



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
Proposta di Deliberazione N. 2024-DL-36 del 14/02/2024

INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO "ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)

Il Presidente pone in discussione la proposta di Giunta n. 7 del 15 febbraio 2024;

Su proposta dell'Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Opere strategiche e infrastrutturali e Rapporti con i municipi Pietro Piciocchi,

Premesso che:

- le strategie della Città di Genova per la riqualificazione del fronte mare cittadino hanno avuto avvio nel 1992 mediante la restituzione ai cittadini dell'area del Porto Antico e dell'Acquario, entrambi progettati dall'architetto Renzo Piano;
- da questo progetto è scaturita un'intensa collaborazione tra le istituzioni e lo studio Renzo Piano Building Workshop finalizzata a delineare il futuro della città, che ha portato alla donazione da parte del suddetto studio RPBW del disegno di insieme della rigenerazione urbana delle aree comprese tra Calata Gadda e Punta Vagno, la cui versione aggiornata, rielaborata d'intesa con la Soprintendenza e le amministrazioni regionali e comunali, ha preso il nome di "Waterfront di Levante", donazione recepita con delibera di Giunta Comunale n. 253 del 2017;
- obiettivo del masterplan donato è quello, in sintesi, di consentire a spazi urbani riqualificati di riconquistare l'affaccio a mare perduto mediante nuovi spazi pubblici ed una nuova rete di canali navigabili dedicati alla nautica, restituendo un'area che sia a forte connotazione e fruibilità pubblica, che risultava in forte stato di degrado: con riferimento al palasport in particolare l'immobile versava in una condizione assoluta fatiscenza, con importanti, criticità strutturali e privo dei requisiti di agibilità;
- per sviluppare il "Waterfront di Levante" le tappe principali sono state le seguenti:
 - deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10/04/2018, con cui il Comune di Genova, anche in recepimento delle indicazioni di risanamento finanziario fornite dalla Corte dei Conti Sezione Regione Liguria delibera n. 7/2018, ha stabilito di procedere alla vendita di parte degli immobili inte-

ressati dal disegno di assieme attraverso una procedura ad evidenza pubblica che consentisse l'individuazione del soggetto attuatore, valutando sia l'offerta economica, che la miglior rispondenza con l'idea progettuale del Waterfront di Levante;

- avvio della procedura con Determinazione Dirigenziale della Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo n. 72 del 31/05/2018 ad esito della quale l'ente aggiudicatore in data 29 luglio 2019 ha disposto l'aggiudicazione del lotto Padiglione S Palasport alla CDS Holding SpA;

- in esecuzione degli obblighi contrattuali conseguenti alla predetta aggiudicazione, previsione della definitiva approvazione del Progetto Urbanistico Operativo relativo al Settore 2 del Distretto 20 Fiera-Kennedy ("PUO"), secondo quanto disposto dal Piano Urbanistico Comunale vigente, e rilascio del relativo permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale unitaria per la messa in esercizio di un Distretto Commerciale Tematico, secondo le disposizioni regionali vigenti in materia, sviluppata all'interno di aree ricomprese nell'edificio del Palasport;

- il PUO, adottato con DGC n. 393 del 30/12/2019 e sottoposto al periodo di pubblicità e partecipazione ai sensi della L.R. n. 36/1997, definitivamente approvato con DGC n.69 del 9/04/2020, ha confermato, sebbene in misura solo parziale, la vocazione sportiva del Palasport, già proposta in sede di offerta vincolante da parte del soggetto attuatore, mediante la realizzazione di un'arena sportiva di almeno 6.000 mq;

- l'arena sportiva prevista dal PUO concorre alla determinazione degli standard urbanistici commisurati all'insediamento delle funzioni private e pertanto, secondo le disposizioni dell'art. 54 della L.R. n. 36/1997 è ricompresa tra le opere ed impianti pubblici per i quali l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo equivale a dichiarazione di pubblica utilità;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 in data 23/04/2020, la Civica Amministrazione ha recepito e approvato le "Linee guida progettuali" formulate dall'Arch. Renzo Piano per la realizzazione del Waterfront di Levante, ritenendo di subordinare al rispetto delle stesse i successivi sviluppi progettuali del disegno di insieme, al fine di garantire la massima qualità degli interventi in oggetto: tali linee guida, infatti, sono volte a massimizzare le relazioni fra città e mare, richiedendo ai progetti edilizi altissimi livelli prestazionali in termini di sostenibilità ambientale ed attrattività sociale ed economica delle attività insediabili, e definendo le caratteristiche architettoniche generali per tutti i lotti di intervento ed alcuni specifici elementi progettuali per i singoli lotti per la valorizzazione ed il potenziamento degli spazi pubblici;

- a seguito della definitiva approvazione del PUO e delle "Linee Guida Progettuali" di cui sopra, la società CDS Waterfront Genova S.p.A., designata da CDS Holding quale acquirente, ha sottoscritto in data 15/07/2020 con il Comune atto pubblico avente ad oggetto il trasferimento delle aree relative al Palasport e spazi pertinenziali limitrofi, riconducibili ai sub comparti 2.1 e 2.2b del PUO approvato;

- l'Arch. Renzo Piano, a fronte dell'evoluzione dello scenario patrimoniale ed attuativo conseguente agli atti intervenuti tra Comune di Genova e CDS, predisponendo, nel marzo 2021, il masterplan aggiornato del disegno di insieme, costituente modifica non sostanziale del PUO approvato, e le Nuove Linee Guida Progettuali per lo sviluppo degli interventi del PUO, approvati con DGC n. 99 del 21/04/2021;

- in ragione dell'evoluzione attuativa e dell'intervenuta stipula di atti, come sopra illustrato, si procedeva contestualmente all'aggiornamento dello schema di convenzione unitaria del PUO, giungendo ad approvare, con DGC n. 100 del 21/04/2021, lo Schema di Convenzione Attuativa del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo al Settore 2 del Distretto di Trasformazione n. 20 – Fiera Kennedy – del vigente PUC, nonché lo schema di disciplinare di gestione degli spazi di proprietà privata asserviti all'uso pubblico in qualità di standard urbanistici;

- la Convenzione Attuativa del PUO veniva quindi sottoscritta in data 22/04/2021 con atto rep. 53975 a rogito notaio Piero Biglia di Saronno;

premessi, altresì, che

- in base alla citata Convenzione Urbanistica del 22/04/2021, come stabilito all'art. 4.12, la società CDS Waterfront Genova S.r.l. si impegnavano a realizzare nella porzione centrale del Palasport un'arena sportiva di non meno di 6.500 mq., oltre gli spazi accessori ("Arena"), a destinazione sportiva riconosciuta di interesse pubblico e generale, con vincolo di destinazione d'uso pubblico permanente;

- le modalità di gestione dell'Arena e delle promenades sono oggetto di specifici disciplinari, come da schemi allegati alla suddetta Convenzione Urbanistica, i cui contenuti sono stati definiti con la finalità di garantire usi delle aree riconosciute a standard coerenti con l'interesse pubblico sotteso;

- con determina dirigenziale n. 2021-118.0.0-199 del 6/08/2021, il Comune di Genova ha rilasciato alla CSD Waterfront Genova S.r.l. il permesso di costruire relativo all'istanza rubricata come SU 433/2020 per la realizzazione di un distretto commerciale tematico avente al suo interno la prevista arena sportiva polifunzionale, conformemente a quanto previsto nel PUO approvato e nella Convenzione Urbanistica stipulata, oltre ai percorsi pedonali coperti da asservirsi all'uso pubblico denominate promenades e ad ulteriori 24.000 mq destinati a parcheggio;

- successivamente si sono susseguite nel corso del 2022 e del 2023 richieste di variante in corso d'opera rispetto a quanto autorizzato con l'atto dirigenziale sopra richiamato, anche su indicazione del CONI - sulle quali gli uffici comunali (es. Ufficio Sport) hanno espresso valutazioni favorevoli - finalizzate ad ottimizzare gli spazi dedicati all'arena sportiva, potenziandone le dotazioni, incrementandone le dimensioni e garantendo piena accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria;

- frattanto il privato, che aveva ottenuto il titolo edilizio e l'omologa del CONI sul progetto inizialmente proposto, stanti le molteplici richieste di incremento degli standard prestazionali e qualitativi dell'arena sportiva, conferiva incarico a RPBW per un ulteriore *upgrade* progettuale della stessa;

- tali modifiche venivano da ultimo approvate con determinazione dirigenziale n. 2024-331.0.0.7 del 26/01/2024 relativa alla istanza rubricata quale progetto SU 10096/2023;

considerato che:

- il complessivo progetto del Waterfront di Levante, a seguito delle costanti interlocuzioni tra la Civica Amministrazione, la Soprintendenza, il CONI, l'operatore privato, e il Donante, ha conosciuto una progressiva evoluzione che ne ha oltremodo esaltato la destinazione pubblica, intesa come il principale fattore della rigenerazione urbana del compendio, prevedendo una significativa espansione degli spazi e delle funzioni dedicate alla fruizione da parte della cittadinanza;

- tale constatazione trova particolare evidenza a riguardo delle evoluzioni che hanno interessato la progettazione dello spazio dell'Arena sportiva;

- come riportato nella relazione generale predisposta dalla competente Direzione Urbanistica, che costituisce l'allegato n. 1, parte integrante della presente deliberazione, l'operatore privato, con l'offerta vincolante, formulata in seno alla procedura di evidenza pubblica finalizzata alla cessione dell'immobile, si era in origine impegnato alla realizzazione di una superficie pari a 5.500 mq, di cui 5.000 mq. per arena e accessori, con una capienza massima di 2000 posti;

- a seguito delle modificazioni intervenute nel progetto – che sono il frutto, tra l'altro, delle plurime sollecitazioni impresse, oltreché dal Donante, anche da qualificati interlocutori della Civica Amministrazione, quali il CONI e la Consulta comunale per la tutela delle persone disabili – il progetto definitivo, rappresentato nel documento illustrativo, predisposto dallo studio RPBW, costituente l'allegato n. 2, parte integrante della presente deliberazione, prevede una superficie calpestabile pari a 12.348 mq, di cui 7.200 mq destinata ad arena e accessori, 3.285 mq ad accesso attività sportive e 1.863 mq ad attività sportive/palestra, per una capienza complessiva pari a 3.999 posti, estensibile, in occasione di determinati eventi e previa autorizzazione degli organi competenti, fino a 5.000 posti con un sistema di tribune retrattili;

- tale significativo ampliamento ha inoltre incluso la riorganizzazione degli spazi dedicati a funzioni accessorie, agli impianti e alla rimodulazione della geometria degli spalti, la valorizzazione dell'arena centrale e la quadrupla altezza, unitamente a migliorie delle prestazioni acustiche, rispetto al progetto dell'arena centrale come inizialmente concepita nel 2019 con uno solo spazio aperto e flessibile;

- più nello specifico, l'arena, secondo il progetto da ultimo approvato e in corso di attuazione, si articolerà su un piano interrato e tre livelli principali fuori terra, organizzati come di seguito:

a) al piano interrato è prevista la predisposizione di spazi tecnici, eventuali biglietterie, accoglienza squadre agonistiche e un punto *merchandising*;

b) il piano terra sarà dedicato alla pratica sportiva, al pubblico, ai servizi igienici ed alle aree di somministrazione di cibi e bevande mentre sotto gli spalti saranno collocati i locali per gli atleti;

c) il piano primo sarà principalmente occupato dalle gradinate del pubblico e lungo la circonferenza troveranno collocazione aree vip, skybox, locali destinati alla stampa, servizi igienici e aree di somministrazione;

d) al piano secondo sarà collocato uno spazio multifunzionale che potrà essere utilizzato per attività sportive ed eventi;

e) lungo la circonferenza dell'Arena troveranno collocazione i vani tecnici e spazi ausiliari;

- la progettazione dell'arena ha tenuto in particolare considerazione le nuove esigenze del mondo sportivo, ponendo grande attenzione alla richiesta di versatilità degli spazi da utilizzare sia per gli eventi agonistici sia per le quotidiane attività di allenamento a disposizione delle varie società spor-

tive cittadine; l'impianto verrà dotato dell'attrezzatura sportiva prevista dalle norme FIP per due campi di gioco (uno Gold e l'altro Silver) e potrà ospitare competizioni per – almeno - 12 discipline sportive della massima categoria nazionale e per 8 anche per le competizioni internazionali, lo spazio di allenamento sarà in *parquet* certificato, smontabile per garantire la massima fruibilità e flessibilità della superficie calpestabile;

rilevato che

- come riportato nella citata relazione della Direzione Urbanistica, allegata parte integrante alla presente deliberazione, l'assetto iniziale della convenzione urbanistica e delle pattuizioni intercorse tra le parti, avuto riguardo ad un impianto qualitativamente e quantitativamente notevolmente inferiore rispetto a quello definitivamente approvato, prevedeva modalità di gestione che, attese le evoluzioni intervenute, non sono più rispondenti all'interesse pubblico e appaiono non efficienti in ragione dei seguenti aspetti:

- i) il proprietario, infatti, concede l'uso gratuito al gestore ma si riserva, tra l'altro, il diritto di disporre dell'impianto fino a 30 giorni all'anno, senza riconoscere al gestore alcun ristoro;
- ii) il gestore non potrà effettuare alcuna attività di ristorazione né vendere attraverso distributori automatici o altre attività commerciali senza il preventivo consenso del proprietario;
- iii) tutte le sponsorizzazioni sulla facciata del Palasport e nelle altre parti interne ed esterne del Palasport, nonché il *naming* del Palasport, rimarranno riservate al proprietario;
- iv) tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del gestore, con la sola esclusione della manutenzione straordinaria delle parti strutturali del Palasport, che saranno in carico alla proprietà;
- v) l'utilizzo della palestra accessoria all'impianto sportivo è riservato all'allenamento di squadre sportive ed atleti tesserati senza la possibilità di programmare corsi individuali per attività di *fitness* o similari aperti al pubblico;
- vi) nel caso in cui il gestore organizzi eventi non a carattere sportivo gli stessi devono in ogni caso essere preventivamente verificati con il proprietario al fine di constatare l'assenza di conflitti con le altre attività dallo stesso svolte;

- è evidente che con tali limitazioni, considerata la significativa espansione dell'impianto e la sua valorizzata vocazione sociale, è impossibile per il gestore traguardare l'equilibrio economico, se non attraverso uno strutturale e cospicuo contributo economico da parte della Civica Amministrazione, circostanza che si appalesa quale condizione pregiudiziale per la stessa individuazione di un gestore: in tal modo l'Ente civico si troverebbe a dovere contribuire finanziariamente al fine di assicurare la conduzione di un impianto in proprietà privata, sebbene a destinazione pubblica, posto che alcun onere incombe in tal senso in capo al titolare dell'immobile;

rilevato, altresì, che

- la citata evoluzione progettuale e di *concept* dell'impianto ha ingenerato un incremento significativo degli oneri connessi alla realizzazione dell'infrastruttura sportiva *ab origine* non previsti in capo al privato, il quale, pur prestandosi ad assecondare le mutate esigenze dell'amministrazione pubblica e degli *stakeholders* funzionali alla realizzazione di un impianto effettivamente confacente alle attese del mondo sportivo e all'interesse pubblico, ha chiesto, complice anche il contestuale noto fenomeno dell'acuirsi dei costi delle materie seguito alla crisi pandemica, di essere mantenuto nell'equilibrio economico dell'operazione iniziale, rendendosi a tale fine disponibile a cedere all'Ente ci-

vico la proprietà dell'arena sportiva, e servitù correlate, per un importo pari ad euro 23.000.000 (l'immobile oggetto della proposta di cessione viene delimitato nella planimetria che costituisce l'allegato 3, parte integrante della presente deliberazione);

- a seguito dei successivi confronti, la Civica Amministrazione ha chiesto al privato, in caso di cessione, di obbligarsi ad assicurare la disponibilità, senza alcun onere a carico dell'Ente, dei posti auto ricavati nella rimessa interrata del palasport a favore dell'arena sportiva e della collettività, pari a n. 726, nonché di potere beneficiare dei diritti connessi allo sfruttamento del *naming* del palasport, oggi in capo alla proprietà, e, più in generale, delle opportunità di sponsorizzazione collegate all'immobile;

- oltre alla suddetta cessione dell'arena sportiva, CDS Waterfront Genova S.r.l., entro il limite della somma complessiva di euro 23.000.000, cederà al Comune di Genova, al fine della realizzazione delle opere pubbliche di competenza del Comune, secondo quanto previsto dal verbale del Tavolo Tecnico di coordinamento approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 125 del 09/06/2022, i diritti reali come di seguito descritti:

a.1) diritto di superficie in soprassuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +5.50, evidenziate in colore rosa e con i numeri da 1 a 6 nella planimetria allegata n. 4, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 5.316;

a.2) diritto di superficie in sottosuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +1.20 evidenziate in colore rosa e con i numeri da 1 a 3 nella planimetria allegata n. 5, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 988;

- a fronte della cessione a favore del Comune di Genova dei diritti di superficie perpetui meglio descritti alle lettere a.1) e a.2) del precedente paragrafo, sempre ai fini della diversa configurazione e ripartizione delle opere, oltre che di una migliore fruizione complessiva del parcheggio interrato (parte in uso pubblico e parte privato) in corso di realizzazione nei lotti 2.1 e 2.0, il Comune di Genova cederà a CDS Waterfront Genova S.r.l, a titolo di permuta e senza alcun conguaglio a favore della società acquirente, i diritti reali come di seguito descritti:

b.1) diritto di superficie in soprassuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +5.50 evidenziate in colore blu e con i numeri 1 e 2 nella citata planimetria allegata n. 4, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 426;

b.2) diritto di superficie in sottosuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +1.20 evidenziate in colore blu e con i numeri 1 e 2 nella citata planimetria allegata n. 5, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 546;

- l'ipotesi di acquisizione dell'arena sportiva in proprietà dell'Ente civico è stata positivamente considerata in ragione, tra l'altro, dei seguenti obiettivi:

i) potere superare, mediante l'acquisto, modalità di gestione ritenute non più adeguate e, in prospettiva, certamente foriere di gravi perdite economiche per la Civica Amministrazione, assicurando alla medesima tutti i proventi derivanti dalle attività dell'impianto, salve le diverse scelte in ordine alle modalità di gestione del medesimo che la stessa vorrà compiere in funzione di un esercizio efficiente e rispondente alla sua vocazione sociale;

ii) revisionare, per l'effetto, la disciplina dei rapporti convenzionali con il privato per quanto attiene allo sfruttamento dell'arena sportiva, escludendo la previsione in suo favore di qualsivoglia partecipazione economica ad eventuali attività commerciali e non, nonché evitando la sussistenza in capo a

quest'ultimo di potestà autorizzative incidenti sulla piena facoltà di utilizzo dell'impianto da parte dell'Amministrazione e del futuro gestore;

iii) potere disporre, in regia diretta e nella logica di piena attuazione del servizio pubblico, della conduzione di un impianto sportivo di elevatissima qualità da mettere a disposizione della cittadinanza secondo modalità che saranno ritenute le più idonee a raggiungere lo scopo sociale, anche come utilizzo per l'attività sportiva di base, ritenuta essenziale, che non venga penalizzata dai vincoli nei confronti della proprietà privata;

iv) superare gli attuali condizionamenti e limitazioni gravanti sull'impianto per effetto dell'adiacente struttura del distretto commerciale tematico, valorizzando l'originaria vocazione sportiva del complesso quale centro, non solo fisico, ma anche funzionale, dell'intero immobile;

v) conseguire la messa in disponibilità a favore dell'arena sportiva e della collettività degli stalli di sosta ricavati nei due piani di rimesse interrato del palasport, ad oggi ad esclusivo utilizzo dell'inse-diamento commerciale in quanto proprietà privata;

vi) potere ottenere il diritto allo sfruttamento del *namig* del palasport e delle possibilità di sponsorizzazione correlate all'impianto;

vii) potere disporre di uno spazio di elevatissimo standard per ospitare eventi di interesse cittadino, senza alcun ulteriore condizionamento da parte della proprietà;

viii) assicurare alla proprietà pubblica l'infrastruttura destinata a diventare il fiore all'occhiello dell'intera offerta impiantistica sportiva cittadina in coerenza con le finalità universalistiche di promozione della pratica sportiva come strumento per stimolare il benessere delle persone, favorire l'inclusione e combattere il disagio sociale, soprattutto delle fasce più giovani della popolazione;

ix) allineare la previsione del PUO, che ha impresso il vincolo di pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 54, L.R. n. 36 del 1997, al regime patrimoniale del bene con riferimento alla sua titolarità;

x) garantire il recupero di un edificio di grande valenza architettonica ed identitaria per il Comune di Genova, arricchendolo di una firma architettonica di valenza internazionale;

considerato che

- la civica Amministrazione, al fine di valutare la sussistenza dei presupposti di convenienza economica e di opportunità della prospettata operazione di acquisto, ha ritenuto di avviare approfondimenti tecnici per il tramite di autorevoli soggetti terzi;

- sono stati all'uopo conferiti tre incarichi da cui sono scaturite le seguenti valutazioni che costituiscono parte integrante della presente deliberazione:

i) rapporto valutativo redatto dal Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente costruito, avente ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'arena sportiva, costituente l'allegato 6;

ii) verbale di verifica di congruità della stima predisposto dall'Agenzia del Demanio, Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, costituente l'allegato 7;

iii) parere di congruità sull'aumento dei costi dell'arena sportiva e predisposizione di un piano economico finanziario elaborato dalla società Ernst & Young, depositato agli atti della Civica Amministrazione;

- in particolare, il Politecnico di Milano, all'esito della propria indagine, ha indicato un valore estimale dell'immobile finito pari ad euro 24.084.086;

- l'Agenzia del Demanio, nel condividere la metodologia di valutazione adottata dal Politecnico di Milano, ha espresso il proprio parere di congruità sul valore del cespite richiesto dalla proprietà, pari ad euro 23.000.000;
- tale valutazione risulta sostanzialmente allineata con quella resa dalla società Ernst & Young a cui è stato chiesto di congruire l'incremento dei costi di costruzione dell'arena sportiva sulla base delle documentate modifiche progettuali predisposte dallo studio RPBW, oltreché di sviluppare un piano economico finanziario di gestione, avuto riguardo ai diversi scenari relativi all'assetto patrimoniale del cespite con riferimento, segnatamente, alla proprietà pubblica o privata del medesimo;
- in particolare, tali modifiche, secondo il rapporto di Ernst & Young, hanno comportato un notevole incremento sia dei c.d. *hard cost*, ovvero i costi direttamente imputabili alla costruzione del complesso sportivo, che dei c.d. *soft cost*, nonché dei costi indiretti e delle spese generali;
- più nel dettaglio, i costi di realizzazione stimati dalla attuale società proprietaria in sede di presentazione dell'offerta in seno alla procedura di acquisto del comparto palasport erano pari ad euro 4.573.000,00, di cui costi diretti per euro 3.346.000,00, costi indiretti, spese generali, utile di impresa pari ad euro 770.000 e *soft cost* pari ad euro 458.000,00;
- per contro, i costi attuali di realizzazione, derivanti dalle modifiche e affinamenti progettuali riportati che hanno, tra l'altro determinato un incremento notevole della superficie, sono pari ad euro 25.156.000,00, di cui costi diretti euro 18.663.000,00, costi indiretti, spese generali, utile di impresa per euro 3.910.000,00 e *soft cost* per euro 2.552.000,00;
- non sono stati computati nel prezzo di cessione offerto dalla proprietà i costi *pro quota* imputabili all'arena sportiva relativi a: interventi di consolidamento strutturale, costo dell'area e degli spazi esterni, copertura dell'intero palasport ed aree comuni che, ove aggiunti, avrebbero condotto ad una quantificazione complessiva dei costi di realizzazione del cespite sportivo pari a circa euro 41.000.000, come sostenuto dal privato;

considerato, altresì, che

- in caso di acquisto dell'impianto da parte del Comune, il sopra citato rapporto valutativo redatto da Ernst & Young evidenzia nel piano economico finanziario relativo alla fase gestionale come i ricavi operativi annui stimati (derivanti da: eventi sportivi e non sportivi, allenamento atleti food beverage/gadget/area lounge) siano superiori ai costi operativi stimati (fondamentalmente: manutenzione straordinaria a carico del proprietario), consentendo al Comune di Genova di pattuire in piena autonomia e secondo le proprie priorità una forma di esternalizzazione della gestione dalla quale potrà derivare un canone di concessione/locazione adeguato ad assicurare l'equilibrio economico senza necessità di ulteriori apporti di risorse in parte corrente;
- ad incremento degli elementi economici positivi (ricavi) successivi all'acquisto della proprietà devono essere anche considerati, secondo la proposta di cessione della CDS Waterfront Genova S.r.l., ulteriori benefici che il Comune potrà conseguire mediante l'acquisizione del diritto allo sfruttamento economico della concessione in uso del "*naming right*", costituente prerogativa della proprietà dell'impianto, oltre al diritto di apposizione di insegna sul palasport per un controvalore stimato attivo pari ad euro 250.000,00 annui;

- ulteriore fattore positivo connesso all'operazione di acquisizione è certamente da ascrivere alla possibilità di destinare i posti auto ricavati nella rimessa interrata del palasport di proprietà privata al servizio dell'arena sportiva e della collettività secondo modalità che saranno concordate con la Civica Amministrazione;

- l'acquisto della proprietà dell'arena in capo all'Ente, in definitiva, consentirà di ridisegnare le strategie di gestione, superando i contenuti del disciplinare allegato alla convenzione urbanistica 22/04/2021 rep. 53975, prevedendo le tipologie di utilizzo e di partenariato, oltre che di regia diretta, che risulteranno maggiormente rispondenti agli interessi sportivi della popolazione della città e degli appassionati di discipline sportive in genere, con particolare riguardo alle attività di base per le quali l'impianto sarà messo a disposizione;

- si consideri, inoltre, che l'investimento del Comune di Genova per l'acquisto, oltre a dimostrarsi economicamente sostenibile in quanto da non realizzarsi mediante indebitamento, nonché decisamente opportuno dal punto di vista della miglior attuazione delle strategie della Civica Amministrazione in merito allo svolgimento di eventi sportivi e non sportivi nella struttura, scongiurerebbe eventuali scenari negativi derivanti dal non acquisto dell'immobile, consistenti nel non raggiungimento da parte della attuale proprietà, causa gli extra costi sopra evidenziati, di una situazione di *break even*, con potenziale contenzioso avviato da CDS per il loro recupero, interruzione dei lavori e conseguente non completamento dell'arena; tale scenario, considerata la natura di iniziativa pubblica del PUO, nonché il carattere di pubblica utilità dell'opera, con conseguente vincolo preordinato all'esproprio, imporrebbe, comunque, all'Ente l'avvio di una procedura espropriativa che dilaterrebbe oltremodo i tempi di realizzazione dell'impianto, compromettendo gravemente il rapporto con il privato, senza portare alcun reale beneficio economico alla Civica Amministrazione;

- al tempo stesso, l'opzione di ritornare all'ipotesi progettuale originaria e di ridurre drasticamente l'intervento in termini qualitativi e quantitativi, rispetto a quanto successivamente maturato, non appare integrare l'interesse pubblico, ponendosi in senso distonico alla valorizzazione della vocazione pubblica e agli elevatissimi livelli progettuali che caratterizzano l'intera opera del Waterfront di Levante;

- anche lo scenario alternativo volto ad ipotizzare il mantenimento della proprietà dell'impianto in capo alla società CDS, accompagnato da un mero ristoro in favore di quest'ultima ad integrazione dei maggiori costi sostenuti per la realizzazione dell'impianto, comporterebbe, secondo Ernst & Young, la sopportazione di un onere economico decisamente più sfavorevole per il Comune, in quanto, oltre alla necessità di ripristinare l'equilibrio economico dell'operazione in capo all'attuale proprietà, l'Ente civico, stante il permanere dell'attuale disciplina di gestione, sarebbe chiamato ad intervenire con un apporto strutturale di risorse a favore del soggetto gestore per consentire, in capo a quest'ultimo, il raggiungimento di una condizione di *break even*;

- da ultimo, considerato l'attuale stato di attuazione degli interventi, nonché l'inscindibilità fisica degli stessi con i lavori complessivi di riqualificazione dell'immobile del Palasport che ospita l'arena sportiva, risultano parimenti impercorribili ipotesi volte ad una scissione dell'operazione, prevedendo, dapprima, l'acquisizione dell'area semilavorata da parte della Civica Amministrazione, quindi il ricorso ad una procedura di appalto pubblico finalizzata alla conclusione dell'opera: tale impostazione, oltretutto comportare un enorme rallentamento dell'intervento di riqualificazione del

Palasport, risulterebbe di pressoché impossibile attuazione sotto il profilo tecnico, nonché estremamente onerosa sotto il profilo economico;

ritenuto che

- in conclusione, la valutazione costi benefici desumibile dal rapporto valutativo di Ernst & Young induce a ritenere che, tra le varie opzioni disponibili, quella relativa all'acquisto dell'arena sportiva in capo al Comune alle condizioni proposte integri, meglio di qualunque altra, il requisito della sostenibilità economica dell'operazione e realizzi sotto ogni profilo l'interesse pubblico;

- il prezzo di acquisto, sulla base delle perizie e delle considerazioni sopra citate, e avuto riguardo al complesso dell'operazione, così come inizialmente configurata e così come rimodulata in conseguenza del presente atto, si considera congruo per la Civica Amministrazione;

- allo stato attuale, l'impianto sportivo è in avanzato stato di costruzione nel contesto dei lavori, non scindibili, che interessano la riqualificazione dell'intero edificio del palasport, costituendo l'arena sportiva parte integrante e sostanziale dello stesso, giacché è già stata ultimata la creazione dei due piani di rimessa interrata, mentre è in corso la realizzazione delle strutture in elevazione;

- è obiettivo primario della Civica Amministrazione inaugurare l'impianto entro l'estate dell'anno 2024, in occasione delle celebrazioni dell'anno di Genova Capitale europea dello sport, e, a tal fine, occorre definire tempestivamente l'assetto della proprietà, così da consentire l'avvio, senza indugio, delle procedure ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto gestore;

- il cespite, considerata la sua collocazione nel contesto del Waterfront di Levante, deve considerarsi a tutti gli effetti bene infungibile, stante l'oggettiva impossibilità del Comune di ottenere le medesime finalità di interesse pubblico mediante altri immobili già in disponibilità dell'Ente e localizzati nel medesimo comprensorio: l'edificio ex palasport possiede, infatti, caratteristiche dimensionali e qualitative non riscontrabili altrove nella Città di Genova ed è situato all'interno di una ampia area di rigenerazione urbana, strettamente connessa anche all'inserimento di funzioni ludico sportive;

- la destinazione a servizio pubblico a carattere ludico sportivo discende dalla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo conforme al Piano Urbanistico Comunale;

- l'autorizzazione all'acquisto dovrà essere subordinata all'individuazione delle coperture finanziarie per l'effettuazione dell'operazione, fermo restando che non potranno essere riconosciuti al privato ulteriori somme, a qualsivoglia titolo, connesse all'esecuzione degli interventi, restando, pertanto, a suo completo carico eventuali ulteriori oneri che dovessero scaturire dalla realizzazione dell'opera;

- il soggetto venditore, inoltre, dovrà prestare al Comune di Genova precise garanzie di ordine economico circa il puntuale adempimento delle proprie obbligazioni realizzative, nonché di tempestiva ultimazione, tanto dell'arena sportiva, quanto dell'intero edificio del palasport che la ospita, rendendola pienamente funzionale all'utilizzo e consegnandola, altresì, collaudata, con ottenuta omologa del CONI, nonché con tutte le certificazioni di legge, oltre al titolo di abitabilità;

Visti

- lo Statuto del Comune di Genova;
- l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 2000;
- il Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con DCC n. 2 del 21 gennaio 2020;

acquisiti i pareri di regolarità tecnica espressi dai Responsabili dei Servizi competenti, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i. ed allegato alla proposta di deliberazione.

la Giunta
propone
al Consiglio Comunale

- 1) di dare atto che le valutazioni espresse nei documenti allegati quale parte integrante individuano le azioni più opportune al conseguimento dell'interesse pubblico;
- 2) di riconoscere che la realizzazione dell'impianto sportivo, denominato Arena sportiva del Palasport di Genova, come risultante dalla variante da ultimo approvata con determinazione dirigenziale n° 2024-331.0.0.-7 del 26/01/2024, sommariamente descritto nel documento illustrativo, predisposto da RPBW, costituente l'allegato 2 alla presente deliberazione, ha carattere di pubblica utilità ai sensi dell'art. 54, L.R. n. 36 del 1997;
- 3) di disporre che, entro i limiti di importo di Euro 23.000.000,00 (imposte e spese di rogito escluse), il Comune di Genova proceda a:
 - a) acquistare l'Arena sportiva del Palasport, con correlate servitù, come risulta delimitata nella planimetria contenuta nell'allegato 3, per una superficie calpestabile pari a 12.348 mq, di cui 7.200 mq destinata ad arena e accessori, 3.285 mq ad accesso attività sportive e 1.863 mq ad attività sportive/palestra, per una capienza complessiva fino ad un massimo di 5.000 posti;
 - b) acquistare:
 - b.1) diritto di superficie in soprassuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +5.50 evidenziate in colore rosa e con i numeri da 1 a 6 nella planimetria allegata con il n. 4, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 5.316;
 - b.2) diritto di superficie in sottosuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +1.20 evidenziate in colore rosa e con i numeri da 1 a 3 nella planimetria allegata con il n. 5, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 988;
 - c) cedere a titolo permuta senza conguaglio a favore di CDS Waterfront Genova S.r.l, con le aree sopra indicate alle lettere b.1) e b.2.):
 - c.1) diritto di superficie in soprassuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +5.50 evidenziate in colore blu e con i numeri da 1 e 2 nella citata planimetria allegata con il n. 4, quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 426;
 - c.2) diritto di superficie in sottosuolo, di durata perpetua, delle aree poste alla quota +1.20 evidenziate in colore blu e con i numeri da 1 e 2 nella planimetria allegata con il n. 5), quale parte integrante della presente deliberazione, aventi una superficie complessiva pari a mq. 567;
 - d) acquistare i diritti di sfruttamento del *namings* del palasport, con facoltà di apposizione di insegna sull'immobile, nonché ogni ulteriore diritto di sponsorizzazione correlato all'uso dell'impianto sportivo;
- 4) di prevedere le seguenti clausole essenziali dell'operazione:

- la proprietà dovrà vincolarsi a mettere definitivamente a disposizione dell'arena sportiva e della collettività, senza alcun onere a carico dell'Ente e secondo le modalità d'uso che saranno concordate fra il privato e la Civica Amministrazione, gli stalli di sosta realizzati nella rimessa interrata sotto il Palasport, pari a n. 726;

- nessuna ulteriore somma potrà essere riconosciuta, a qualsivoglia titolo, al venditore, gravando sullo stesso ogni rischio derivante da incrementi di costi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, per aumenti di prezzi, successive modifiche e simili;

- l'impianto dovrà essere consegnato alla Civica Amministrazione collaudato, con ottenuta omologa del CONI, pronto all'uso, dotato di tutte le certificazioni di legge e dei relativi titoli di abitabilità;

- il soggetto venditore dovrà fornire all'Amministrazione, oltre alle garanzie di legge, puntuali ed effettive garanzie economiche circa il perfetto adempimento delle proprie obbligazioni, tanto con riguardo alla conclusione dell'arena sportiva, quanto con riferimento alla tempestiva ultimazione dell'intera struttura del palasport che la ospita;

- procedere, per effetto dell'operazione di acquisizione, alla revisione della convenzione urbanistica in essere, avuto riguardo alla disciplina d'uso dei posti auto ricavati nella rimessa interrata, nonché alle modalità di utilizzo dell'impianto, alla titolarità dei proventi economici derivanti dalla gestione dello stesso, che dovranno essere di esclusiva pertinenza della Civica Amministrazione, senza alcun riconoscimento in capo al venditore, ferme restando le scelte di gestione che quest'ultima riterrà di assumere;

- riservare a successiva deliberazione l'individuazione della copertura finanziaria, disponendo che, solo all'esito, l'acquisto potrà essere perfezionato e divenire effettivo;

5) di dare mandato alle Direzioni competenti per gli adempimenti connessi al presente provvedimento;



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 187 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024

OGGETTO: INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO "ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

1 RELAZIONE GENERALE

2 DOCUMENTO ILLUSTRATIVO

3 PLANIMETRIA DESCRITTIVA

4 AREE ESTERNE CESSIONI

5 AREE ESTERNE CESSIONI

6 POLIMI RAPPORTO

7 VERBALE SEDUTA

Il Dirigente
Giacomo Chirico



COMUNE DI GENOVA

INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO "ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)

Si attesta che i files di cui al seguente elenco sono reperibili separatamente in procedura e-praxi e nell'archivio documentale dell'Ente in quanto la dimensione informatica dei files stessi non ha consentito la produzione di un unico documento.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE
1 RELAZIONE GENERALE
2 DOCUMENTO ILLUSTRATIVO
3 PLANIMETRIA DESCRITTIVA
4 AREE ESTERNE CESSIONI
5 AREE ESTERNE CESSIONI
6 POLIMI RAPPORTO
7 VERBALE SEDUTA

ELABORATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PROPOSTA DI GIUNTA AL CONSIGLIO N. 7 DEL 15 FEBBRAIO 2024



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO
"ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL
PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI
REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE
(PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)**

PARERE TECNICO

(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

15/02/2024

Il Dirigente Responsabile
Ing. Giacomo Chirico



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO
"ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL
PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI
REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE
(PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)**

PARERE TECNICO

(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa; quanto sopra limitatamente agli aspetti di competenza: effetti sulla convenzione urbanistica.

15/02/2024

Il Dirigente Responsabile
Dott. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 187 0 0	DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
Proposta di Deliberazione N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024	

OGGETTO: INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO "ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE (PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente: (1)

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
2024	U70900	326.8.01	3.000,00	28.293.400,00	+28.290.400,00

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato) (*)

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

1) si rinvia a successivo provvedimento la contabilizzazione in uscita (cap. U70900) e in entrata delle relative partite contabili, previo inserimento delle poste nei documenti previsionali programmatici, previa quantificazione degli oneri fiscali.

(*) Osservazioni del Dirigente proponente: i dati relativi al tipo inventario al valore ammortizzato verranno redatti solo a fine esercizio

Genova, 15 / 02/2024

Il Direttore
(Ing. Giacomo Chirico)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO
"ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL
PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI
REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE
(PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Preso atto che la decisione di acquistare un determinato immobile rientra nella discrezionalità degli organi politici e dato altresì atto che la legittimità e congruità del presente atto è attestata con i pareri tecnici favorevoli, l'espressione del parere resta necessariamente subordinata all' acquisizione delle fonti di finanziamento e all' inserimento delle poste nei documenti previsionali.

15/02/2024

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Magda Marchese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2024-DL-36 DEL 14/02/2024 AD OGGETTO:
INDIRIZZI PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO DENOMINATO
"ARENA SPORTIVA" CON CORRELATE SERVITU' UBICATO NEL
PALASPORT DI GENOVA NEL CONTESTO DEGLI INTERVENTI DI
REALIZZAZIONE DEL NUOVO WATERFRONT DI LEVANTE
(PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DEL SETTORE 2 APPROVATO CON DELIBERA N. 69 DEL 2020)**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

La copertura finanziaria non può essere attestata se non previa acquisizione delle fonti di finanziamento e inserimento delle poste nei documenti previsionali.

15/02/2024

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese