



COMUNE DI CAGLIARI

PROGETTO:

Proposta avente ad oggetto la progettazione, costruzione e gestione, in regime di concessione ed in condizioni di equilibrio economico-finanziario del nuovo stadio da realizzare nel quartiere Nuovo Borgo Sant'Elia a Cagliari, ai sensi dell'articolo 1, comma 304, lettera b) della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013



PROPONENTE:

Comune di Cagliari

Responsabile Unità Progetto Nuovo Stadio Sant'Elia
Responsabile Unico di Procedimento

Ing. Daniele Olla

Protocollo N.0190429/2023 del 26/06/2023

Oggetto: Proposta per l'affidamento della concessione per la realizzazione e gestione, in condizioni di equilibrio economico finanziario, del nuovo Stadio di Cagliari, ai sensi dell'art. 1, comma 304, della Legge di Stabilità 2014 - Dichiarazione di pubblico interesse - Conferenza dei servizi decisoria - Domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 - Richiesta di integrazione atti
Ubicazione: Comune di Cagliari, Località Stadio Sant'Elia.
Richiedente: Comune di Cagliari - Servizio Opere Strategiche, Mobilità, Infrastrutture e Reti.
Posizione: 2023-1152

TEAM DI PROGETTAZIONE:

progettazione architettonica



PROGETTO CMR
MASSIMO ROJ ARCHITECTS

progettazione strutture



progettazione impianti tecnologici



progettazione sicurezza antincendio



integrazione prestazioni specialistiche



specialista impianti sportivi



opere di demolizione



urbanistica e procedura V.I.A.



consulenza acustica



consulenza paesaggistica



consulenza viabilistica



consulenza ambientale



FASE PROGETTUALE:

PROGETTO DEFINITIVO

TITOLO / DESCRIPTION:

Analisi costi-Benefici dell'investimento

DISEGNATO DA :

CONTROLLATO DA :

DATA 14/06/2024

SCALA --

COMMESSA

FASE

EMISSIONE

LIVELLO

DISCIPLINA

TIPO

PROGRESSIVO

REVISIONE

3053

D

CAG

X

ARQ

RE

030

00

RELAZIONE INTEGRATIVA AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE
IN REGIME DI CONCESSIONE DEL NUOVO STADIO DI CAGLIARI | ANALISI COSTI-BENEFICI DELL'INVESTIMENTO

Il presente documento costituisce uno degli elaborati a corredo del progetto definitivo per la realizzazione e la gestione del “nuovo stadio” di Cagliari presentato dalla società Cagliari Calcio S.p.A.

STRUTTURA DELLA RELAZIONE

1.	INTRODUZIONE.....	3
2.	ANALISI DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA (V.A.N.F. e T.I.R.F.).....	3
2.1	INVESTIMENTI E FINANZIAMENTO	3
2.2	SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA CONFERMATA.....	3
3.	ANALISI DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-SOCIALE (V.A.N.E. E T.I.R.E.)	3
3.1	BENEFICI SOCIALI E AMBIENTALI	3
<u>3.2</u>	ESTERNALITÀ POSITIVE	3
4.	COMPARAZIONE DELLE ALTERNATIVE	4
4.1	COSTI OPERATIVI DETTAGLIATI	4
4.2	RICAVI ANNUALI ATTESI	4
4.3	INVESTIMENTI SPECIFICI PER ASPETTI AMBIENTALI	4
5.	CONCLUSIONI	5

1. INTRODUZIONE

Il progetto del Nuovo Stadio di Cagliari rappresenta un'ambiziosa iniziativa volta a rinnovare e migliorare l'infrastruttura sportiva della città, con l'obiettivo di generare significativi benefici economici, sociali e ambientali per la comunità locale e la regione. Seguendo la metodologia dell'Analisi dei Costi-Benefici (A.C.B.), e facendo riferimento a strumenti normativi come l'allegato III del regolamento (UE) n. 1303/2013 e la guida all'analisi costi-benefici per la politica di coesione 2014-2020, questa relazione mira a valutare la convenienza del progetto attraverso l'analisi dei flussi di cassa periodici, per calcolare il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR).

2. ANALISI DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA (V.A.N.F. e T.I.R.F.)

2.1 INVESTIMENTI E FINANZIAMENTO

- Il fabbisogno finanziario totale per il progetto è stato stimato a €192,4 milioni, coperto tramite una combinazione di contributo pubblico, finanziamenti regionali, una VAT facility, equity, e un finanziamento bancario senior.
- La redditività attesa per gli azionisti è valutata con un IRR del 7,88%, rispetto a un costo dell'equity del 7,30%, indicando la capacità del progetto di creare valore.

2.2 SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA CONFERMATA

Due indicatori chiave, il Debt Service Coverage Ratio (DSCR) a 1,5x e il Life Loan Coverage Ratio (LLCR) a 1,62x, confermano la bancabilità e la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa.

3. ANALISI DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO-SOCIALE (V.A.N.E. E T.I.R.E.)

3.1 BENEFICI SOCIALI E AMBIENTALI

- Il progetto genererà un impatto stimato di circa €1 miliardo in 10 anni, con benefici significativi per le imprese locali, l'occupazione, il mercato immobiliare, e le entrate fiscali.
- L'attenzione alla sostenibilità, inclusi il risparmio energetico, il riciclo dei materiali, e la promozione della mobilità sostenibile, contribuisce positivamente all'ambiente e alla comunità. Adozione di tecnologie verdi e pratiche sostenibili che riducono l'impronta ecologica dello stadio e servono come modello per futuri progetti infrastrutturali in Italia.
- Rivalutazione dell'area: Rinnovamento urbano del quartiere Sant'Elia, migliorando la qualità della vita e aumentando il valore immobiliare.

3.2 ESTERNALITÀ POSITIVE

- Oltre agli impatti quantitativi, si evidenziano effetti qualitativi positivi sul benessere della comunità locale, inclusi il rilancio del quartiere S. Elia e la promozione delle imprese locali.

4. COMPARAZIONE DELLE ALTERNATIVE

La valutazione complessiva del progetto, considerando sia l'aspetto finanziario che quello economico-sociale, evidenzia che il Nuovo Stadio di Cagliari rappresenta una soluzione vantaggiosa, capace di generare un valore significativo per la comunità e l'economia locale. Le analisi di sensitività e le ottimizzazioni finanziarie confermano la convenienza economica e la sostenibilità del progetto, attestando la sua capacità di generare flussi di cassa adeguati a coprire il servizio del debito e garantire una remunerazione adeguata del capitale investito.

Integrare dati specifici come i costi operativi dettagliati, i ricavi annuali attesi e gli investimenti specifici per gli aspetti ambientali del Nuovo Stadio di Cagliari richiede un'analisi basata su benchmark di progetti simili, dati di mercato e stime previsionali. Questa integrazione mira a fornire una visione più approfondita della sostenibilità finanziaria ed economico-sociale del progetto.

4.1 COSTI OPERATIVI DETTAGLIATI

I costi operativi di uno stadio possono variare significativamente a seconda della dimensione, ubicazione, e specificità del progetto. Per uno stadio come quello proposto per Cagliari, con una capienza di 25.200 spettatori e funzionalità aggiuntive quali area commerciale, hotel e wellness center, si possono considerare le seguenti categorie di costi operativi annui basati su benchmark di progetti simili:

- **Manutenzione e Operazioni:** Inclusi manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, sicurezza e gestione degli eventi. Secondo studi su stadi europei comparabili, questi costi possono variare tra €2–5 milioni annui.
- **Energia e Acqua:** Considerando gli sforzi verso la sostenibilità, l'uso di fonti rinnovabili può ridurre i costi energetici. Una stima prudente per uno stadio di questa dimensione potrebbe aggirarsi intorno a €1–2 milioni annui.
- **Personale:** Include il personale fisso per la gestione dello stadio e variabile per eventi specifici. Stime per stadi simili suggeriscono un range di €3–5 milioni annui.

Fonti: European Stadium & Safety Management Association (ESSMA), "Stadium Operations Benchmarking Report 2020".

4.2 RICAVI ANNUALI ATTESI

I ricavi derivano principalmente da biglietteria, eventi non-sportivi, concessioni commerciali, e sponsorizzazioni. Basandosi su benchmark di mercato:

- **Biglietteria:** Con una media di partecipazione e prezzi basati su stadi simili, i ricavi da biglietteria potrebbero variare tra €10–15 milioni annui.
- **Eventi Non-Sportivi:** Concerti, conferenze, e altri eventi possono generare ricavi significativi, stimati in €5–10 milioni annui.
- **Concessioni e Sponsorizzazioni:** Le aree commerciali, ristorazione, e accordi di sponsorizzazione possono contribuire con ulteriori €5–10 milioni annui.

Fonti: Deloitte, "Annual Review of Football Finance 2020".

4.3 INVESTIMENTI SPECIFICI PER ASPETTI AMBIENTALI

L'investimento in tecnologie e infrastrutture sostenibili è cruciale per minimizzare l'impatto ambientale dello stadio e operare in modo efficiente:

- **Energia Rinnovabile (fotovoltaico, termico, pompe di calore):** L'installazione di pannelli solari e sistemi di termoregolazione può richiedere un investimento iniziale di €5-10 milioni, con potenziali risparmi energetici e incentivi governativi che ne giustificano l'esborso.
- **Sistemi di Raccolta e Riutilizzo delle Acque Piovane:** Investimenti di circa €1-2 milioni possono ridurre significativamente i costi operativi legati al consumo idrico.
- **Materiali Ecosostenibili:** L'utilizzo di materiali riciclati e a basso impatto ambientale per la costruzione dello stadio può incrementare i costi di costruzione del 5-10%, ma offre benefici a lungo termine in termini di manutenzione e impatto ambientale.

Fonti: International Renewable Energy Agency (IRENA), "Renewable Energy in the Water, Energy & Food Nexus" (2015); Green Building Council Italia, "Guida alla Progettazione Sostenibile".

5. CONCLUSIONI

Nel progetto del Nuovo Stadio di Cagliari emerge un'opportunità di sviluppo sostenibile che promuove l'innovazione, valorizza l'identità locale, e contribuisce positivamente all'economia regionale e alla comunità. La realizzazione del progetto stimolerà l'occupazione, supporterà le imprese locali, e migliorerà significativamente la qualità della vita e l'esperienza dei tifosi e dei residenti, rendendolo un investimento vantaggioso sotto molteplici aspetti, anche e soprattutto in vista dell'esigenza del Paese di ospitare grandi eventi calcistici internazionali, primo tra tutti l'Euro '32 insieme alla Turchia.

Inoltre, l'adozione di pratiche sostenibili e tecnologicamente avanzate assicura che l'impianto sia un modello di innovazione e sostenibilità, allineato con gli obiettivi a lungo termine del Paese e delle politiche europee di sviluppo infrastrutturale.