



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **261** di Registro

Seduta del 31-07-2024 svoltasi dalle ore 09.40 alle ore 12:15

Il Presidente: Sindaco Alessandro Rapinese

Il Segretario Generale: Dott.ssa Roberta Beltrame.

Sono presenti al momento della votazione:

<b>RAPINESE ALESSANDRO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>ROPERTO NICOLETTA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>ANSELMI NICOLETTA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Assente</b>
<b>FONTANA ALBERTO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>CAPPELLETTI MICHELE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>CIABATTONI MAURIZIO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>BODERO MACCABEO CHIARA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>DORIA MONICA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>COLOMBO ENRICO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>QUAGLIARINI FRANCESCA ROMANA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

**OGGETTO: MODIFICA CONCESSIONE IMPIANTO SPORTIVO STADIO  
SINIGAGLIA IN ESSERE CON COMO 1907 SRL.**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- il Comune di Como è proprietario del complesso immobiliare denominato Stadio comunale “*Giuseppe Sinigaglia*” così catastalmente individuato: Comune di Como - sezione Borghi - foglio 5, mappale 271, subalterni da 1 a 93;
- con nota prot. 49410 del 6/9/2019, il Comune di Como ha chiesto ad Agenzia delle Entrate di redigere una perizia per stimare il canone annuo di concessione del predetto complesso e, in esito a tale richiesta, l’Agenzia delle Entrate – DP Como ha predisposto la relazione di stima Inc. 84/2019 del 26/2/2020;
- in tale relazione di stima, l’Agenzia delle Entrate ha determinato la misura del canone applicabile all’immobile a seconda di tre diversi elementi:
  - porzioni dell’immobile, distinguendo tra la parte denominata “*solo stadio*” già oggetto del precedente contratto di concessione e “*restante parte*” da individuarsi in: locali della palazzina lato viale Sinigaglia, non già oggetto della concessione alla società calcistica; i locali – servizi; palestre e relative pertinenze, al di sotto della tribuna nord; i magazzini e i vani posti al di sotto della curva est; il corpo di fabbrica ospitante i “*locali associazioni*” posto all’angolo tra viale Masia e viale Sinigaglia;
  - condizioni di agibilità dell’impianto sportivo, distinguendo tra l’agibilità sussistente al momento della stima (anno 2020) pari a 4.900 posti e la piena agibilità di 14.000 posti, intendendosi per “*piena agibilità*” che l’intero complesso sia stato oggetto di lavori di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria tali da renderne ogni parte completamente fruibile;
  - campionato di calcio (serie A, B, C) di militanza della prima squadra cittadina;
- con atto concessorio del 7/10/2020 n. 3570 rep., a rogito Segretario Generale del Comune di Como, registrato a Como il 13/10/2020 al n. 17955 Serie 1T, il Comune di Como ha dato in concessione a Como 1907 srl porzioni del complesso immobiliare “*Stadio Sinigaglia*” (impianto sportivo e porzione palazzina via Sinigaglia), per la durata di dodici anni a decorrere dal 7/10/2020;
- le aumentate esigenze della concessionaria Como 1907 srl derivanti anche dalla promozione della squadra di calcio cittadina alla categoria superiore (serie B), hanno portato la necessità di modificare/integrare i contenuti della concessione e, precisamente:
  - con contratto integrativo del 19/4/2021 n. 61891 di rep. a rogito Notaio Christian Nessi, registrato a Como il 22/4/2021 al n. 8945 S. 1T (*Addendum n. 1*), si procedeva a modificare l’originaria concessione incrementando gli spazi concessi per un totale di mq. 564 e si procedeva altresì ad incrementare il canone concessorio;
  - con contratto integrativo del 27/12/2021 n. 63786 di rep. a rogito Notaio Christian Nessi, registrato a Como il 30/12/2021 al n. 31454 S. 1T (*Addendum n. 2*), si procedeva alla modifica dell’art. 10 dell’atto concessorio, intitolato “*Adeguamenti delle strutture in caso di promozione a campionato di categoria superiore*”, in conseguenza degli interventi sul complesso Stadio, resisi necessari per la promozione della squadra di calcio in Serie B;
- con deliberazione n. 454 del 6/12/2023, la Giunta Comunale ha espresso indirizzo favorevole in ordine alla modifica degli spazi concessi relativamente al complesso immobiliare “*Stadio Sinigaglia*”, con l’aggiunta di nuovi spazi per un totale di mq 230, così come richiesti dalla stessa società concessionaria con nota Prot. 16519 del 14/02/2023, e la sottrazione di un’area esterna di circa 160 mq, richiesta dall’Associazione Aereo Club Como, concessionaria dell’immobile contiguo denominato “*Hangar*”, per la ristrutturazione con ampliamento della palazzina servizi dell’Hangar;

### Premesso, inoltre, che:

- la squadra di calcio cittadina ha ottenuto, alla fine del campionato 2023-2024, la promozione in serie A;
- con nota Prot. n. 89046 del 14/05/2024, depositata in atti, la Concessionaria Como 1907 srl ha chiesto un ulteriore incremento degli spazi concessi per un totale di mq. 1589, in vista di specifici investimenti mirati al miglioramento e alla riqualificazione delle infrastrutture necessarie per adeguare l'impianto sportivo ai requisiti per lo svolgimento delle gare in Serie A;
- il contratto di concessione del 3570/2020 prevede una riparametrazione del canone in caso di promozione della prima squadra di calcio di Como 1907 srl, sulla scorta dei valori contenuti nella relazione di stima Inc. 84/2019 redatta dall'Agenzia delle Entrate;

**Considerato che:**

- il complesso Stadio Sinigaglia è costituito da diversi fabbricati funzionalmente collegati tra loro: il campo da gioco, le tribune, la palazzina con gli uffici lato via Sinigaglia, i locali al di sotto della tribuna nord, i magazzini e i vani posti al di sotto della curva est, il corpo di fabbrica ospitante i "locali associazioni" posto all'angolo tra viale Masia e viale Sinigaglia;
- ai fini della gestione in sicurezza dell'impianto sportivo, è opportuno che la società concessionaria abbia accesso a tutti i fabbricati presenti nel complesso;
- l'art. 6 del contratto di concessione prevede che nell'ipotesi di promozione della prima squadra al campionato di Serie A *"le parti si impegnano a valutare congiuntamente la necessità di procedere all'integrazione e/o modifica della presente concessione, al fine di adeguarla alla situazione di fatto"*;
- l'art. 7 del Regolamento sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Como stabilisce che le concessioni possono conseguire anche a trattativa privata, qualora un soggetto già concessionario di bene immobile di proprietà comunale chieda l'affidamento di altro immobile costituente pertinenza del bene già concesso;

**Preso atto che:**

- il canone concessorio per il periodo di militanza in serie A della prima squadra di calcio cittadina è stato pattuito tra le parti nel contratto di concessione 3570 Rep. del 2020 nella misura di € 95.800,00, valore calcolato sulla scorta della Relazione di stima Inc. 84/2019 redatta dall'Agenzia delle Entrate sulla base della condizione di agibilità di n. 4.900 posti;
- quanto ai locali aggiuntivi richiesti da Como 1907 srl di cui alle note Prot. 16519 del 14/02/2023 (pari a mq 230) e Prot. n. 89046 del 14/05/2024 (pari di mq 1589), con Relazione del 20/6/2024, l'Ufficio Tecnico Estimativo del Comune di Como ha provveduto a quantificare in euro 205.910,00, oltre IVA ove dovuta, il valore dei locali aggiuntivi e del canone sulla base di quanto indicato dalla Relazione di stima Inc. 84/2019 dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Ufficio Tecnico Estimativo del Comune di Como ha così calcolato il valore dell'immobile, tenendo conto del fatto che il complesso, benché non abbia ancora raggiunto la condizione di "piena agibilità", è tuttavia passato da un'originaria agibilità di n. 4.900 posti agli attuali n. 7.498 posti;

**Atteso che** il contratto di concessione n. 3570 rep. del 2020 prevede che:

- competono alla Concessionaria le opere necessarie per garantire l'agibilità delle porzioni concesse (art. 2);
- competono alla Concessionaria le opere connesse all'attività sportiva ivi svolta, che venissero richieste dagli organi preposti al rilascio dell'agibilità e per il miglioramento delle condizioni di sicurezza dell'impianto (art. 9);
- è onere della Concessionaria presentare al Comune di Como i progetti relativi alle opere necessarie al fine di adeguare l'impianto ai requisiti richiesti per le categorie A e B e che, in caso di promozione della prima squadra ai campionati maggiori, le parti si impegnano secondo buona fede a rivedere le condizioni della presente concessione e a valutare, alla luce dell'entità delle opere da realizzarsi, il riconoscimento di quota parte degli oneri

- sostenuti in conto canone (art. 10);
- competono alla Concessionaria gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre fanno capo al Comune gli oneri di manutenzione straordinaria (ad eccezione del campo di gioco), salvo quanto previsto dagli artt. 9 e 10 con riferimento agli interventi e alle opere relative all'agibilità e all'adeguamento dell'impianto ai requisiti richiesti per le categorie A e B (art. 8);

**Considerato che:**

- Como 1907 srl, con la nota Prot. n. 89046 del 14/05/2024, ha presentato, altresì, relazione tecnica recante gli oneri stimati relativi agli interventi necessari, al fine di rendere il complesso immobiliare "Stadio Sinigaglia" idoneo in termini di capienza minima, sicurezza, agibilità, in conformità a quanto prescritto dalle leggi in materia e dagli enti competenti per la Serie A;
- tali interventi interessano diverse porzioni del complesso immobiliare, che - ad eccezione di alcune porzioni - risulterà per un'area molto estesa nella completa disponibilità di Como 1907 srl;
- per l'ottenimento delle licenze necessarie ai fini della partecipazione del campionato di serie A, la Concessionaria è tenuta a porre in essere i predetti interventi sull'immobile tali da consentirgli di raggiungere gli standards di agibilità previsti dalle Autorità Sportive e, di conseguenza, per effetto di tale normativa gli oneri di manutenzione straordinaria sono sostanzialmente trasferiti dall'Ente concedente alla Società Como 1907;
- per l'effetto, appare quindi opportuno apportare modifiche al testo contrattuale vigente tra le parti al fine di renderlo attuale al nuovo progetto che interessa lo Stadio che consentirà alla prima squadra cittadina di partecipare al Campionato di Serie A, anche in recepimento/integrazione/modifica rispetto agli indirizzi espressi con la deliberazione di GC 454/2023;

**Rilevato che:**

- per gli interventi da effettuarsi sul compendio immobiliare Como 1907 srl dovrà presentare le necessarie pratiche edilizie e chiedere l'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, in quanto l'immobile è tutelato, ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004;
- i progetti esecutivi degli interventi dovranno essere, altresì, sottoposti al vaglio del Settore 9 - Opere Pubbliche, trattandosi di opere da effettuarsi su proprietà comunale;

**Dato atto che:**

- nel corso delle partite della prima squadra cittadina, le strade intorno allo Stadio vengono interdette alla circolazione dei veicoli;
- per l'effetto non è consentito parcheggiare negli stalli blu presenti in zona, la cui gestione compete a Como Servizi Urbani srl, quale azienda a totale partecipazione pubblica soggetta ad indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como;
- tali spazi vengono altresì utilizzati come area di parcheggio per i pullman delle squadre e le autovetture degli arbitri ed anche per consentire l'accesso ed il deflusso in sicurezza dei bus navetta che Como 1907 mette a disposizione per il trasporto della tifoseria ospite;
- in tali spazi esterni allo stadio vengono inoltre posizionati i mezzi e le attrezzature dei network televisivi;
- appare opportuno che Como 1907 srl riconosca a Como Servizi Urbani srl un indennizzo per i mancati introiti in occasione degli eventi organizzati dal Concessionario;

**Ritenuta** la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del T.U.EE.LL.

**Acquisiti:**

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 dal Direttore del Settore 3 Commercio - SUAP - SUEVCO - Patrimonio;

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 dal Direttore del Settore 9 Opere Pubbliche;
- il parere favorevole di regolarità contabile espresso sulla proposta di deliberazione dal Direttore del Settore 13 - Risorse Finanziarie - Società Partecipate e Provveditorato;
- il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, dal Direttore dell'Area Servizi al Cittadino, in quanto il presente obiettivo è previsto dal DUP 2024-2026;
- il parere di legittimità favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 103 dello Statuto Comunale;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

## **DELIBERA**

- 1) di assentire alla richiesta di Como 1907 srl di aumentare gli spazi oggetto di concessione, come da planimetria che si allega sotto la lettera "A" alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) di prendere atto della conseguente rideterminazione dell'ammontare del canone concessorio nella misura di euro 205.910,00, oltre IVA ove dovuta, come da relazione istruttoria eseguita dell'Ufficio Tecnico Estimativo comunale;
- 3) di dare mandato:
  - al Direttore del Settore 9 - Opere Pubbliche di verificare, la realizzazione e la coerenza delle opere previste nei progetti depositati e di cui alla relazione sintetica presentata da Como 1907 srl con nota Prot. n. 89046 del 14/05/2024, anche alla luce delle prescrizioni di cui al verbale del 30/05/2024 della competente Commissione Provinciale di Vigilanza sui pubblici spettacoli e dei successivi interventi del Comando dei Vigili del Fuoco di Como (verbale di valutazione del progetto prot. 111350 del 18.06.24) e della Questura di Como (Prot. n. 120528 del 02.07.2024);
  - al Direttore del Settore 3 Commercio - SUAP - SUEVCO - Patrimonio di sottoscrivere con un testo contrattuale a novazione del contratto di concessione n. 3570 rep. del 7/10/2020 che preveda:
    - a) l'ampliamento degli spazi da attribuire in concessione, a modifica dell'oggetto contrattuale;
    - b) lo scorporo dagli spazi concessi dell'area scoperta richiesta da Aero Club Como ASD per l'ampliamento della palazzina facente parte del complesso immobiliare Hangar, adiacente allo Stadio, nei termini di cui alla Deliberazione di Giunta n. 454/2023, di cui in premessa;
    - c) l'esecuzione da parte di Como 1907 srl, a proprie cura e spese, di tutti gli interventi necessari al fine di rendere il complesso immobiliare "*Stadio Sinigaglia*" idoneo in termini di capienza minima, sicurezza ed agibilità a quanto prescritto dalle leggi in materia e dagli enti competenti, nonché -in ogni caso- degli interventi di cui alla relazione inviata con nota Prot. n. 89046 del 14/05/2024;
    - d) l'assunzione da parte della Concessionaria degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile;
    - e) la corresponsione, ai sensi dell'art. 1411 cod. civ., in favore di Como Servizi Urbani srl di un indennizzo per i mancati introiti in occasione degli eventi organizzati dal Concessionario;
    - f) apposite clausole regolamentanti la pubblicità e l'esercizio di attività commerciali connesse all'interno del complesso immobiliare oggetto di concessioni eventualmente prevedendo, per le sole attività commerciali connesse, la possibilità di subconcessione di alcuni spazi, in deroga a eventuali divieti generali;

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge

### **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000, in relazione all'urgenza di legittimare Como 1907 srl ad avviare le procedure necessarie per eseguire gli interventi richiesti con la massima sollecitudine, stante i ristrettissimi tempi a disposizione per rendere agibile il complesso "Stadio".

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

**Alessandro Rapinese**

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Dott.ssa Roberta Beltrame**

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione  
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

