi dei risultati e degli indicatori alternativa 2

I parametri economico-finanziari sopra rappresentati per lo scenario 2, confermano un coerente livello di sostenibilità e bancabilità della proposta.

5.2.2.3 Convenienza da un punto di vista sociale ed occupazionale

Come anticipato già nelle premesse al presente documento, la previsione, nell'ambito della seconda alternativa progettuale, di una destinazione d'uso commerciale (supermercato), con un'area di circa 1.170 mq, è frutto delle valutazioni inerenti:

- la sostenibilità complessiva, da un punto di vista economico finanziario, dell'intervento proposto. In particolare, dalle analisi e verifiche svolte in merito agli aspetti economico-finanziari è risultato che l'iniziativa, nella configurazione solo

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD

sportiva, non garantisce il perseguimento di coerenti parametri di equilibrio economico-finanziario per il soggetto Proponente e, quindi, non è in grado di garantire la convenienza per il soggetto privato a portare avanti l'investimento. Di contro, la previsione di un'area a destinazione commerciale, si caratterizza come funzionale al finanziamento dell'Opera e, quindi, alla piena fruibilità dell'impianto sportivo;

- la previsione, esplicitamente contenuta nel comma 2 dell'art. 4 del D.Lgs 38/2021, secondo la quale il "documento di fattibilità delle alternative progettuali, ..., può comprendere, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali, economici, ambientali e di efficienza energetica, la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, che siano complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilità dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale". In ragione di tale previsione, si rende evidente l'intenzione del legislatore di lasciare spazio ad ipotesi progettuali integrative della funzione solo sportiva con l'obiettivo di favorire la sostenibilità degli interventi;
- con riferimento al punto precedente, l'effettivo ruolo, della superficie commerciale proposta, di complementarietà rispetto alle aree sportive previste in ragione anche della funzione che potrà assumere il supermercato di attrattore di flussi, di interessi e di utenze anche a beneficio della palestra;
- l'obiettivo di favorire, grazie anche alla previsione ed alla realizzazione di aree ad uso commerciale, oltre ad una maggiore sostenibilità progettuale anche un maggior beneficio per l'area circostante, per l'Amministrazione e per la collettività, in ragione delle circostanze che:
 - potrà essere rafforzata la valenza sociale dell'intervento anche prevedendosi specifiche aree da rimettere nella disponibilità di organizzazioni terze, in particolare concedendo una parte della palestra in convenzione;
 - la realizzazione dell'intervento, comprensivo delle nuove aree a destinazione commerciale, persegue la finalità pubblica di favorire un'ulteriore riqualificazione del quartiere di Soccavo e specificamente dell'area del rione Traiano;
 - grazie all'introduzione dell'area a destinazione commerciale, l'Intervento sarà in grado di non prevedere alcuna forma di partecipazione pubblica e/o di sostegno economico alla realizzazione dell'Opera, fondandosi sulle esclusive risorse del Soggetto Proponente, ed anzi generando delle externalità e ricadute positive per la collettività.

In termini di **benefici e finalità sociale dell'Intervento**, come meglio declinato nel seguito del documento, l'intervento proposto nella sua configurazione che prevede la realizzazione sia del centro sportivo che dell'area commerciale, fungerà da importante **catalizzatore per la riqualificazione dell'intero quartiere**, nello specifico attraverso:

DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Intervento di Project Financing avente ad oggetto:

"Realizzazione di un impianto sportivo comprensivo di spazi commerciali con conseguente riqualificazione di un'area sita nel quartiere di Soccavo in via Adriano-Viale Traiano (NA)"

SOGGETTO PROPONENTE:
COSTITUENDO RTI TRA
ME.RI S.R.L.
EURO RISPARMIO S.R.L.
NAPOLI IN FORMA ASD

I) Attrazione Commerciale: L'investimento può attirare altre attività commerciali, con il conseguente miglioramento dell'aspetto estetico dell'area e stimolo dell'economia locale;

II) Creazione di posti di lavoro: verranno creati posti di lavoro per la comunità locale sia nella fase realizzativa che di gestione. Ciò può ridurre la disoccupazione nel quartiere e migliorare le opportunità economiche per i residenti.



III) Aumento dell'attrattività del quartiere: Una struttura, sportiva e commerciale come quella proposta, ben progettata ed attrezzata, può migliorare l'attrattività del quartiere agli occhi dei residenti e dei potenziali investitori. Un quartiere riqualificato con un'infrastruttura moderna a vocazione prevalentemente sportiva potrebbe attirare nuovi residenti, migliorare la reputazione dell'area e aumentare il valore immobiliare;

IV) Promozione della coesione sociale: La presenza di un centro sportivo può creare un punto focale per la comunità, offrendo uno spazio comune per le persone di tutte le età e di diversi background. Ciò può favorire l'integrazione sociale, la comprensione reciproca e la coesione tra i residenti;

V) Riduzione della delinquenza giovanile: La presenza di un centro sportivo può fornire ai giovani un'alternativa sana e produttiva alle strade. Attraverso la partecipazione a programmi sportivi, i giovani possono impegnarsi in attività positive che li tengono lontani da comportamenti a rischio e dalla delinquenza giovanile;

VI) Incremento della partecipazione comunitaria: La creazione di un centro sportivo può stimolare la partecipazione attiva dei residenti. Le persone possono essere coinvolte nella gestione delle attività sportive, nell'organizzazione di eventi o nel volontariato. Questo promuove un senso di appartenenza e responsabilità nei confronti del quartiere.

Tutto quanto sopra, anche con riferimento alle ricadute ed agli impatti di natura sociale ed occupazionale, conferma l'opportunità che la scelta realizzativa si concentri sull'alternativa 2 che, al fianco dell'investimento solo sportivo, prevede l'insediamento anche di funzioni d'uso commerciali che possano completare e complementare la proposta da un punto di vista di benefici complessivi che ne deriveranno.

6 ELENCO ALLEGATI

6.1 Allegato "A" - Piano economico-finanziario

6.2 Allegato "B" - Documentazione tecnica

- a. Alternativa progettuale selezionata (Alternativa 2):
 - i. Relazione tecnica illustrativa generale
 - ii. Tavola di progetto
- b. Alternativa progettuale scenario sola palestra (Alternativa 1):
 - i. Tavola superfici alternativa 1
 - ii. Relazione tecnica illustrativa e quadro economico

6.3 Allegato "C" - Accordo con l'utilizzatore sportivo prevalente

6.4 Allegato "D" – Bozza di convenzione urbanistica