



ECCO COSA HA APPROVATO OGGI LA GIUNTA

Tutte le criticità irrisolte della Conferenza dei Servizi

Parma, 14 ottobre 2021

A seguito di un accurato esame del verbale conclusivo della Conferenza dei servizi preliminare per l'esame di fattibilità corredata alla proposta di ristrutturazione e ammodernamento dello Stadio presentata da Parma Calcio 1913 srl, il Comitato Tardini Sostenibile esprime il suo sconcerto su tutto il documento, a partire dalla formulazione iniziale della tipologia di intervento edilizio fino alle sue conclusioni.

Nel titolo della conferenza dei servizi si afferma di essere in presenza di una "ristrutturazione e ammodernamento dell'impianto", mentre dai disegni del progetto preliminare e dagli stessi pareri dei tecnici dei settori di riferimento (urbanistica), è evidente che si tratta di una demolizione e ricostruzione di un nuovo manufatto. Usare i termini corretti è importante, perché le conseguenze, le prescrizioni e gli impatti reali, nell'uno e nell'altro caso, sono radicalmente differenti. Perché, nella sua descrizione ufficiale, si è dunque voluto minimizzare la vera natura e l'effettivo peso del tipo di lavoro edilizio di questo progetto?

Ancor più stupefacente è la conclusione della conferenza in cui si afferma che "... i pareri pervenuti" dai vari enti coinvolti "sono sostanzialmente favorevoli".

In questo modo si liquidano sbrigativamente tutte le criticità poste in rilievo nei pareri stessi, alcune delle quali di estrema gravità, e si passa frettolosamente alla fase successiva dell'iter di approvazione del progetto. Approvazione di Giunta che, infatti, arriva puntuale proprio oggi. Questa modalità desta grande preoccupazione e legittima profondi dubbi sulla reale volontà della pubblica amministrazione di tutelare il vero interesse di tutti i cittadini e la difesa del bene comune.

Il nostro giudizio di ferma e totale disapprovazione delle conclusioni dell'assemblea si fonda sulla lettura dei pareri stessi, che qui di seguito si trascrivono nelle parti essenziali.

Ecco quanto emerge dall'analisi accurata e puntuale delle pagine della conferenza:

1) Settore Affari Istituzionali -Aspetti Finanziari

Riportiamo tra virgolette i gravissimi dubbi di carattere finanziario, che non hanno trovato risposta secondo il responsabile del settore:

- a) “ la quantificazione del diritto di superficie inserito nel Piano Economico Finanziario non è coerente con l’effettivo valore del cespite in rapporto alla richiesta di 90 anni di concessione”;
- b) “i costi di realizzazione non appaiono sostenibili ed impattano fortemente sul Piano finanziario generale e sul suo equilibrio”;
- c) “ altri aspetti finanziari e in particolare il canone richiesto dalla Società di progetto (2,5 mil. euro/anno serie A) alla Società Parma calcio sono tali da pregiudicarne la sostenibilità”;
- d) “la durata di 90 anni di concessione è particolarmente lunga anche in considerazione al pay-back period di progetto”;
- e) “la quantificazione dei costi operativi e dei ricavi sono valutati con margini di discrezionalità talmente elevata che non permettono una compiuta valutazione”.

Analisi del Comitato:

Non è oggettivamente un parere “sostanzialmente positivo “ quello emerso dal giudizio del responsabile del settore Affari Istituzionali. Non si può passare a una fase successiva di dichiarazione di Pubblica utilità quando vengono evidenziati dati negativi dal responsabile del settore. Non può essere ignorato quanto è emerso, e cioè l’enorme discrezionalità con cui l’investitore opera sui dati non realistici del proprio Piano Economico e Finanziario. Ricordiamo la metropolitana che ci è costata molte risorse pubbliche. Ricordiamo anche che la Giunta che, sulla base di questo parere della Conferenza dei servizi, ha decretato l’interesse pubblico dell’operazione, in questi anni non ha mai dimostrato con il doveroso distacco una vera attenzione alla tutela del bene pubblico, ma è sempre stata a fianco solo del proponente, sostenendo il suo investimento a prescindere. Per questo motivo, oggi la tutela dell’interesse collettivo è affidata ai funzionari che a diverso titolo intervengono negli aspetti decisionali.

2) Sportello Attività produttive e Edilizia

Riportiamo gli aspetti più significativi del responsabile del settore:

- a) il progetto ha inserito attività non compatibili con lo strumento urbanistico vigente, in particolare con l’inserimento di attività commerciali. *(ns nota: questo graverà economicamente sulle attività di commercio di vicinato della zona, con ripercussioni sulle loro famiglie, e, nel tempo, stravolgerà l’equilibrio abitativo e il benessere della comunità);*
- b) data la consistenza edilizia del progetto, si debbano valutare attentamente opere compensative e di mitigazione. *(ns. nota: lo sportello afferma che, di fatto, questo progetto contempla usi e funzioni ben diverse rispetto dall’attuale semplice destinazione sportiva dell’area, e ne evidenzia tutte le relative conseguenze);*
- c) evidenzia che “...con particolare riferimento alle funzioni commerciali andrà documentata e verificata la sostenibilità degli stessi nell’ambito di una eventuale ed auspicata verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale.”;
- d) evidenzia, inoltre, la totale mancanza di verifiche degli elementi urbanistici.

Analisi del Comitato:

Stante la mancanza di elementi tecnici necessari oppure non conformi agli strumenti urbanistici vigenti, questo parere dello Sportello Attività produttive e Edilizia non è certo “sostanzialmente positivo”, e le notazioni del funzionario incaricato sarebbero dovute bastare a convincere il Responsabile del Procedimento ing. Gadaleta a impedire il passaggio del progetto alla fase successiva. Non è stato così, e sulla base di una tale sconcertante leggerezza di giudizio, assistiamo al paradosso che sia stato dato il via libera alla odierna decisione di Giunta circa l'interesse pubblico di una operazione che stravolgerà radicalmente l'assetto della città.

3) Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio

Il responsabile del settore evidenzia:

- a) “...il nuovo stadio ha l'obiettivo di diventare un nuovo polo gravitazionale” (*dalla relazione illustrativa di progetto*) e manca tra gli elaborati un inquadramento territoriale dell'opera pubblica riferito al RUE e al POC. Si nota disparità tra i dati di progetto riportati nel piano finanziario e quanto inserito nel progetto.” (*ns nota: tale mancanza assume particolare importanza dovendo analizzare la congruità dell'intervento con le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale*);
- b) i dati sono espressi in mq. commerciali lordi, misura che non trova riscontro nelle definizioni tecniche correnti in materia urbanistica regionale, con tutte le relative conseguenze;
- c) “...si ricorda inoltre che l'art.3.2.63 RUE vigente consente all'interno delle zone per attrezzature sportive e ricreative, aree commerciali, espositive, direzionali, per una SLU max di 800, che è molto inferiore rispetto a quanto previsto nel progetto” ;
- d) sempre a proposito delle attività commerciali, intorno allo stadio vi sono spazi di *retail* non ancora identificati ma che devono essere identificati fin da subito, poiché di conseguenza occorrono standard di parcheggi sia pubblici che pertinenziali. Pur rilevando che, ai sensi dell'art.3.2.60.7 del RUE il parcheggio scambiatore sud, posto in fregio a strada Martinella come quota di completamento delle dotazioni di parcheggi del Tardini, non sembra essere adatta a soddisfare le richieste di *standard* sopra menzionate;
- e) Sulla base dell'art.2.3.19 del RUE secondo cui, per impianti come il Tardini le caratteristiche e le dotazioni dei servizi dovranno essere stabilite in via definitiva da appositi strumenti urbanistici preventivi. A questo proposito si ritiene sia necessario un documento di Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).
- f) Si ritiene necessaria tutta la documentazione riguardante l'accessibilità e la sosta;

Analisi del Comitato:

Anche in questo caso, il parere dello Sportello Pianificazione e sviluppo del Territorio, di fondamentale importanza, non può definirsi “sostanzialmente positivo”. A proposito delle

questioni urbanistiche riguardanti gli standard e i parcheggi, ricordiamo la totale mancanza di parcheggi in prossimità dello stadio come richiesto dalle leggi di riferimento sugli impianti sportivi, e l'analoga dotazione richiesta dal Coni: attualmente nessuna di queste norme è rispettata. Circostanza che è stata una delle motivazioni di bocciatura del progetto ad opera del Consiglio di stato con sentenza 1257/94, resa definitiva dalla sentenza 11219 del 1997 dalla Suprema Corte di Cassazione. A maggior ragione, la nuova struttura che verrà edificata al posto della presente con la totale demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare i relativi riferimenti normativi.

4) Settore Patrimonio

Il responsabile del settore scrive:

- a) il progetto non affronta nè risolve il problema dell'ingresso sud dello stadio ricavato su parte dell'area cortilizia dell'Istituto scolastico Puccini, con tutto ciò che la forzata convivenza comporta;
- b) manca la verifica degli standard urbanistici con particolare riguardo agli standard dei parcheggi;
- c) viene indicata dall'ufficio un valore del cespite pari a € 55.689.023 secondo il Dlgs 118/2011; manca tuttavia quello di mercato a cui il Piano finanziario si deve riferire.

Analisi del Comitato:

Non può certo definirsi "sostanzialmente positivo" il parere del responsabile dell'ufficio Patrimonio. Rimane irrisolto, e noi aggiungiamo irrisolvibile, il rapporto tra la scuola Puccini e questo enorme contenitore che sovrasta la scuola Puccini.

Il responsabile del servizio evidenzia anche lui come gli altri responsabili dell'urbanistica la mancanza di verifica degli standard urbanistici. Mentre a proposito del valore del cespite (valore di tutto l'attuale impianto sportivo ubicato in una zona strategica della città), è sconcertante che sia la stessa società proponente a quotare il valore di mercato (vedi Piano Economico Finanziario), circostanza palesemente in conflitto con la necessaria terzietà di valutazione. In mancanza di questi dati e osservazioni di estrema rilevanza, il Responsabile del Procedimento non può giudicare il parere dell'ufficio Patrimonio "sostanzialmente positivo".

5) Settore Affari Istituzionali

Dopo lunga e accurata disamina normativa, il responsabile del settore afferma che il proponente non possiede i requisiti previsti dall'art.183 comma 8 D.lgs 50/2016, i quali devono essere dichiarati all'atto della presentazione della proposta e devono permanere per tutta la durata del procedimento.

Solo successivamente alla chiusura della conferenza dei servizi , dallo stesso ufficio Affari Istituzionali è pervenuto uno stringato documento in cui si ipotizza una possibile interpretazione diversa del su menzionato decreto legislativo.

Analisi del Comitato:

Trattandosi di un intervento di queste dimensioni e di eccezionale impatto sulla città, ci chiediamo come il Responsabile del Procedimento senza chiedere conferma alle autorità che regolano la materia possa ritenere "sostanzialmente positivo" il parere dell'ufficio Affari Istituzionali.

6) AUSL di Parma

Riportiamo alcune osservazioni del responsabile del Servizio :

- a) per le diverse tipologie di sport effettuate nelle aree esterne dovranno essere rispettate le "norme Coni per l'impiantistica sportiva";
- b) si dovrà prestare attenzione alla scelta della piantumazione di specie arboree idonee per la popolazione.

Analisi del Comitato:

E' palese che nel progetto presentato queste due prescrizioni del responsabile AUSL non possono in alcun modo essere rispettate. La prima, in quanto i campi sportivi esterni sono stati individuati in aree di risulta, nello stretto corridoio a ridosso di una parete verticale alta 25 mt. e una mura di confine alta 5 mt.; la seconda, in quanto non esiste nessuna area a verde, ma solo qualche fioriera posta sul cemento. Anche in questo caso non può il Responsabile del procedimento affermare che il parere è "sostanzialmente positivo".

7) S.O. Ambiente

Riportiamo alcune osservazioni del Responsabile del Servizio:

- a) **Acustica** "... complessivamente mancano elementi oggettivi per consentire una comparazione tra la situazione ante-operam e post-operam. Le valutazioni acustiche preliminari riportate a pag.75,76,77, della relazione illustrativa contengono solo l'enunciazione di alcuni intenti, ma nessuna simulazione o verifica con eventuale previsione di misure di mitigazione....è pertanto necessario integrare gli elaborati con la documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 ecc. ecc.";
- b) **Elettromagnetismo e stazioni radio base** "... non è presente una valutazione sull'impatto elettromagnetico , neppure preliminare..., non sono presenti considerazioni in riferimento al DPCM 8/7/2003...";
- c) **Inquinamento luminoso** "... non è presente documentazione illuminotecnica che certifichi la conformità alle disposizioni normative vigenti: legge regionale n.19/2003 e dgr 1732/2015...";
- d) **Inquinamento atmosferico** "... E' necessario effettuare uno studio di confronto fra scenari ante e post operam...";

- e) **Suolo** “... Dalle tavole e dalla relazione non si rileva nulla in merito alla produzione e movimentazione di terre e rocce da scavo ... risulta quindi carente anche nei minimi riferimenti preliminari relativi al piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo...”;
- f) **Acque** “... Occorre chiarire come si intende tutelare la falda acquifera... l’intera area dello stadio ricade in zona di tutela assoluta... sia qualitativamente che quantitativamente... si chiede di chiarire quali approfondimenti...”;
- g) **Gestione rifiuti** “... gli elaborati devono essere integrati con la definizione di idonei spazi per la gestione dei rifiuti...”.

Il responsabile del settore, tenuto conto della rilevanza e delicatezza di questi aspetti ambientali e degli aspetti viabilistici coinvolti, suggerisce la presentazione della documentazione di verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi del Dlgs 152/2006 e s. m. i.

Analisi del Comitato:

In un’epoca di grave emergenza ambientale e la necessità di una effettiva transizione ecologica; in una città che già si presenta come fra le più inquinate d’Europa ma che, soprattutto nella voce delle tante realtà virtuose dell’associazionismo ambientalista e di tanti cittadini consapevoli, chiede e pretende che le Istituzioni si adoperino concretamente verso l’obiettivo di una vera sostenibilità ambientale, sociale ed economica, è sconcertante che al gigantesco progetto di demolizione e ricostruzione dello stadio Tardini non sia allegato alcuna Valutazione di Impatto Ambientale. E così, si permette che l’organo politico possa avvallare come di interesse pubblico un’operazione che già in fase di cantiere, per non pensare ai devastanti impatti urbanistici e ambientali futuri, si prefigura come il più dannoso per la città degli ultimi decenni. E’ sufficiente dedicare un minimo di tempo alla lettura del documento stesso per verificare come, anche in questo caso, il Responsabile del procedimento non possa affermare che il parere è “sostanzialmente positivo”.

In base a tutto ciò che è stato elencato ed esaminato il parere globale della conferenza dei servizi, con tutta evidenza, non può dirsi sostanzialmente positivo e il Responsabile del Procedimento non avrebbe dovuto avvallare il passaggio del progetto ad una successiva fase, utile alla Giunta comunale per decidere in tutta fretta sull’interesse pubblico dell’operazione.

Solo con pareri dei responsabili dei servizi “**compiutamente positivi**”, a partire dalle fasi preliminari, ci può essere quantomeno garanzia della tutela del bene pubblico, specialmente in totale mancanza di dibattito politico. In questi mesi la Giunta comunale non solo non ha mai coinvolto la cittadinanza in un reale processo partecipativo nell’analisi delle ricadute e degli impatti sulla città e sugli abitanti conseguenti a questa enorme trasformazione urbana e sociale, ma non ha nemmeno mai avuto la necessaria terzietà nella gestione del rapporto fra pubblico e privato, proponendosi addirittura unicamente come sostenitore acritico delle richieste e delle necessità dell’investitore privato proponente. In mancanza di questa funzione di tutela del vero interesse collettivo, e a maggior ragione con l’evidenza dei numerosi pareri dei responsabili dei servizi non positivi, a volte mancanti o sommari, riteniamo di estrema gravità che si sia dato il via libera alla fase successiva dell’iter di valutazione, col paradosso

che, su queste basi contraddittorie, semplificate ma di estrema problematicità, la Giunta abbia deliberato l'interesse pubblico dell'iniziativa.

Noi del Comitato, insieme ai residenti e ai tanti cittadini che hanno a cuore la loro città, lottiamo per non essere privati dei nostri diritti, espropriati, in nome del mercato, della nostra sovranità sul bene comune per 90 anni. Vogliamo lasciare ai nostri figli la nostra città bella com'è, e magari, addirittura migliore, con l'area attuale destinata a nuovo parco urbano polisportivo, a servizio delle scuole e degli abitanti, e un nuovo Stadio contemporaneo, attrezzato e servito adeguatamente, ma in area periferica dismessa o extra-urbana (con eventuale compensazione di suolo impermeabilizzato), in un luogo realmente adatto ad accoglierlo, dove possa espletare le sue funzioni senza rovinare la città storica e senza danneggiare nessuno, ma soddisfacendo i sacrosanti diritti di tutti.

Siamo e vogliamo restare CITTADINI, non clienti e sicuramente non sudditi: per questo adotteremo ogni mezzo democratico e ricorso legale a disposizione per opporci alla sua realizzazione.

Il Comitato Tardini Sostenibile