COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA

DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 15/09/2026

ATTO N. DCC 47

APPROVAZIONE DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE RELATIVO ALLO STADIO LUIGI FERRARIS DI MARASSI, ALLA VILLA MUSSO PIANTELLI E ALLE AREE PERTINENZIALI PER 90 ANNI, NELL'AMBITO DELL'OPERAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO PROMOSSA AI SENSI DEL D.LGS 28 FEBBRAIO 2021, N. 38, C.D. LEGGE STADI E OPERAZIONI CORRELATE - APPROVAZIONE DEL IV ADEGUAMENTO DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026-2027-2028 E X NOTA DI VARIAZIONE AI DOCUMENTI PREVISIONALI E PROGRAMMATICI 2026-2028.

Presiede: il Presidente Claudio Villa

Assiste: il Segretario Generale Pasquale Criscuolo, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico- amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Presente il Vice Segretario Generale Cinzia Marino

Al momento della deliberazione risultano presenti (P), presenti da remoto (PR), ed assenti (A) i Signori:

1.	VILLA CLAUDIO	PRESIDENTE	P
2.	SALIS SILVIA	SINDACA	P
3.	ALFONSO DONATELLA ANITA	CONSIGLIERA	A
4.	AVVENENTE MAURO	CONSIGLIERE	A
5.	BEVILACQUA ALESSIO	CONSIGLIERE	P
6.	BIANCHI ALESSANDRA	CONSIGLIERA	P
7.	BORDILLI PAOLA	CONSIGLIERA	A

8.	BRUZZONE FILIPPO	CONSIGLIERE	P
9.	CANESSA CERCHI VITTORIA	CONSIGLIERA	P
10.	CAPUTO MARTINA	CONSIGLIERA	P
11.	CARAFFINI MARIO	CONSIGLIERE	P
12.	CASINI MARCO	CONSIGLIERE	P
13.	CAVO ILARIA	CONSIGLIERA	A
14.	CENTOFANTI MARIA LUISA	CONSIGLIERA	P
15.	CHIAROTTI CLAUDIO	CONSIGLIERE	P
16.	FALCONE VINCENZO	CONSIGLIERE	P
17.	FALTERI DAVIDE	CONSIGLIERE	A
18.	FINOCCHIO SERENA	CONSIGLIERA	P
19.	FRIGERIO ENRICO	CONSIGLIERE	P
20.	GAMBINO SERGIO	CONSIGLIERE	A
21.	GANDOLFO NICHOLAS	VICEPRESIDENTE	P
22.	GARZARELLI LORENZO	CONSIGLIERE	P
23.	GHIO FRANCESCA	VICEPRESIDENTE	P
24.	GREGORIO FABIO	CONSIGLIERE	P
25.	KAABOUR SI MOHAMED	CONSIGLIERE	P
26.	MACCAGNO PAOLA	CONSIGLIERA	P
27.	MARANGONI EDOARDO	CONSIGLIERE	P
28.	MARESCA FRANCESCO	CONSIGLIERE	A
29.	MASCIA MARIO	CONSIGLIERE	P
30.	MESMAEKER MARCO	CONSIGLIERE	P

31.	ORLANDO ANNA	CONSIGLIERA	P
32.	PELLERANO LORENZO	CONSIGLIERE	P
33.	PICIOCCHI PIETRO	CONSIGLIERE	P
34.	ROMEO MASSIMO	CONSIGLIERE	P
35.	RUSSO MONICA	CONSIGLIERA	P
36.	SICIGNANO LAURA	CONSIGLIERA	P
37.	STUPPIA ROSANNA	CONSIGLIERA	P
38.	TASSARA SARA	CONSIGLIERA	P
39.	VACALEBRE VALERIANO	CONSIGLIERE	P
40.	VASSALLO ENRICO	CONSIGLIERE	P
41.	VENTURINI ERIKA	CONSIGLIERA	P

Sono presenti (P) e assenti (A) gli Assessori:

1.	TERRILE ALESSANDRO LUIGI	Vicesindaco	P
2.	FERRANTE MASSIMO	Assessore	P
3.	MONTANARI GIACOMO	Assessore	P
4.	PATRONE DAVIDE	Assessore	P
5.	ROBOTTI EMILIO	Assessore	P
6.	BEGHIN TIZIANA	Assessora	P
7.	BRUZZONE RITA	Assessora	P
8.	COPPOLA FRANCESCA	Assessora	P
9.	LODI CRISTINA	Assessora	P
10.	PERICU SILVIA	Assessora	P
11.	VISCOGLIOSI ARIANNA	Assessora	P

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 44 del 9 settembre 2026;

Su proposta della Sindaca, Silvia Salis, con competenza in materia di Sport e Impianti sportivi, di concerto con l'Assessore alla Casa, Edilizia Residenziale Pubblica, Patrimonio, Decentramento Amministrativo, Partecipazione dei cittadini alle scelte dell'Amministrazione, Davide Patrone e l'Assessore Lavori pubblici, Manutenzioni, Opere strategiche e infrastrutturali, Edilizia scolastica, Protezione Civile, Massimo Ferrante

Visti:
- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e in particolare gli articoli 42, 48, 49, 107 e 147-bis, in materia di competenze degli organi comunali, funzioni dirigenziali e controlli di regolarità amministrativa e contabile;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- gli articoli 822, 823, 824, 826, 828 e 829 del Codice civile, in materia di beni demaniali e beni patrimoniali degli enti pubblici;
- gli articoli 952, 953, 954 e 955 del Codice civile, recanti la disciplina del diritto di superficie, della costituzione di proprietà superficiaria, della costituzione del diritto a tempo determinato, degli effetti dell'estinzione del diritto e delle costruzioni al di sopra e al di sotto del suolo;
- il D.lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, recante "Attuazione dell'articolo 7 della legge 8 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi", c.d. Legge Stadi;
- il D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante "Codice dei contratti pubblici", con particolare riferimento al Libro IV, Parte I e Parte II, in materia di partenariato pubblico-privato, concessioni e finanza di progetto;
- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, il cui procedimento approvativo si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 3 dicembre 2015
- D.lgs. 201/2022 Riordino della disciplina dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, in particolare gli articoli 14 e 31

Visti, altresì:

- il decreto legislativo n. 118 del 23 giugno 2011 e successivi decreti attuativi, recanti disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19/12/2025, con cui sono stati approvati i documenti previsionali e programmatici 2026/2028;

Premesso:
- che in data 31 ottobre 2025 (protocollo n. 551119 del 3 novembre 2025), è pervenuta una proposta di ammodernamento e riqualificazione, ai sensi del D.lgs n. 38/2021, c.d. Legge Stadi, relativa allo Stadio comunale "Luigi Ferraris" sito in via De Prà a Marassi, nonché all'adiacente "Villa Musso-Piantelli", sita in corso De Stefanis, e rispettive aree pertinenziali;
- che, la suddetta proposta è stata inoltrata dalla società Genova Stadium S.r.l., appositamente costituita, dalle società Genoa Cricket and Football Club S.p.A. e Unione Calcio Sampdoria – Società per Azioni, che concorrono nella partecipazione societaria per le quote del 50% ciascuna;
- che in data 7 novembre 2025 è stato pubblicato, sul sito istituzionale del Comune di Genova, nelle sezioni "Amministrazione Trasparente" e "News", l'avviso di ricezione della proposta in oggetto, successivamente integrato, nei contenuti, con ulteriore avviso del 12 novembre 2025;
- che le alternative progettuali ipotizzate e fatte oggetto di comparazione sono quattro, ovvero:
  - ALTERNATIVA 0 – Non Realizzazione dell'Intervento;

- ALTERNATIVA 1 – Intervento di ristrutturazione dello stadio;
- ALTERNATIVA 2 – Demolizione e ricostruzione dello stadio;
- ALTERNATIVA 3 – Realizzazione di un nuovo impianto in altra area (abbandono della struttura esistente);

- che il verbale della Conferenza di Servizi preliminare, Prot. 82919 del 19 febbraio 2026, ha evidenziato elementi di pubblico interesse in riferimento alla alternativa n° 1, relativa all'intervento di ristrutturazione dello stadio esistente;
- che in data 26 febbraio 2026, la Giunta ha adottato la Deliberazione n. 37 ad oggetto: "*Dichiarazione di pubblico interesse relativa alla proposta di riqualificazione dello stadio Luigi Ferraris di Marassi - ai sensi del D.lgs. 28 febbraio 2021 n. 38, c.d. Legge Stadi - pervenuta dalla società Genova Stadium S.r.l.*", con la quale:
  - è stata evidenziata la necessità di conseguire il superamento dell'attuale regime derogatorio in materia di sicurezza dell'impianto sportivo;
  - è stata posta la condizione di garantire, a favore del Comune di Genova, l'utilizzo dell'impianto sportivo, della villa Musso Piantelli e delle relative aree di pertinenza al fine di consentire l'organizzazione di eventi, a titolo completamente gratuito, per un periodo minimo di 20 giorni all'anno, da concordarsi annualmente secondo le disposizioni di un apposito disciplinare d'uso e, comunque, nel rispetto del regolare svolgimento delle competizioni sportive delle due società calcistiche;
  - si è dato mandato alle Direzioni Demanio e Patrimonio e Difesa del Suolo, Opere Idrauliche e Infrastrutture – Settore Strade – dell'ente di avviare la procedura di sdemanializzazione dell'area antistante lo stadio Ferraris, verso piazzale Atleti Azzurri d'Italia, attualmente delimitata da recinzione di sicurezza e interessata dal progetto di ampliamento dell'impianto sportivo;
- che in data 16 luglio 2026 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi decisoria, convocata con nota Prot. 0345165.U del 7 luglio 2026;
- che in data 29 luglio 2026 con Determinazione Dirigenziale della Direzione Pianificazione Urbanistica, Atto n. DD 4307 avente ad oggetto la conclusione positiva, con prescrizioni e condizioni, della Conferenza di Servizi decisoria relativa al Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica di ammodernamento e riqualificazione dello Stadio comunale "Luigi Ferraris", della Villa Musso-Piantelli e delle relative aree pertinenziali, si è dato atto della conformità del progetto architettonico alla normativa e ai regolamenti in materia urbanistica, edilizia e di sicurezza vigenti e della congruità, sotto il profilo legale ed economico-finanziario, della proposta di riqualificazione ai sensi del D.lgs. 38/2021;
- che, successivamente alla conclusione della Conferenza di Servizi decisoria, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 218 del 30 luglio 2026, ha preso atto degli esiti favorevoli dell'istruttoria e ha confermato il pubblico interesse alla realizzazione del progetto di riqualificazione dello Stadio Luigi Ferraris di Marassi, della Villa Musso Piantelli e delle relative aree pertinenziali, presentato da Genova Stadium S.r.l.;
- che la suddetta deliberazione di Giunta ha definito l'interesse pubblico dell'operazione e ha demandato ai successivi atti degli organi competenti l'adozione delle determinazioni necessarie alla sua attuazione, tra cui la concessione del diritto di superficie e la regolazione dei relativi profili patrimoniali ed economico-finanziari.

Rilevato che la proposta di riqualificazione dello Stadio Calcistico Luigi Ferraris di Marassi e della Villa Musso Piantelli pervenuta prevede:

- l'utilizzo, per l'ampliamento dello stadio calcistico, della porzione d'area compresa entro le cancellate dello stadio in fregio a Piazza Atleti Azzurri d'Italia, attualmente appartenenti al demanio stradale, per la quale si deve procedere alla relativa sdemanializzazione ed acquisizione al patrimonio disponibile del Comune di Genova;
- la costituzione del diritto di superficie relativo agli immobili oggetto della riqualificazione a favore del proponente, ovvero di altro soggetto che verrà individuato con apposita procedura di gara ad evidenza pubblica, per un periodo massimo di 90 anni;

- la disciplina economico-finanziaria del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, nei termini risultanti dal Piano Economico-Finanziario, dalla relazione di stima e dallo schema di Convenzione, comprensiva della previsione del periodo iniziale di gratuità per i primi cinquant'anni e della successiva corresponsione rateizzata ed attualizzata del corrispettivo dal cinquantunesimo anno sino alla scadenza del diritto.

Dato atto che RINA Prime Valuation S.r.l., con Relazione di Stima *"Determinazione del valore per la cessione del diritto di superficie avente ad oggetto il complesso immobiliare composto dallo Stadio Comunale Luigi Ferraris e dalla Villa Musso Piantelli alla data del 30/05/2026"*, pervenuta in data 5 giugno 2026 e rubricata al Protocollo comunale con n. 0283410.E, aveva quantificato in Euro 17.660.000,00 il valore di mercato del diritto di superficie novantanovennale.

Dato atto, altresì, che RINA Prime Valuation S.r.l., con aggiornamento della relazione di stima redatto pervenuto in data 8 settembre 2026prot. n. 452905, a seguito della conclusione della Conferenza di Servizi decisoria, dell'acquisizione del PFTE definitivo aggiornato, dell'aggiornamento del Piano Economico Finanziario e dell'approvazione dello schema definitivo di Convenzione, ha rideterminato il valore di mercato del diritto di superficie, in ragione della durata complessiva di 90 anni e fermo restando il periodo di gratuità dei primi 50 anni, in complessivi € 17.170.000,00.

Dato atto che Rina Prime Valuation S.r.l. ha determinato il valore del diritto di superficie a titolo gratuito per i primi 50 anni in Euro 13.552.892,00 e il valore del rateo del corrispettivo attualizzato del 51esimo anno in euro 1.291.412.

Preso atto che la porzione d'area compresa entro le cancellate dello stadio in fregio a Piazza Atleti Azzurri d'Italia, attualmente appartenente al demanio stradale, non è più destinata all'uso pubblico stradale secondo l'attuale qualificazione demaniale e risulta funzionalmente interessata dall'intervento di ampliamento e riqualificazione del compendio sportivo (come da relazione degli uffici competenti del Settore Strade prot. n. 0448527 del 7 settembre 2026, agli atti).

Considerato, altresì, che l'operazione si colloca nel quadro della disciplina dettata dal D.lgs 28 febbraio 2021, n. 38, c.d. Legge Stadi e degli strumenti di partenariato pubblico-privato e finanza di progetto disciplinati dal Libro IV del D.lgs 31 marzo 2023, n. 36, nei quali l'intervento pubblico si realizza attraverso il concorso di capitali, competenze e assunzione di rischio da parte dell'operatore privato, secondo un assetto convenzionale diretto ad assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e la tutela dell'interesse pubblico.

Considerato, visto l'art. 14 del D.lgs. 201/2022, che la gestione dell'impianto sportivo costituisce esercizio di un servizio pubblico locale per il soddisfacimento di bisogni collettivi e che, tenuto conto della necessità di una gestione qualitativamente adeguata, che assicuri continuità del servizio, accessibilità ed economicità, la forma preferibile di erogazione è quella dell'affidamento in concessione a terzi, anche il relazione alla forme alternative di gestione previste dalla norma, come descritto nel dettaglio nella relazione del RUP agli atti d'ufficio.

Valutato che la previsione del periodo iniziale di gratuità del corrispettivo trova specifico inquadramento nella disciplina speciale summenzionata, art. 4 comma 12 c.d. Legge Stadi, che, nell'ambito degli interventi di ammodernamento e riqualificazione degli impianti sportivi, contempla la possibilità per l'ente territoriale di costituire il diritto di superficie sulle aree e sugli immobili interessati anche a titolo gratuito, ove tale scelta risulti coerente con l'interesse pubblico, con l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e con le condizioni convenzionali poste a tutela dell'Amministrazione.

Ritenuto, in tale contesto, che:
- la costituzione del diritto di superficie rappresenta lo strumento patrimoniale funzionale alla realizzazione dell'intervento, senza trasferimento della proprietà comunale del compendio,

consentendo all'aggiudicatario di disporre degli immobili per la durata necessaria alla progettazione, realizzazione, gestione e recupero dell'investimento, nei limiti e alle condizioni previsti dalla Convenzione;
- l'assetto convenzionale raggiunto, anche alla luce degli approfondimenti specialistici acquisiti dall'Amministrazione in materia legale ed economico-finanziaria, risulta finalizzato a contemperare la tutela degli interessi pubblici e del patrimonio comunale con la concreta sostenibilità dell'intervento, tenuto conto del rilevante investimento privato e dell'esigenza di assicurare condizioni idonee alla bancabilità dell'operazione;
- la convenienza dell'operazione per il Comune deve essere valutata in una prospettiva complessiva, che tenga conto, non soltanto del valore economico del diritto di superficie e della componente economico-finanziaria connessa al periodo iniziale di gratuità, ma anche dell'insieme dei benefici pubblici derivanti dall'intervento in termini di riqualificazione di un'infrastruttura sportiva di rilevanza nazionale, di superamento delle criticità dell'impianto esistente, di miglioramento delle condizioni di sicurezza, accessibilità, fruibilità e adeguatezza funzionale dello stadio, nonché nella possibilità di assicurare la continuità e il rafforzamento della funzione sportiva e aggregativa del compendio;
- in particolare, l'analisi value for money assesment del RUP, supportato da specialisti, ha confermato la convenienza dell'alternativa del PPP rispetto alla realizzazione con strumenti alternativi;
- il progetto di riqualificazione dello stadio risulta altresì finalizzato ad assicurare la conformità dell'impianto agli standard UEFA applicabili, anche in vista dell'ospitalità di competizioni di livello internazionale, costituendo la relativa approvazione uno degli elementi che hanno consentito al Comune di Genova di confermare la propria candidatura nell'ambito di UEFA Euro 2032;
- l'intervento consente, inoltre, la valorizzazione della Villa Musso Piantelli e delle aree pertinenziali, il recupero di spazi oggi strettamente connessi all'impianto, ma suscettibili di maggiore integrazione con il contesto urbano, la rigenerazione del quartiere di Marassi e la produzione di ricadute positive sul tessuto urbano, economico, culturale e sociale della città, con attenzione alle attività svolte dalle realtà associative già insediate nella Villa;
- in tale prospettiva, l'operazione non si esaurisce nella messa a disposizione del compendio, ma mira a conseguire un incremento stabile del valore pubblico del bene, anche sulla base dell'investimento del privato di circa 108 milioni di Euro.

Considerato, invero, che:
- la costituzione del diritto di superficie, pur prevista per una durata significativa, non comporta l'alienazione della piena proprietà del compendio, né la perdita definitiva della disponibilità pubblica dei beni, in quanto alla scadenza naturale del rapporto, ovvero in caso di cessazione anticipata della Convenzione per qualsiasi causa, lo Stadio Luigi Ferraris, la Villa Musso Piantelli e le relative aree pertinenziali, comprensivi delle opere, addizioni, accessioni e migliorie realizzate dal concessionario, sono destinati infatti a rientrare nella piena disponibilità del Comune di Genova, secondo la disciplina convenzionale.
- quanto ai rapporti con i soggetti finanziatori, lo schema di Convenzione delimita in modo espresso l'eventuale costituzione di ipoteche, garanzie reali o altri vincoli, ammettendola esclusivamente sul diritto di superficie e sulle opere realizzate dal concessionario, nei limiti temporali e funzionali del rapporto concessorio e previa autorizzazione del Comune;
- la Convenzione prevede inoltre che tali garanzie si estinguano e debbano essere cancellate non solo alla scadenza naturale del termine, ma anche in ogni caso di risoluzione, recesso, decadenza o comunque cessazione anticipata del rapporto, assicurando il rientro del bene nella piena disponibilità dell'Amministrazione libero da gravami incompatibili con le prerogative proprietarie dell'Ente;
- a presidio dell'interesse pubblico e della tutela patrimoniale dell'Ente, la Convenzione prevede inoltre un sistema integrato di garanzie, tra cui assume specifico rilievo la costituzione di un fondo vincolato, di cui all'art. 29 comma 3 della bozza di convenzione;
- la posizione del Comune è infine rafforzata dalla permanenza, per tutta la durata del rapporto, di significativi poteri di monitoraggio sull'attuazione dell'intervento, sull'adempimento degli obblighi convenzionali, , sulla gestione del compendio e sul rispetto delle condizioni poste a tutela

dell'interesse pubblico; tali poteri, unitamente agli strumenti contrattuali e risolutivi previsti dalla Convenzione, sono funzionali ad assicurare il mantenimento nel tempo dell'equilibrio dell'operazione, dei benefici pubblici che la giustificano e della salvaguardia del valore, della funzionalità e della destinazione pubblica del bene;
- rilevano, infine, gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione, adeguamento e aggiornamento funzionale posti a carico del concessionario per tutta la durata della Convenzione, unitamente agli accantonamenti e alle riserve dedicate previste dallo schema convenzionale, finalizzati a garantire che lo Stadio, la Villa Musso Piantelli e le relative aree pertinenziali siano mantenuti nel tempo in condizioni di sicurezza, efficienza, funzionalità e decoro, anche in vista del loro rientro nella disponibilità comunale alla cessazione del rapporto;

Preso atto, altresì, che, con specifico riferimento alla Villa Musso Piantelli, la costituzione del diritto di superficie e la conseguente inclusione del bene nell'assetto concessorio dell'operazione richiedono l'acquisizione della necessaria autorizzazione della Soprintendenza, in ragione della natura, del regime giuridico e delle caratteristiche del compendio immobiliare gravato da puntuale vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Dato atto che la costituzione del diritto di superficie sugli immobili e sulle aree interessati dall'intervento comporta la necessità di procedere alla corrispondente variazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente per l'anno 2026, ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, in coerenza con la competenza consiliare prevista dall'articolo 42, comma 2, lettera l), del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da apposita scheda di variazione allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

Ritenuto pertanto di:
- approvare la sdemanializzazione della porzione d'area compresa entro le cancellate dello stadio in fregio a Piazza Atleti Azzurri d'Italia, come individuata nella planimetria allegata, attualmente appartenente al demanio stradale;
- approvare la costituzione del diritto di superficie relativo agli immobili oggetto della riqualificazione, come individuati nell'allegata planimetria, per la durata massima di anni 90, fatta salva eventuale migliore offerta, a favore dell'aggiudicatario che sarà individuato all'esito di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica;
- approvare le condizioni minime essenziali economico-patrimoniali della costituzione del diritto di superficie, come risultanti dalla documentazione progettuale e dallo schema di convenzione pervenuti dal soggetto proponente, prevedendo la gratuità del diritto per i primi cinquant'anni, quale componente dell'assetto economico-finanziario dell'operazione, senza erogazione diretta di risorse finanziarie da parte del Comune, nonché la successiva corresponsione rateizzata del corrispettivo da parte dell'aggiudicatario dal cinquantunesimo anno sino alla scadenza del diritto, così come determinato dalla della relazione di stima redatta da RINA Prime Valuation S.r.l. in data 8 settembre 2026 prot. n. 452905, salva eventuale migliore offerta all'esito di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica;
- recepire che, secondo l'aggiornamento della relazione di stima redatto da RINA Prime Valuation S.r.l. in data 8 settembre2026, il valore di mercato del diritto di superficie per la durata di anni 90 è pari a € 17.170.000,00 e il valore attuale del diritto di superficie per i primi 50 anni di gratuità è pari a € 13.552.892,00.

Considerato infine che:
- l'articolo 37, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, prevede che le stazioni appaltanti e gli enti concedenti adottino il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali, nel quale sono inseriti i lavori, compresi quelli complessi e quelli da realizzare mediante concessione o partenariato pubblico-privato, il cui importo stimato sia pari o superiore alla soglia prevista dall'articolo 50, comma 1, lettera a), del medesimo decreto legislativo;

- ai sensi dell'articolo 37, comma 2, del decreto legislativo n. 36/2023, il programma triennale dei lavori pubblici e i relativi aggiornamenti annuali sono approvati nel rispetto dei documenti programmatori e in coerenza con il bilancio e, per gli enti locali, secondo le norme della programmazione economico-finanziaria e dei principi contabili;
- l'Allegato I.5 al decreto legislativo n. 36/2023 disciplina i contenuti del programma triennale, le modalità di individuazione degli interventi, le fonti di finanziamento, l'ordine di priorità e le modalità di modifica del programma nel corso dell'anno;
- l'intervento di ammodernamento e riqualificazione dello Stadio comunale "Luigi Ferraris", della Villa Musso-Piantelli e delle relative aree pertinenziali, per le sue caratteristiche, per l'importo stimato e per la modalità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato e finanza di progetto, rientra nell'ambito oggettivo del programma triennale dei lavori pubblici;
- il programma triennale dei lavori pubblici 2026-2027-2028 e l'elenco annuale dei lavori 2026 sono stati approvati nell'ambito dei "Documenti previsionali programmatici 2026-2028" con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 dicembre 2025;
- tra i casi di modifica del programma previsti dall'articolo 5, comma 9, dell'Allegato I.5 rientrano, in particolare, l'aggiunta di lavori conseguente ad atti amministrativi adottati a livello statale o regionale, l'aggiunta di lavori resa possibile da sopravvenute disponibilità di finanziamento, l'anticipazione di lavori previsti in annualità successive e la modifica del quadro economico di lavori già inseriti nell'elenco annuale;

Preso atto che, come emerge dalla documentazione istruttoria richiamata in premesse, la costituzione del diritto di superficie a titolo gratuito per i primi 50 anni non incide sulla qualificazione "off balance" dell'operazione.

Rilevato che:
- tutto quanto sopra premesso, con il presente provvedimento si rende necessario procedere all'inserimento del seguente intervento nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028, aggiornando con le schede ministeriali già approvate con deliberazione del Consiglio Comuna n. 40 del 04.08.2026 ed in particolare le schede A), D) ed E) con i valori di cui agli allegati al presente provvedimento:
M22346 – "Ammodernamento e riqualificazione dello Stadio Comunale "Luigi Ferraris", della Villa Musso-Piantelli e delle relative aree pertinenziali";
- detta modifica rientra tra quelle consentite ai sensi della lettera b) del comma 9 dell'art. 5 dell'Allegato I.5 al D.lgs. n. 36/2023.

Ritenuto di apportare le necessarie variazioni di bilancio, relative:
- in conto capitale alle poste di entrata/uscite connesse alla verifica del PFTE negli anni 2026/2027;
- in parte corrente alle minori entrate per canoni 2027/2028;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dai Responsabili dei Servizi competenti, attestanti anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espressi ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma del decreto legislativo n. 267/2000 ed allegati alla proposta di deliberazione.

Acquisito il parere di regolarità contabile da parte del Responsabile di ragioneria ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs 267/2000, considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Visto il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 267/2000.

La Giunta
PROPONE

al Consiglio Comunale

1. di approvare la sdemanializzazione della porzione d'area compresa entro le cancellate dello stadio in fregio a Piazza Atleti Azzurri d'Italia, come da planimetria allegata, attualmente appartenente al demanio stradale;
2. di approvare, nell'ambito dell'operazione di partenariato pubblico-privato e di finanza di progetto promossa ai sensi del D.lgs 28 febbraio 2021, n. 38, c.d. Legge Stadi, la costituzione del diritto di superficie relativo allo Stadio Luigi Ferraris di Marassi, alla Villa Musso Piantelli e alle relative aree pertinenziali, come individuati nell'allegata planimetria, a favore dell'aggiudicatario da individuarsi mediante apposita procedura di gara ad evidenza pubblica, per la durata massima di anni 90, fatta salva eventuale migliore offerta
3. di approvare le condizioni minime essenziali economico-patrimoniali della costituzione del diritto di superficie, come risultanti dalla documentazione progettuale, dal Piano Economico-Finanziario, e dallo schema di Convenzione, prevedendo il periodo iniziale di gratuità del corrispettivo per i primi cinquant'anni quale componente dell'assetto economico-finanziario dell'operazione, senza erogazione diretta di risorse finanziarie da parte del Comune, nonché la successiva corresponsione rateizzata del corrispettivo da parte dell'aggiudicatario dal cinquantunesimo anno sino alla scadenza del diritto, così come determinato dalla relazione di stima redatta da RINA Prime Valuation S.r.l. in data 8 settembre2026 prot. 452905, salva eventuale migliore offerta all'esito di apposita procedura di gara ad evidenza pubblica;
4. di recepire, ai fini della definizione dell'assetto economico-finanziario dell'operazione, l'aggiornamento della relazione di stima redatto da RINA Prime Valuation S.r.l. in data 8 settembre prot. 4529052026, dal quale risulta che il valore di mercato del diritto di superficie per la durata di anni 90 è pari a € 17.170.000,00 e che il valore attuale del diritto di superficie per i primi 50 anni di gratuità è pari a € 13.552.892,00;
5. di dare atto che la presente deliberazione vale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, quale variazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente per l'anno 2026, come da apposita scheda di variazione allegata al presente provvedimento quale parte integrante e
6. di demandare alle Direzioni competenti e al RUP l'adozione degli atti e degli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ivi compresi quelli relativi alla procedura di gara, alla stipulazione della Convenzione, alla costituzione del diritto di superficie nonché agli eventuali successivi aggiornamenti, variazioni o annotazioni inventariali che si rendessero necessari in relazione alla costituzione del diritto di superficie e alla contabilizzazione degli effetti patrimoniali dell'operazione;
7. di dare mandato alla competente Direzione Demanio e Patrimonio di attivare, con riferimento alla Villa Musso Piantelli, gli adempimenti necessari ai fini dell'acquisizione della necessaria autorizzazione alla concessione del diritto di superficie, provvedendo all'inoltro della relativa richiesta alla Soprintendenza e al compimento di ogni ulteriore attività istruttoria conseguente;
8. di approvare l'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2027-2028, approvato al punto 8.1 del Documento Unico di Programmazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 dicembre 2025, redatto sulla base delle schede ministeriali approvate con il D.lgs. n. 36/2023 e dell'Allegato I.5;
9. di prendere atto che le modifiche, motivate in premessa e riportate nell'aggiornamento del programma, riguardano l'inserimento dell'intervento M22346 – "Ammodernamento e riqualificazione dello Stadio Comunale "Luigi Ferraris", della Villa Musso-Piantelli e delle relative aree pertinenziali";
10. di prendere atto che tutte le modifiche apportate sono assentibili ai sensi dell'art. 5, comma 9, dell'Allegato I.5 al D.lgs. n. 36/2023.
11. di approvare il "IV adeguamento al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028" aggiornando le schede ministeriali a), d) ed e) già approvate con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 04.08.2026 nel modo seguente:

a. Sostituire la Scheda A, come la allegata scheda “QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA”;
b. Sostituire l’ultima riga della Scheda D) con i valori riportati nello stralcio allegato “ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA”;
c. Integrare la Scheda E) con i valori riportati nello stralcio allegato “INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE”;

12. di apportare le variazioni al bilancio di previsione, conseguenti alle modifiche al programma triennale e del piano degli investimenti sulla base di quanto descritto in premessa, risultanti dall’allegato “4”, parte integrante del presente provvedimento;
13. di prendere atto degli equilibri di bilancio a seguito della presente variazione come da allegato “5”, parte integrante della presente deliberazione;
14. di approvare l’allegato “6”, parte integrante della presente deliberazione, riportante l’aggiornamento dei valori finanziari degli obiettivi strategici ed operativi per missione e programma di bilancio contenuti nel DUP Volume I Sezione operativa 7.1;
15. di dare atto che con il presente provvedimento deve intendersi modificato il Documento Unico di Programmazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 dicembre 2025 e s.m.i.;
16. di dare mandato all’Area Opere Pubbliche e Manutenzioni affinché provveda agli obblighi di pubblicazione delle modifiche apportate al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028;
17. di dare incarico al RUP e agli uffici competenti di trasmettere il presente provvedimento ad ANAC ai fini della pubblicazione prevista ai sensi dell’articolo 31 comma 2 del D.lgs. 201/2022.
18. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante la necessità di assicurare il rispetto dei termini indicati dalla FIGC ai fini della candidatura della Città di Genova nell’ambito di UEFA Euro 2032.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione, effettuata con l’utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l’assistenza dei Consiglieri Caraffini, Marangoni, Vacalebre, dà il seguente risultato:

Presenti	n. 34	
Votanti	n. 34	
Voti favorevoli	n. 24	Bruzzone Filippo, Canessa Cerchi Vittoria, Caputo Martina, Caraffini Mario, Casini Marco, Centofanti Maria Luisa, Chiarotti Claudio, Finocchio Serena, Frigerio Enrico, Garzarelli Lorenzo, Ghio Francesca, Gregorio Fabio, Kaabour Si Mohamed, Maccagno Paola, Marangoni Edoardo, Mesmaeker Marco,

		Romeo Massimo, Russo Monica, Salis Silvia, Sicignano Laura, Tassara Sara, Vassallo Enrico, Venturini Erika, Villa Claudio
Voti contrari	n. 10	Bevilacqua Alessio, Bianchi Alessandra, Falcone Vincenzo, Gandolfo Nicholas, Mascia Mario, Orlando Anna, Pellerano Lorenzo, Piciocchi Pietro, Stuppia Rosanna, Vacalebre Valeriano
Astenuti	n. 0	
Presenti non votanti (PNV)	n. 0	

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre alla Sindaca Salis, i Consiglieri: Bevilacqua, Bianchi, Bruzzone, Canessa Cerchi, Caputo, Caraffini, Casini, Centofanti, Chiarotti, Falcone, Finocchio, Frigerio, Gandolfo, Garzarelli, Ghio, Gregorio, Kaabour, Maccagno, Marangoni, Mascia, Mesmaeker, Orlando, Piciocchi, Romeo, Russo, Sicignano, Stuppia, Tassara, Vacalebre, Vassallo, Venturini, Villa, in numero di 33.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei Consiglieri Caraffini, Marangoni, Vacalebre, viene approvata con 24 voti favorevoli (Sindaca Salis, Bruzzone, Canessa Cerchi, Caputo, Caraffini, Casini, Centofanti, Chiarotti, Finocchio, Frigerio, Garzarelli, Ghio, Gregorio, Kaabour, Maccagno, Marangoni, Mesmaeker, Romeo, Russo, Sicignano, Tassara, Vassallo, Venturini, Villa) e 9 voti contrari (Bevilacqua, Bianchi, Falcone, Gandolfo, Mascia, Orlando, Piciocchi, Stuppia, Vacalebre).

IL PRESIDENTE

Claudio Villa
Firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Pasquale Criscuolo
Firmato digitalmente